

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第600號

原告 趙興偉律師即張建鎰遺產管理人

訴訟代理人 陳欣男律師

被告 邵柏諺（原名：邵俊明）

上列當事人間請求給付相當於租金之不當得利事件，經本院於民國112年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告邵柏諺應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號3樓之房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告邵柏諺給付原告新臺幣50萬元，及自民國112年11月8日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。
- 三、被告邵柏諺應自民國112年11月8日起至遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣8,000元。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告邵柏諺負擔三分之一，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一項、第二項及第三項已到期部分，於原告以新臺幣70萬元為被告邵柏諺供擔保後，得假執行。倘被告邵柏諺以新臺幣210萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一，擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第262條第1項、第255條第1項第2款、第3款及第7款分別定有明文。經查，原告原列被告張人山為被告，並聲明：(一)被告張人山應給付原告新臺幣（下

同) 300萬元，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。(二)被告張人山應自起訴狀繕本送達翌日起按月各給付原告6萬元，及按週年利率5%計算之利息。嗣於民國112年5月30日具狀追加被告邵柏諺(原名：邵俊明)，並變更上開聲明為下列原告主張(四)所載(見本院112年度訴字第600號「下稱訴字」卷二第57頁至第58頁)。復於112年12月28日言詞辯論期日當庭言詞撤回對被告張人山之訴訟，且為被告張人山同意(見訴字卷二第64頁)。是就被告張人山部分業經撤回起訴，另追加被告邵柏諺及變更聲明，係本於請求返還新北市○○區○○路0段000巷0號1、2、3樓及相當於不當得利之租金之同一基礎事實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，亦不甚妨礙被告邵柏諺之防禦及訴訟之終結，復屬減縮應受判決事項之聲明者，是原告所為上開追加被告及訴之聲明之變更，依前揭法條規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

- (一) 新北市○○區○○路0段000巷0號1、2、3樓(下稱系爭房屋)於75年即第一次登記為訴外人即被繼承人張建鎰所有，後被繼承人於107年12月25日死亡，其繼承人於108年3月15日辦理拋棄繼承。原告經本院選任為訴外人張建鎰之遺產管理人，為系爭房屋之遺產管理人，合先敘明。
- (二) 經查，被告邵柏諺與訴外人張建鎰就系爭房屋3樓成立租賃契約，租賃期間自92年12月1日起至93年11月30日止，被告邵柏諺於屆期後仍繼續對之為使用收益，依民法第451條視為不定期限之租賃契約(下稱系爭租約)。基此，原告為執行遺產管理人職務，依民法第450條第2、3項規定，以112年5月30日民事變更聲明暨準備狀送達被告邵柏諺為終止不定期租賃契約之通知，並於送達日112年9月28日翌日起算滿30日終止系爭租約，即系爭租約已於112年10月29日合法終止，被告邵柏諺依民法第455條、第

01 767條第1項前段規定，應騰空遷讓返還系爭房屋3樓予原
02 告。

03 (三) 次查，被告於訴外人張建鎰去世前即持續未支付租金，依
04 系爭租約第3條，租金為每月8,000元，是原告以112年5月
05 30日為準，依民法第439、440條規定，向被告請求此前5
06 年內及迄今之租金債權，即自107年5月30日起至租約終止
07 日(112年10月29日)，共積欠65個月之租金52萬元(計算
08 式：8,000元×65個月=520,000元)。又本件租約於112年
09 10月29日終止，惟被告屆期後仍無權占有系爭房屋，依民
10 法第179條，請求被告應自112年10月30日起至遷讓返還前
11 開房屋之日止，按月給付原告8,000元之相當於租金的不
12 當得利。

13 (四) 聲明：

14 1.被告邵柏諺應將門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0
15 號3樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

16 2.被告邵柏諺給付原告52萬元，及自112年10月30日起至清
17 償日止，按年利率5%計算之利息。

18 3.被告邵柏諺應自112年10月30日起至遷讓返還前開房屋之
19 日止，按月給付原告8,000元。

20 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告抗辯：

22 系爭契約之租金為8,000元，後因被告邵柏諺經濟困難，訴外
23 人張建鎰僅收5,000元，再後來即未再向被告邵柏諺收取房
24 租。繼續租的話願付租金，倘否就搬走。並聲明：1.請求駁
25 回原告之訴及其假執行聲請。2.如受不利之判決，願提供擔
26 保請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由：

28 (一) 查訴外人張建鎰於107年12月25日死亡，且無人繼承，經
29 本院以110年度司繼字第2693號裁定選任原告為遺產管理
30 人確定，以及系爭房屋為訴外人張建鎰所有等情，有本院
31 上開裁定1份、確定證明書1紙、新北市○○區○○段

0000○0000○0000○號建物登記第一類謄本各1份附卷可稽（見訴字卷一第27頁至28頁、第29頁、第17頁至第22頁），是上開部分先堪信實，並堪認定原告確為系爭房屋之遺產管理人無誤。

（二）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；未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，分別為民法第451條、第450條第2項、第3項、第455條前段所規定。查訴外人張建鎰與被告邵柏諺於92年12月1日簽訂租賃契約，租賃範圍為系爭房屋3樓，租賃期間為92年12月1日起至93年11月30日止，每月租金8,000元，並於訂約時交2萬元作為押租保證金等情，有房屋租賃契約書1份在卷可考（見訴字卷二第53頁至第56頁），又被告邵柏諺於言詞辯論時自承：「我繼續租的話我付租金沒有關係，如果沒有繼續租就搬走」、「剛開始是收8,000元，本來是我跟老婆孩子住，後來剩下我自己住，我說我經濟有困難，張建鎰就算我5,000元」等語（見訴字卷二第28頁），堪認被告邵柏諺有繼續為租賃物之使用收益，且訴外人張建鎰亦未表示反對，是以系爭租約已成為不定期限租賃。又原告主張以112年5月30日民事變更聲明暨準備狀送達被告邵柏諺為終止不定期租賃契約之通知，並於送達日起算滿30日終止系爭租約，而查上開112年5月30日民事變更聲明暨準備狀係於112年9月28日寄存送達被告邵柏諺，有本院送達證書1紙在卷可考（見訴字卷二第17頁），則上開112年5月30日民事變更聲明暨準備狀於112年10月8日方合法送達被告邵柏諺，經通知30日後即112年11月7日始生終止

系爭租約效力。至原告以112年10月29日為系爭租約終止日，惟漏未計算寄存送達生效時點，難認有據。故如前所述，系爭租約既已於112年11月7日終止，則原告依民法第455條前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋3樓，應屬有據。

（三）次按民法第451條有關租賃契約擬制更新之規定，係以租賃期間屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即為表示反對之意思為要件。該契約之更新，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條件）並未隨同變更。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力，此有最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可參。查被告邵柏諺雖主張曾與訴外人張建鎰合意租金降至5,000元等情，惟未提出任何證據，尚難採認，且被告邵柏諺亦自承：

「後來我跟他說可不可以算便宜一點，算3,000元就好，再後來他就沒有來收房租了」等語，亦堪認被告邵柏諺並未持續繳納租金，是原告請求自107年5月30日起至租約終止日共65個月之租金52萬元（計算式：8,000元×65個月＝520,000元），經扣除押租金2萬元後，則被告邵柏諺於系爭租約存續期間所積欠之租金尚有50萬元，自仍負有給付義務，準此，原告依系爭租約之約定，請求被告邵柏諺給付積欠之租金50萬元部分，應屬有據。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。再依民法第229第2項、第233條第1項前段、第203條規定，本件原告對被告邵柏諺之租金債權，既經原告追加起訴並送達訴狀終止系爭租約，被告邵柏諺迄未給付，即應負遲延責任，是原告就積欠租金50萬元部分，請求自終止系爭租約翌日即112年11月8日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，核無不合，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回

（四）再系爭租約業如前所述，經原告合法終止，被告邵柏諺無

01 權占有系爭房屋3樓，享有相當於租金之利益，而致原告
02 受損害，則原告依民法第179條規定，請求被告自終止系
03 爭租約翌日即112年11月8日起，按月給付相當於原約定之
04 租金8,000元予原告，亦屬有據。而逾此範圍之請求，亦
05 屬無據，應予駁回

06 (五) 綜上所述，原告依民法第455條、系爭租約及民法第179條
07 規定，請求被告邵柏諺應將門牌號碼新北市○○區○○路
08 0段000巷0號3樓之房屋騰空遷讓返還予原告；被告邵柏諺
09 給付原告50萬元，及自112年11月8日起至清償日止，按年
10 利率5%計算之利息；被告邵柏諺應自112年11月8日起至
11 遷讓返還前開房屋之日止，按月給付原告8,000元，為有
12 理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁
13 回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執
14 行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以
15 准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應
16 併予駁回。

17 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
18 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
19 明。

20 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
22 民事第五庭 法 官 陳園辰

23 以上正本證明與原本無異。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
27 書記官 董怡彤