臺灣高雄地方法院民事判決

115年度訴字第507號

原　　告　蔡尚蓉
　　蔡忠憲
　　蔡漢明
　　蔡秀霞
共　　同
訴訟代理人　簡大鈞律師
被　　告　黃泰發

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○街00巷0號房屋遷讓返還原告蔡尚蓉、蔡忠憲。

被告應給付原告新臺幣肆萬零伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項，於原告蔡尚蓉、蔡忠憲以新臺幣壹佰伍拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。惟被告以新臺幣肆佰陸拾貳萬零捌佰玖拾壹元為原告蔡尚蓉、蔡忠憲供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項，於原告以新臺幣壹萬參仟伍佰元為被告供擔保後，得假執行。惟被告以新臺幣肆萬零伍佰元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告蔡尚蓉、蔡忠憲、蔡漢明、蔡秀霞為蔡黃麗虹（於民國111年6月19日死亡）之繼承人，蔡黃麗虹於107年12月15日將其所有之門牌號碼高雄市○○區○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋）出租給被告，租期自107年12月15日起至110年12月15日止，租金每月新臺幣（下同）1,500元（下稱系爭租約）。嗣系爭租約屆期後，被告仍居住系爭房屋，依民法

第451條規定，視為以不定期限繼續租約。

㈡被告於蔡黃麗虹生前、死後均有積欠租金之紀錄，最近一次僅於111年5月11日給付18,000元，以充作111年5月至112年4月之租金，原告為系爭租約公同共有繼承人，因此依民法第439條規定、系爭租約第3條、民法第179條規定，擇一向被告請求112年5月至114年7月期間之租金合計40,500元（1,500×27＝40,500）。

㈢原告於114 年9 月12日寄發存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，經被告於114年9月15日收受，系爭租約已終止，原告依民法第455條前段、民法第767條規定，擇一請求被告遷讓返還系爭房屋給現登記所有人蔡忠憲、蔡尚蓉。

㈣再者，依系爭租約第6條約定，租期屆滿時，被告應將系爭房屋遷空交還，如不即時交還房屋，出租人每月得向被告請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，因此被告應自起訴狀繕本送達翌日起至將系爭房屋遷讓返還予原告之日止，按月給付原告7,500元。

㈤為此提起本件訴訟，並聲明：1.被告應將高雄市○○區○○段0000○號即門牌號碼高雄市○○區○○街00巷0 號房屋遷讓返還原告蔡尚蓉、蔡忠憲。2.被告應給付原告40,500元。3.被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告違約金每月7,500 元。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告蔡尚蓉、蔡忠憲前對被告提起遷讓房屋之民事訴訟，經本院以113年度雄簡字第2385號(下稱前案）判決駁回原告之訴，現原告4人又以相同事由提起本件訴訟，應予駁回。

㈡蔡黃麗虹與被告為姊弟關係，之前於106年12月3日簽立系爭房屋之買賣協議書（下稱系爭買賣協議），蔡黃麗虹願以380萬元出售系爭房屋給被告，被告已給付部分價金，其餘價金之給付期限雖在107年12月15日之前，但因被告於107年3月18日車禍，入住加護病房，於107年3月24日出院，蔡黃麗

虹遂與被告重新簽立系爭租約，跟被告言明慢慢還就好，因此於系爭租約備註欄記載「被告尚欠100萬元，願以不定期方式支付，付清完畢時，蔡黃麗虹願隨時將系爭房屋過戶給被告」等語，現被告願意一次付清剩餘價金及所積欠租金，原告應將系爭房屋移轉登記給被告所有等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項及爭點（訴字卷第22、108-109頁）

㈠不爭執事項

1.原告4人為蔡黃麗虹之繼承人，被告是蔡黃麗虹之胞弟。

2.原告蔡尚蓉、蔡忠憲為系爭房屋所有權人。

3.被告現仍占有系爭房屋。

4.原告於114年9月12日寄發存證信函向被告為終止租約之意思表示，經被告於114年9月15日收受。

5.被告已付111年5月至112年4月之租金，尚未付112年5月起至今之租金。

6.被告與蔡黃麗虹於107年12月15日簽立系爭租約，租期為107年12月15日至110年12月15日，每月租金1,500元。PS.欄記載被告尚欠100萬元，願以不定期方式支付，付清完畢時，蔡黃麗虹願隨時將系爭房屋過戶給被告。

7.上開定期租約於110年12月15日租期屆滿，被告仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思，視為以不定期限繼續契約。

㈡爭點

1.原告請求被告遷讓房屋有無理由？

2.原告請求被告給付112年5月至114年7月之租金有無理由？

3.原告請求被告應依系爭租約第6條約定，自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付每月7,500元的違約金，有無理由（此段依請求權基礎調整而修改，見訴字卷第284頁）？

四、本院之判斷

㈠原告請求被告遷讓房屋有無理由？

1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。民法第450 條第1 項、第451條、第455 條定有明文。次按土地法第100條第3款規定，出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。…三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。…。再者，所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767 條第1 項前段亦有明定。
2. 查，系爭租約於110年12月15日租期屆滿，被告仍為系爭房屋之使用，蔡黃麗虹不即表示反對之意，視為以不定期限繼續契約，此為兩造所不爭執。然因被告積欠租金達二個月以上，此經被告陳稱111年5月11日匯款18,000元是付111年5月至112年4月租金，對原告整理之已付買賣價金及租金表不爭執等語（訴字卷第21-22頁），堪認之後未再給付租金。因此原告以114年9月12日桃園府前郵局714號存證信函向被告以積欠租金超過二個月以上為由終止租約（審訴卷第45-50頁），經被告於114年9月15日收受（審訴卷第51頁），因此系爭租約應在114年9月15日終止。
3. 因原告蔡尚蓉、蔡忠憲自蔡黃麗虹繼承系爭房屋，而登記為所有人，而被告已非承租人，為系爭房屋之無權占有人，原告蔡尚蓉、蔡忠憲依民法第767條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，為有理由。
4. 被告雖抗辯前案曾判決駁回原告之訴，原告又為相同請求，應予駁回。但因蔡尚蓉、蔡忠憲前於113年9月起訴命被告遷讓返還系爭房屋，經前案判決認定原告所行使之權利乃公同共有繼承之權利，惟催告租金、終止系爭租約時未經全體公同共有繼承人共同行使，其起訴程序不合法而駁回原告之訴，此有前案判決在卷可稽（審訴卷第165-168頁），經本院調取前案卷證核閱屬實，因此原告4人本件共同行使權利

而向被告終止系爭租約，共同提起本訴，應屬適法，被告所辯，並非可採。

5.被告雖又辯稱，租約備註欄記載於被告付清價金完畢，蔡黃麗虹願意隨時將系爭房屋過戶給被告，現被告願意給付剩餘價金，原告應移轉系爭房屋所有權，不得請求被告遷讓系爭房屋等語。查：

⑴蔡黃麗虹與被告曾於106年12月3日簽立系爭買賣協議，約定以380萬元出售系爭房屋，被告已於簽約時給付150萬元，餘款230萬元由被告在107年12月15日之前付清，否則150萬元及所匯入金額全歸蔡黃麗虹所有，充作85年7月3日至107年12月30日租屋費用等情，有系爭買賣協議在卷可佐（訴字卷第85-89頁），並經證人即見證人張黃麗美證述系爭買賣協議確實存在且為蔡黃麗虹之意思等語可佐（訴字卷第287頁）。因此依系爭買賣協議約定，蔡黃麗虹願意出售系爭房屋給被告，但定有期限，被告必須在107年12月15日給付剩餘價金，否則已付價金充作先前租金，均不退還。

⑵被告抗辯因被告車禍住院來不及去借款清償剩餘價金，蔡黃麗虹就與被告重新簽立系爭租約，並向被告稱慢慢還就好等語（訴字卷第109頁），經提出診斷證明書為證（訴字卷第31-35頁），且與系爭租約備註欄約明被告尚欠100萬元，願以不定期方式支付，付清完畢時，蔡黃麗虹願隨時將系爭房屋過戶給被告等語相符（審訴卷第29頁），亦有證人張黃麗美證稱：蔡黃麗虹是我大姊，我會去探望蔡黃麗虹，被告一直沒有把價金付清，本來要借錢清償，蔡黃麗虹說不用，因為利息很高，蔡黃麗虹說慢慢還就可以等語為佐（訴字卷第288頁），再依原告蔡尚蓉陳稱：從母親遺物內找到原證2租約（即系爭租約）等語（訴字卷第286頁），堪認系爭租約包含備註欄均為蔡黃麗虹之意，以取代系爭買賣協議。原告訴訟代理人主張系爭租約僅有租期、月租金經蔡黃麗虹同意，備註欄並非蔡黃麗虹之意（訴字卷第109-111頁），將同一份租約的不同記載處，割裂解釋，為不可採。

⑶本院審酌系爭租約備註欄雖有買賣價金付清即可移轉系爭房屋所有權之約定，但因記載在系爭租約備註欄，應認兼有買賣及租賃之混合契約，此亦為兩造於前案所不爭執（前案卷第245頁），今系爭租約既已遭原告合法終止，備註欄買賣之約定失所附麗，併同消滅，被告自不得再持系爭租約備註欄約定，向原告請求並抗辯有權占用系爭房屋，因此被告此部分辯解，亦非可採。

㈡原告請求被告給付112年5月至114年7月之租金有無理由？

系爭租約第3條約定「租金每個月1,500元」，經被告承認僅繳納至112年4月為止（訴字卷第21頁），因此原告依系爭租約第3條約定請求被告給付112年5月至114年7月租賃關係仍存在之租金，合計40,500元（27x1,500＝40,500），為有理由。

㈢原告請求被告應依系爭租約第6條約定，自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付每月7,500元的違約金，有無理由？

原告主張依系爭租約第6條約定請求違約金，然該約定記載「乙方(指被告）於租期屆滿時，除經甲方（指蔡黃麗虹）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議」等語（審訴卷第27頁），可知該項約定僅限「租期屆滿時」始有適用，與本件是因轉為不定期租賃而再予終止租約不同，原告不得依系爭租約第6條約定向被告請求違約金。

五、綜上所述，原告蔡尚蓉、蔡忠憲依民法第767條規定，請求被告遷讓房屋；原告依系爭租約第3條約定，請求被告給付40,500元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。關於勝訴部分，本院既已准許原告請求，即無庸審究其餘同一聲明之其他請求權基礎。

六、原告陳明願供擔保，請准為假執行，就勝訴部分於法並無不

合，爰酌定相當之擔保金額准許之，並依職權宣告被告得供擔保後，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論列。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第四庭　法　官　陳美芳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　龔惠婷