

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第2063號

原告 黃碧蘭

訴訟代理人 吳晉賢律師

被告 吳昆懋

訴訟代理人 洪鑾珍律師

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000號6樓之8房屋遷讓返還原告。
- 二、被告應自民國112年6月21日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣10,000元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣1,900,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、本判決第二項得假執行。但被告如按月以新臺幣10,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：被告於民國109年5月1日承租伊所有門牌號碼高雄市○鎮區○○○路000號6樓之8房屋（下稱系爭房屋），約定租期自109年5月1日起至111年4月30日止，每月租金為新臺幣（下同）8,000元，原告並有收取押租金16,000元（下稱系爭租約）。伊已於系爭租約屆滿前表明不願續租，惟被告於租約屆滿後仍繼續占有系爭房屋拒不返還，伊自得依民法第455條第1項前段規定，請求被告遷讓返還系爭房屋。又經扣抵被告於租期屆滿後已給付120,570元及16,000元押租金，伊尚得自112年6月21日起，請求被告按月返還10,000元相當於租金之不當得利。爰依民法第455條第1項前段、第179條等規定起訴，聲明：如主文第1、2項所示。

01 二、被告則以：原告雖曾於111年2月24日向伊表示「租約4月底
02 到期」，然伊已向原告表示願繼續承租系爭房屋，並獲原告
03 允諾，且隨即將租金8,000元及管理費1,170元匯付至原告收
04 租帳戶，實係原告嗣後欲向伊調漲租金，經兩造協調租金之
05 際，原告始表明不願續租而興訴，並將其收租帳戶辦理結
06 清，伊方無法繼續匯付租金，故兩造間早已發生不定期租賃
07 效力，原告不得請求伊遷讓返還系爭房屋。又原告以每月1
08 萬元請求相當於租金之不當得利，數額要屬過高等語置辯，
09 聲明：原告之訴駁回。

10 三、不爭執事項（卷第241至242頁）

11 (一)兩造於109年5月1日成立租賃契約。

12 (二)原告為系爭房屋所有人；被告目前仍占有系爭房屋。

13 (三)原告曾於111年2月24日以通訊軟體LINE向被告稱「抱歉了，
14 我們租約四月底到期，請提早安排其他居所。感謝您三年來
15 的照顧」。

16 (四)被告於系爭租約屆滿後，有於111年5月起至112年4月30日給
17 付原告120,570元。

18 (五)原告目前尚未返還押租金。

19 (六)系爭房屋於111年5月時，每月相當於租金不當得利數額經送
20 請現代地政不動產估價師聯合事務所鑑定結果為每月10,000
21 元。

22 (七)如認原告主張系爭租約已屆期終止，且以每月1萬元請求返
23 還相當於租金不當得利為有理由，則經抵扣被告已繳付數額
24 及押租金後，應自112年6月21日起算不當得利。

25 四、爭點（卷第242頁）

26 (一)系爭租約於111年4月30日屆滿後，是否有發生不定期租賃效
27 力？

28 (二)如兩造間未發生不定期租賃效力，則原告依民法第455條第1
29 項前段規定請求被告返還系爭房屋，有無理由？

30 (三)如兩造間未發生不定期租賃效力，則原告依民法第179條規
31 定，得請求被告返還相當於租金之不當得利數額若干？

01 五、本院判斷

02 (一)系爭租約於111年4月30日屆滿後，未發生不定期租賃效力

03 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
04 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即
05 表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第450
06 條第1項、第451條定有明文。又出租人於租期屆滿後須即表
07 示反對之意思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租
08 期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表
09 示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，
10 並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故
11 於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，
12 仍難謂不發生阻止續約之效力。而所謂出租人不即表示反對
13 之意思，係指依一般交易觀念，出租人於可能表示意思時而
14 不表示者而言，此項意思表示亦不必以明示之方法為之。另
15 租賃契約以當事人就租賃物及租金互相同意時方為成立，承
16 租人於租期屆滿後，雖仍為租賃物之使用收益，然既經出租
17 人對原定租金表示爭執，並未協議一致，自與不即表示反對
18 之意思者有別，不能適用上開規定視為不定期限繼續契約。

19 2.經查，系爭契約第2點已明揭「租賃期限自2020年5月1日起
20 至2022年4月30日止，為期2年」（卷第19頁）；原告亦已於
21 111年2月24日以通訊軟體LINE向被告稱「抱歉了，我們租約
22 四月底到期，請提早安排其他居所。感謝您三年來的照
23 顧」，其後亦曾於111年6月17日向被告稱「請問吳兄何時可
24 還我房子」等語，有兩造間對話紀錄可證（卷第21至22
25 頁），可知系爭租約有明確租賃期限，原告亦已於租約屆滿
26 前向被告稱「請提早安排其他居所」，顯非僅止於租約原有
27 法律效果重申，應有阻止續約效力，則兩造就系爭房屋之租
28 賃關係已於111年4月30日租期屆滿時消滅，堪可確定。又被
29 告雖抗辯其於系爭租約屆滿後有繼續給付租金及管理費云云
30 （卷第100、166頁），固據提出遠東國際商業銀行存入憑
31 條、管理費繳費收據為論據（卷第103至137頁），雖經原告

01 不否認曾收受，然被告既不爭執其於租約屆滿後繼續占用系
02 爭房屋，且原告早於租約屆滿前已表示不願續租，則原告受
03 領此部分款項即無法排除原告係出於收受不當得利之意思而
04 為受領，故此部分匯款及繳費資料無法採為被告有利認定。

05 3.至被告另以原告於112年6月2日曾向其表示「吳先生，很抱
06 歉，租金我太太一直堅持要8,500元。在不得已的情況下，
07 改為第一年8,000元，第二年8,200元，第三年8,400元。這
08 是近幾天我與他討論下的折衷辦法，懇請同意之……」（卷
09 第169頁），抗辯原告已同意續租，兩造間已發生不定期限
10 租賃云云（卷第100、166頁）。然上述對話僅可知兩造就後
11 續租金數額仍在商議中，顯未就租金數額達成共識，且原告
12 已於111年2月24日表明不願續租在前，業如前述，本難認原
13 告有願意續租之意。遑論被告於租約屆滿後，仍舊僅按月給
14 付原告8,000元租金（卷第129、131頁），其後原告甚至將
15 收租帳戶結清，益證兩造非但未就租賃契約必要之點即租金
16 數額表示意思一致，原告復已不願收取被告給付，自無可能
17 發生默示更新效力。

18 (二)原告依民法第455條第1項前段規定請求被告返還系爭房屋，
19 為有理由

20 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
21 前段定有明文。查兩造就系爭房屋之租賃關係因租期屆滿而
22 消滅，且被告抗辯兩造間有不定期限租賃關係為無理由，前
23 已述明，而被告迄今仍占用系爭房屋，殊無占有使用之正當
24 權源，則原告依民法第455條前段規定，請求被告遷讓返還
25 系爭房屋，即屬有據。

26 (三)原告得依民法第179條規定，請求被告按月給付1萬元相當於
27 租金之不當得利

28 1.按承租人應依約定日期，支付租金；無法律上之原因而受利
29 益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質不能
30 返還者，應償還其價額，民法第439條前段、第179條、第
31 181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，可能獲得

相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。

2.經查，系爭房屋自111年5月1日起每月相當於租金之不當得利數額，業經本院囑託現代地政不動產估價師事務所為鑑定，經該事務所綜合考量本件估價目的及價格種類，並已參考同一地區內類似條件案例，考量系爭房屋區域條件及個別條件，分別應用比較法及積算法，經計算估定系爭房屋月租金價額為1萬元，有該事務所提出之不動產鑑定報告書可稽。被告雖抗辯未考量被告自帶傢俱而質疑鑑定金額偏高云云（卷第245頁）。然本院考量上述鑑定係鑑定人本於其專業據以參酌相關數據比重權衡計算產生，其鑑定結果無何違反技術法規，或與經驗法則相違背情事存在，而被告所辯未考量自帶傢俱優惠，則未提出任何自帶傢俱在租賃市場上將有明顯價格落差之證據資料相佐，其空言抗辯無可憑採，應認此估價報告書之鑑定結果具客觀公信力，符合市場行情，得作為本件判斷相當於租金數額依據，是認原告以每月1萬元請求返還相當於租金不當得利應屬妥適。則經抵扣被告已繳付數額及押租金後，原告尚得請求被告自112年6月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬元。

六、綜上所述，原告依民法第455條第1項前段、第179條等規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及自112年6月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬元，均有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、本件係依民事訴訟法第427條規定適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

高雄簡易庭 法 官 鄭宇鉉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 12 月 13 日

書記官 林麗文