

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2415號

原告 林愛玉

訴訟代理人 林俊吉

被告 陳金鳳

訴訟代理人 劉純增律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年2月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○○弄○號四
樓房屋遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣參拾柒萬捌仟元，及自民國一一三年二月
二日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣玖仟
元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)兩造本為朋友關係，原告買受門牌號碼新北市○○區○○街
000巷00弄00號4樓房屋（下稱系爭房屋）裝潢好就出租給被
告，本約定月租新臺幣（下同）1萬2,000元，後來被告希望
調降租金，最後降到每個月9,000元。本來兩造有簽書面租
約，但到期後就沒有再簽租約也未約定租期。被告原本有按
期給付租金，後來兒子涉毒品犯罪而且後來死亡，被告就無
法按期給付租金。被告因為經濟問題有跟原告借錢，原告還
將系爭房屋拿去民間借貸，本預期被告可順利取回其兒子被
扣押款項，未料拖到民國111年4月方取回一部分，被告有將
這部分拿來償還之前積欠原告之租金及借款利息，租金是給
付到108年10月，故原告起訴請求自108年11月起至112年3月
總共41個月之租金共36萬9,000元。被告於106年間未按期繳

納房租時，原告就有口頭跟被告表示要終止租約，但沒有寄書面，不過後來被告又有簽本票給付108年1月至9月底之租金，原告復於112年8月10日調解、112年12月5日開庭時向被告為終止租約之意思表示；另因系爭房屋係海砂屋，業經新北市政府核定拆除改建，預計建築執照核下來就要拆除系爭房屋，原告併依土地法第100條第1款規定請求收回系爭房屋，兩造就系爭房屋之租約經原告終止後，被告應將租賃物即系爭房屋遷讓返還原告。再系爭房屋租約經原告終止後，被告迄今仍未返還系爭房屋，原告得請求被告自112年4月1日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利9,000元等語。

(二)並聲明：被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，並給付37萬8,000元及自112年4月30日起至遷讓之日止按月給付9,000元。

二、被告則以：

(一)被告向原告承租系爭房屋已十幾年，起初確有簽立房屋租賃契約書，嗣因彼此間已有相當熟識，就沒再定期簽約，僅按月交付租金而已，兩造間之租賃關係，已成為不定期租賃關係。106年被告之子吳漢昭死亡，被告頓失經濟支柱，無法按月繳交租金，徵得原告同意後，依原告指示簽立本票作為積欠租金之債權憑證。系爭房屋106年之月租為9,300元，107月租金降為9,000元，但原告竟要被告不定期簽立租金本票，如106年12月22日要被告開立面額9,300元本票1張，次月107年1月3日要被告開立2張面額1萬8,600元之本票，107年1月6日開立面額9,300元本票，到了107年1月16日又要求開立1張面額2萬7,900元之本票，107年1月21日開立面額1萬5,500元本票，107年1月26日開立面額2萬1,700元本票，僅107年1月份，原告就要被告開立6張本票，金額合計高達11萬1,600元。接著107年2月份，107年2月1日開立1張面額2萬7,900元本票、107年2月15日開立1張面額1萬8,600元本票，107年2月12日開立面額3萬2,550元本票，在2月份即開立7萬

9,050元之本票作為2月份租金。在3月份，107年3月11日開立面額3萬7,200元本票、107年3月14日開立面額8萬6,800元本票，107年3月19日開立面額3萬1,000元本票，107年3月22日開立面額1萬8,600元本票，金額合計有17萬3,600元。到了107年10月份，原告說被告已積欠11個月房租，每月9,000元，遂於107年10月24日要被告開立面額9萬9,000元本票1張。後來自107年11月起至108年9月止，均要被告逐月開立面額9,000元本票1張，以上開立支付房租之本票計有25張，金額合計56萬2,550元，早已超過原告主張之37萬8,000元。以上被告支付原告之租金本票，原告早已聲請本院核發108年度司促字第33777號支付命令並聲請強制執行，已然取得租金款項，故否認積欠原告租金等語，資為抗辯。

(二)並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

原告主張其將系爭房屋出租被告，到期後即未再續簽租約，亦未約定租期，租金則自每月1萬2,000元調降為9,000元，被告並未依期繳納租金，迄今仍積欠原告108年11月起至112年3月租金，原告除因被告積欠租金而向被告表示終止系爭房屋租約，並以系爭房屋為海砂屋需拆除重建而終止系爭房屋租約，被告應遷讓返還系爭房屋，並給付自112年4月1日起至遷讓之日止，按月9,000元計算之不當得利等語。被告固未否認其現仍占有使用系爭房屋，且自108年10月起未曾繳納租金予原告，然就其是否積欠原告租金，及是否無權占有系爭房屋，則以前揭情詞置辯。是本件兩造爭執所在厥為：(一)原告得否終止系爭房屋租約？被告積欠原告之租金數額為何？(二)原告得否請求被告返還系爭房屋，並按月給付相當於租金之不當得利？經查：

(一)原告得終止系爭房屋租約，並請求被告給付積欠租金37萬8,000元元：

1.按租賃期限屆滿後，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，民法

第451條定有明文。被告於系爭房屋原租期屆滿後，仍持續占有系爭房屋，並斷斷續續支付租金等情，為兩造所不爭執，堪認兩造間就系爭房屋成立不定期限租賃關係。

2.次按出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築時，土地法第100條第1款定有明文。原告主張系爭房屋為海砂屋，業經新北市政府核定拆除改建等語，有其提出新北市政府112年9月11日新北府城更字第1124620206號函為證（見本院訴字卷第59至65頁），堪認原告就系爭房屋有需收回重新建築之情形。而原告於本院113年2月1日言詞辯論期日當庭向被告表示依土地法第100條第1款規定收回系爭房屋，被告就此並無意見，有該日言詞辯論筆錄在卷可參（見本院卷第54頁），可認原告終止系爭房屋租約之意思表示已送達被告，系爭房屋之不定期限租賃關係於113年2月1日發生終止效力。

3.又原告主張被告自108年11月起即未給付租金，請求被告給付積欠租金共37萬8,000元等語，被告不否認其自108年10月起未給付租金，則計至系爭房屋租期於113年2月1日終止時，被告尚積欠51個月又1日租金，共計45萬9,310元（計算式：9,000元×51又1/29月＝45萬9,310元），原告僅請求37萬,8000元，未逾得請求之數額範圍，自屬有據。

4.至於原告主張被告積欠租金而得向被告為終止系爭房屋租約，起訴前已口頭向被告表示終止，起訴後亦於112年8月10日調解、112年12月5日開庭時向被告表示終止云云。然原告就起訴前、112年8月10日調解時曾向被告表示終止系爭房屋租約之意思表示等節，並未舉證以實其說，自無可採。而原告於112年12月5日言詞辯論期日僅主張於112年8月10日調解時向被告表示終止，並未有當日再次為終止之意思表示，此有該日筆錄在卷可佐（見本院卷第38頁至第39頁），故原告主張系爭房屋租約於112年12月5日終止云云，仍無可採。

(二)原告得請求被告遷讓系爭房屋，並自113年2月2日起按月給付相當於租金之不當得利9,000元：

01 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
02 前段定有明文。兩造間系爭房屋租約經原告於113年2月1日
03 終止，如前所述，被告依前開規定應將系爭房屋返還原告，
04 故原告請求被告遷讓返還系爭房屋，應屬可採。

05 2.次無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
06 益，民法第179條前段定有明文。系爭房屋租約於113年2月1
07 日終止，而被告迄今仍未將系爭房屋遷讓返還原告，自受有
08 相當於租金之不當得利，原告得依前開規定請求被告自113
09 年2月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當
10 於租金之不當得利9,000元。至於原告請求自112年4月30日
11 起至113年2月1日止之不當得利部分，此期間系爭房屋租約
12 既仍屬有效，被告占有系爭房屋自非無法律上之原因，原告
13 此部分請求，即非有據。

14 四、綜上所述，系爭房屋租約經原告於113年2月1日終止，被告
15 應將系爭房屋遷讓返還原告，並給付積欠租金37萬8,000
16 元，及自113年2月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
17 給付相當於租金之不當得利9,000元。從而，原告依土地法
18 第100條第1款規定、民法租賃及不當得利之法律關係，請求
19 被告給付如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許，逾此
20 範圍部分，為無理由，應予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
22 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
23 不一一加予論述，附此敘明。

24 六、據上論結，原告之訴為有一部理由，一部無理由，依民事訴
25 訟法第79條，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
27 民事第四庭法 官 莊佩穎

28 以上正本係照原本作成

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

