

臺灣新北地方法院民事判決

110年度簡上字第9號

上訴人 葉雅青

被上訴人 陳淑芸

訴訟代理人 陳柏瑋律師

複代理人 劉迦安律師

董子祺律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，上訴人對於民國109年11月4日本院板橋簡易庭109年度板簡字第2243號第一審判決提起一部上訴，本院於民國112年3月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人前於民國103年7月1日與被上訴人簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由上訴人向被上訴人承租桃園市○○區○○路000號8樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自103年7月1日起至105年7月1日止，每月租金為新臺幣（下同）2萬6,000元。嗣系爭租約於105年7月1日屆期後，因兩造未續行簽訂新租賃契約，上訴人仍為租賃物之使用收益，且被上訴人未即表示反對之意思，而以不定期限繼續系爭租約。繼被上訴人以訴外人即其配偶呂佳璋有擴展蔬果商行之營業需求，須將系爭房屋收回自用，已依土地法第100條第1款規定終止系爭租約等理由，起訴請求上訴人返還系爭房屋、返還不當得利、給付積欠租金及違約金等款項，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）以106年度訴字第3208號遷讓房屋等事件（下稱另案）審理後，於107年3月2日以另案判決認被上訴人已依土地法第100條第1款規定，合法終止系爭租約，而命上訴人應遷讓返還系爭房屋，並給付被上

01 訴人部分積欠租金及相當於租金之不當得利，而駁回被上訴
02 人該案其餘請求。又上訴人於107年3月31日遷讓返還系爭房
03 屋，詎被上訴人收回系爭房屋後未供己用，竟將系爭房屋出
04 租予訴外人法比樂斯有限公司（下稱法比樂斯公司），則被
05 上訴人縱原依土地法第100條第1款規定合法終止系爭租約，
06 並經另案判決判令上訴人應遷讓返還系爭房屋，惟被上訴人
07 嗣收回系爭房屋後故意未供作自用之行為，已另屬違反土地
08 法第100條第1款規定之不法行為，而侵害上訴人就系爭房屋
09 之租賃權。況縱認被上訴人原非故意收回系爭房屋後未供作
10 自用，然被上訴人原擬定自用計畫時，未注意應妥適評估風
11 險，繼於107年1月間終止原定自用計畫時，復未注意及時在
12 另案訴訟中撤回上開遷讓返還房屋部分之請求，改以其他方
13 式收回系爭房屋，是被上訴人就其未將系爭房屋收回己用之
14 不法行為亦有過失。又被上訴人因其故意或過失所為上開不
15 法行為，致上訴人原在系爭房屋所經營之「私立簡捷文理短
16 期補習班」（下稱系爭補習班）被迫停止營業，而須退還學
17 員107年4月至同年6月間之預收學費，並支出搬家費及另案
18 歷審裁判費，共計受有損害38萬8,851元，被上訴人應就此
19 負損害賠償責任。爰依侵權行為之法律關係，請求被上訴人
20 給付38萬8,851元，加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定
21 遲延利息（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人僅就其中請求
22 營業損失20萬元部分聲明不服，提起一部上訴；未上訴部分
23 則已確定，非本院審理範圍）。又上訴人已退還上開期間之
24 預收學費共31萬2,200元，縱扣除上開期間開班所需成本，
25 上訴人至少仍受有營業損失20萬元。並上訴聲明：(一)原判決
26 關於駁回上訴人後開第2項之訴部分及該部分假執行之聲請
27 均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人20萬元，
28 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
29 算之利息。

30 二、被上訴人則以：兩造前於103年7月1日簽訂系爭租約，約定
31 由上訴人向被上訴人承租系爭房屋，嗣系爭租約於105年7月

01 1日屆期後，因兩造未續行簽訂新租賃契約，而以不定期限
02 繼續系爭租約；又被上訴人原確因呂佳璋有擴展蔬果商行之
03 營業需求，須將系爭房屋收回自用，而依土地法第100條第1
04 款規定終止系爭租約，嗣因上訴人於系爭租約終止後，拒不
05 返還系爭房屋，被上訴人始另案起訴請求上訴人遷讓返還系
06 爭房屋，惟因商業活動計畫瞬息萬變，被上訴人亦無法確認
07 何時得實際取回系爭房屋，始於107年1月終止原定自用計
08 畫，此距被上訴人原制定自用計畫時已有相當間隔，實係情
09 事變更所致，被上訴人自非故意於收回系爭房屋後不為自
10 用，亦無未妥適評估風險之過失。又被上訴人提起另案訴訟
11 時，係主張已兼以土地法第100條第1款、第3款等規定終止
12 系爭租約為由，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，斯時確有自
13 用營業計畫，嗣被上訴人雖於107年1月間終止原定自用計
14 畫，惟斯時因尚未取回系爭房屋，故亦無決定後續計畫，繼
15 上訴人於107年6月28日點交返還系爭房屋後，被上訴人亦係
16 至107年11月間始決定上網招租，並於107年11月15日與法比
17 樂斯公司簽訂租約，是被上訴人未於107年1月間終止原定自
18 用營業計畫時，撤回另案訴訟中上開返還房屋部分之請求，
19 亦無過失，上訴人請求被上訴人賠償其營業損失20萬元，自
20 無理由等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴駁回。

21 三、經查，上訴人主張兩造前於103年7月1日簽訂系爭租約，約
22 定由上訴人向被上訴人承租系爭房屋，嗣系爭租約於105年7
23 月1日屆期後，兩造未續行簽訂新租賃契約，而以不定期限
24 繼續系爭租約；又上訴人原在系爭房屋經營系爭補習班，繼
25 被上訴人以上開理由提起另案訴訟，經臺北地院於107年3月
26 2日以另案判決認被上訴人已依土地法第100條第1款規定，
27 合法終止兩造間系爭租約，而命上訴人應遷讓返還系爭房
28 屋，而被上訴人收回系爭房屋後，已另將系爭屋出租予法比
29 樂斯公司等事實，業據提出另案判決及商工登記公示資料等
30 件為證（見原審卷第23至31頁、第33至37頁），並經本院依
31 職權調閱另案歷審卷宗核閱無誤，且為被上訴人所不爭執，

01 堪信上訴人此部分主張為真實。

02 四、至上訴人主張被上訴人依土地法第100條第1款規定合法終止
03 系爭租約後，其因故意或過失於收回系爭房屋後未供作己用
04 之行為，已另屬違反土地法第100條第1款規定之不法行為，
05 致上訴人所營系爭補習班被迫提前終止營業，而受有上開營
06 業損失20萬元之損害，據此依侵權行為之法律關係，請求被
07 上訴人賠償20萬元等節，則為被上訴人所否認，並以前詞置
08 辯，故本件應審究者為：(一)被上訴人依土地法第100條第1款
09 規定終止系爭租約之時間為何？(二)上訴人主張其已於107年3
10 月31日返還系爭房屋，有無理由？(三)上訴人依侵權行為之法
11 律關係，請求被上訴人賠償20萬元，有無理由？茲分述如
12 下：

13 (一)被上訴人依土地法第100條第1款規定終止系爭租約之時間為
14 何？

15 1.按租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利
16 於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先
17 期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支
18 付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日
19 為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知
20 之，民法第450條第2項、第3項定有明文。而不定期租賃契
21 約僅係指原定有期限之租賃契約變更為以不定期限繼續而言
22 ，至於契約其他約定，仍與原約相同。另土地法第100條第1
23 款規定，房屋出租人得因收回自住而收回房屋。所謂收回自
24 住，係指客觀上有收回自住之正當理由及必要情形，並能為
25 相當之證明者而言。又依司法院院解字第3489號解釋，收回
26 自住包括收回出租房屋，以供出租人自己營業之使用在內。

27 2.查系爭租約於105年7月1日屆期後，已以不定期限繼續系爭
28 租約，業據前述，則依民法第450條第2項規定，被上訴人本
29 得隨時終止租約。又被上訴人主張其原計畫收回系爭房屋，
30 以供從事蔬果買賣事業用途乙節，有果城商行營運計劃書、
31 供貨契約書、果城商行拓點計劃事宜電子郵件及聖芄有限公

01 司報價單等件為證（見另案卷第68至73頁），堪認被上訴人
02 因擴展蔬果商行之營業需求，而有收回系爭房屋以供自己營
03 業使用之必要，即得終止系爭租約。再被上訴人已於106年1
04 月23日以永和福和郵局000017號存證信函，通知上訴人有收
05 回系爭房屋自用之必要，以此終止系爭租約，並經上訴人於
06 106年1月24日收受該存證信函，有該存證信函、收件回執及
07 簽收文件在卷可參（見臺北地院106年度北簡字第8894號卷
08 第17至22頁），則依民法第450條第3項規定，經過相當期間
09 即1個月後，於106年2月23日發生終止系爭租約之效力，堪
10 認被上訴人已於106年2月23日依土地法第100條第1款規定合
11 法終止系爭租約。

12 (二)上訴人主張其已於107年3月31日返還系爭房屋，有無理由？
13 查上訴人已於107年3月12日以簡訊告知被上訴人：「1.2018
14 年3月12日，我已將我的車子移出B455號車位，並與你中止
15 租約。我將依比例支付2018年3月1日至3月12日之租金與管
16 理費。2.於一個星期內，與你點交前房東留下的燈具與空調
17 設備。我可以的時間為：星期三、四：下午、晚上，星期
18 五、六：下午。點交後，我會將我的物品搬離」（見臺灣高
19 等法院107年度上易字第1055號卷【下稱第1055號卷】第155
20 頁）；復於107年3月14日以深坑郵局000026號存證信函通知
21 被上訴人：「①依判決結果，於3月12日遷讓房屋並將車子
22 移出。3月1日至3月12日之租金與管理費，依比例支付。②
23 一星期內，點交前房東留下之燈具與空調設備。可安排時間
24 為：星期一下午、星期二下午、星期三、四下午與晚上、星
25 期五、六下午。③點交後，將物品搬離。④3月13日起，即
26 不再使用中壢區中山路138號8樓，是日起之電費由陳淑芸負
27 擔」（見第1055號卷第187頁）；再於107年3月20日以簡訊
28 告知被上訴人：「2018/3/12(一)已簡訊通知你，要和你約時
29 間，點交前房東留下的燈具，確定數量後，我才能開始把屬
30 於我的東西搬走。2018/3/14(三)已發存證信函，告知你儘快
31 處理搬遷相關事宜。2018/3/22(四)我會再次發存證信函通知

01 你，儘快處理搬遷相關事宜，並於當天將車位遙控器以掛號
02 寄到陳淑芸的居住地址。……你儘快回覆可以點交的時間，
03 勿浪費彼此時間」（見第1055號卷第155頁）；又於107年3
04 月23日以簡訊告知被上訴人：「若2018年3月31日前，你沒
05 回覆點交前房東燈具數量的時間，我會視同你放棄點交這個
06 部分」；並於107年3月26日以簡訊告知被上訴人「車位遙控
07 器的處理，有兩個選項，3/31前回覆我。1.我寄掛號給你，
08 但有沒有寄到，我不負責。2.交給樓下管理員代為保管，你
09 要打電話跟他們知會一聲」；後於107年3月31日以簡訊告知
10 「2018年3月31日23：20，已將私人物品全數搬遷」（見第1
11 055號卷第159頁、第163頁）。嗣上訴人並於107年4月2日以
12 深坑郵局00030號存證信函通知被上訴人：「2018年3月31日
13 前，未接到台端關於請他人代為確認房東留下之燈具數量之
14 要求。本人於深坑郵局第26號信函中已表示房東之燈具數量
15 確認後，本人才可以將私人物品搬運並與台端點交，其後也
16 陸續與台端以簡訊說明。2018年4月1日前，本人已將私人物
17 品全數搬離，車位遙控器交由1樓管理員楊雪燕小姐保管，
18 並委請她與搬家公司確認前房東留下之燈具為：14座。燈具
19 數目已交由他人代點交，台端儘快與本人聯繫並點交」（見
20 第1055號卷第193頁），足見上訴人已於107年3月31日前自
21 系爭房屋搬離，並將車位遙控器交由1樓管理員保管，且通
22 知被上訴人點交。至被上訴人雖主張上訴人並未與其約定點
23 交日期，至107年6月28日始將系爭房屋點交返還等詞，惟上
24 訴人多次以簡訊詢問被上訴人點交時間，被上訴人均未與上
25 訴人約定點交日期，且於收受上訴人上開簡訊及存證信函
26 後，仍未進入系爭房屋查看，嗣於107年6月28日始進入系爭
27 房屋完成點交，則上訴人既已於107年3月31日自系爭房屋遷
28 出，並交還車位遙控器，且通知被上訴人約定點交時間，而
29 履行另案判決所命返還系爭房屋之義務，兩造未能約定點交
30 時間，並非上訴人未履行返還系爭房屋之義務，自應認上訴
31 人已於107年3月31日將系爭房屋遷讓返還被上訴人。被上訴

01 人抗辯上訴人係於107年6月28日始將系爭房屋遷讓返還乙
02 節，自非可採。

03 (三)上訴人依侵權行為之法律關係，請求被上訴人賠償20萬元，
04 有無理由？

05 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。又侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照）。

16 2.查上訴人雖主張被上訴人先依土地法第100條第1款規定合法
17 終止系爭租約後，另行故意於收回系爭房屋後未供作己用等
18 詞，然參諸被上訴人前於106年2月23日，即以其有自用營業
19 計畫為由，依土地法第100條第1款規定合法終止系爭租約，
20 被上訴人並曾陸續以發函或起訴等方式請求上訴人遷讓返還
21 系爭房屋，惟上訴人於107年3月2日另案判決後，始於107年
22 3月31日返還系爭房屋等情，業據認定如前，審酌被上訴人
23 於106年2月間即有自用系爭房屋之計畫，惟上訴人於107年3
24 月31日始返還系爭房屋，已有相當時間間隔，況被上訴人終
25 止系爭租約後，曾陸續請求上訴人遷讓返還系爭房屋，惟上
26 訴人於另案判決前並未依被上訴人之請求遷讓返還系爭房
27 屋，則被上訴人本無法預見上訴人何時願返還系爭房屋或另
28 案訴訟進行所需時間，未能憑此確認其原定擴展營業計畫應
29 否續行或變更等情，是被上訴人抗辯其制定原自用營業計畫
30 後，因遲未能確認何時得取回系爭房屋，始行終止上開計
31 畫，而未於收回系爭房屋後，按原定營業擴展需求使用等

詞，實非無憑，自難認被上訴人終止系爭契約後，有何故為收回系爭房屋後不為自用之不法行為，上訴人執此主張，尚非有據。

3.次查上訴人雖主張被上訴人原擬定自用計畫時，未注意妥適評估風險，是被上訴人就其未將系爭房屋收回己用之不法行為顯有過失等詞，然參諸被上訴人前於106年2月23日即已終止系爭租約，惟上訴人於107年3月31日始返還系爭房屋，業據前述，則上訴人於系爭租約合法終止後，本應依被上訴人請求適時返還系爭房屋，而由被上訴人續行自用計畫，無須待另案判決後再行返還，惟上訴人遲未返還系爭房屋，致衍生另案訴訟，被上訴人並終止原自用計畫，則被上訴人本無法預見其終止系爭租約後，上訴人何時願返還系爭房屋或另案訴訟進行所需時間，本件既係因上訴人未依法適時自行返還系爭房屋，致被上訴人終止原定自用計畫，則上訴人據此主張被上訴人未妥善評估風險，而有收回系爭房屋後未予自用之過失不法行為，自非有據。

4.至上訴人雖另主張被上訴人於107年1月間終止原定自用計畫時，未注意及時在另案訴訟中撤回上開遷讓返還房屋部分之請求，改以其他方式收回房屋，是被上訴人就其未將系爭房屋收回己用之不法行為亦有過失等詞。然查被上訴人雖自陳其於107年1月間已決定終止原定自用計畫乙節，惟被上訴人係因上訴人於系爭租約終止後，遲未於另案判決前自行返還系爭房屋，始致終止原定自用計畫乙節，業據認定如前；參諸被上訴人縱因情事變更而終止原定自用之營業計畫，亦非不得再視實際取回系爭房屋之時間，再行改為其他自用計畫，且上訴人於107年3月31日返還系爭房屋後，被上訴人係於107年11月間始上網招租，並於107年11月15日與法比樂斯公司簽訂租約乙節，為兩造所不爭執（見本院卷二第106頁），是被上訴人亦非於上訴人返還系爭房屋時，即確認欲將系爭房屋改為轉租他人使用，故被上訴人抗辯其取回系爭房屋時，僅終止原定自用營業計畫，尚無確定後續使用計畫

等詞，亦非無憑；佐以被上訴人提起另案訴訟時，係主張已兼以土地法第100條第1款、第3款等規定終止系爭租約為由，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，惟因另案判決認被上訴人主張依土地法第100條第1款規定終止系爭租約部分為有理由，而認無另行審酌其依土地法第100條第3款規定終止系爭租約有無理由之必要乙節，有另案判決在卷可佐（見原審卷第30頁），是上訴人主張被上訴人未於決定終止原自用計畫時撤回上開返還系爭房屋之請求，改以其他方式收回系爭房屋，而有過失不法侵害上訴人權利之行為，亦無可採。

五、綜上所述，上訴人依侵權行為之法律關係，請求被上訴人給付20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。原審就此部分（已確定部分未繫屬本院，不予另贅）為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 11 日
民事第七庭 審判長法 官 陳映如

法 官 王婉如

法 官 李宇銘

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 4 月 11 日
書記官 李律廷