

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第369號

上訴人 簡耀銘

被上訴人 楊素珍（即楊素華承受訴訟人）

楊素惠（即楊素華承受訴訟人）

楊素娟（即楊素華承受訴訟人）

兼上列3人

訴訟代理人 楊建忠（即楊素華承受訴訟人）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年5月31日臺灣新北地方法院三重簡易庭112年度重簡字第1943號第一審判決提起上訴，經本院於114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾(一)上訴人應將門牌新北市○○區○○路00巷0號1樓如附圖所示254(1)（公共區域；面積47.68平方公尺）、254(2)（2號房；面積17.48平方公尺）、254(3)（3號房；面積17.23平方公尺）部分之房屋範圍騰空遷讓返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人新臺幣1萬800元，及自民國112年12月13日至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣1萬2000元部分，及該部份假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔67/100，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國111年7月1日向楊素華（於112

01 年12月12日死亡，被上訴人為其全體繼承人）承租其所有門
02 牌號碼新北市○○區○○路00巷0號1樓其中公共區域及2、
03 3、4號房（下合稱系爭房屋；面積位置如附圖所示254(1)、
04 (2)、(3)、(4)部分，下各稱公共區域、2號房、3號房、4號
05 房），約定租賃期間自111年7月1日起至112年6月30日止，每
06 月租金新臺幣（下同）1萬8000元，應於每月1日前繳納，押
07 租金3萬6000元（下稱系爭租約）。詎上訴人於系爭租約屆
08 期，經楊素華告以屆期不再續租後，仍繼續占用系爭房屋拒
09 不遷讓。系爭租約屆期後，上訴人既已無權繼續占用系爭房
10 屋，被上訴人自得本於繼承法律關係、租賃物或所有物返還
11 請求權（選擇合併關係）請求上訴人將系爭房屋騰空返還被
12 上訴人。另上訴人自112年7月1日起無法律上原因繼續占有
13 系爭房屋，受有相當於租金之利得，致楊素華及其繼承人
14 （即被上訴人）受有相當於租金之損害，爰併依繼承、不當
15 利法律關係請求上訴人按月給付1萬8000元相當於租金之利
16 得等語（被上訴人於原審聲明：(一)上訴人應將系爭房屋騰空
17 遷讓返還被上訴人。(二)上訴人應自112年7月1日起至騰空遷
18 讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人1萬8000元。原
19 審判決被上訴人勝訴，上訴人聲明不服，提起上訴。）。併
20 為答辯聲明：上訴駁回。

21 二、上訴人主張：楊素華本人同意繼續出租給上訴人，且曾同意
22 租金自112年4月1日起每月減至1萬2000元（即每月退6000
23 元），故前開部分被上訴人應退還上訴人3個月溢付租金1萬
24 8000元。另押租金3萬6000元也需退還上訴人。再者上訴人
25 自112年4月1日起實際既僅有使用系爭房屋公共區域及3號
26 房，以每間6000元計，應付租金或相當於租金利得應為1萬2
27 000元。上訴人自112年7月1日後仍有繼續繳付租金之意思，
28 但遭楊素華基於其家人緣故拒收等語。併為上訴聲明：(一)原
29 判決廢棄。(二)被上訴人第一審之訴駁回。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 (一)楊素華已於112年12月12日死亡，被上訴人為其全體繼承人

01 等情，並有繼承系統表、繼承人身分證影本、戶籍謄本及臺
02 灣新北地方檢察署相驗屍體證明書在卷可佐。

03 (二)上訴人於111年7月1日向楊素華承租系爭房屋（面積位置如
04 附圖所示254(1)、254(2)、254(3)、254(4)），約定租期自111
05 年7月1日起至112年6月30日止，每月租金1萬8000元，應於
06 每月1日前繳納，押租金3萬6000元等情，並有系爭租約附卷
07 可佐，且經原審會同兩造並囑託新北市三重地政事務派員測
08 量，製有複丈成果圖在卷可參。

09 (三)經原審於113年3月1日至系爭房屋履勘結果，系爭房屋其中3
10 號房及公共區域，乃由上訴人占有使用中；2號房係處於上
11 鎖狀態，兩造均否認持有鑰匙；4號房之房門可開啟，並無
12 人使用等情，並有履勘筆錄附卷可憑。

13 四、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
14 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；繼承人自繼承開始
15 時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、
16 義務。民法第450條第1項、第455條前段、第1148條第1項前
17 段分別定有明文。

18 (一)被上訴人主張：楊素華（於112年12月12日死亡，被上訴人
19 為其之全體繼承人）為系爭房屋之出租人，系爭租約已於11
20 2年6月30日屆期終止；楊素華依序於112年7月10日、同年7
21 月21日二度以存證信函通知上訴人屆期後不再續約，被上訴
22 人各於同年月13日、27日收受通知，故系爭租約已於112年6
23 月30日因屆期終止等情，業據提出與其所述相符系爭租約、
24 郵局存證信函暨收件回執為證，堪信屬實。

25 (二)上訴人主張：系爭租約屆期後，楊素華有承諾要將系爭房屋
26 再續租予上訴人一節，為被上訴人所否認，應由上訴人就前
27 開利己主張負舉證之責。關此部分，經依上訴人聲請傳訊證
28 人劉世征、簡肇鋒。其中證人劉世征到庭證稱：（你有無看
29 過楊素華去找上訴人談租約的事情嗎？）有。我聽到楊素華
30 說合約改天在簽，房租少收一間，是在租屋處說的。（楊素
31 華來講的時候，租約已經到期了嗎？）差不多等語。證人簡

01 肇鋒，到庭則稱：（你有無聽到楊素華跟上訴人講續約的事
02 情？）有聽到，是說能通過的話，可以繼續續約，租屋有租
03 賃契約書，就是看是否能談妥簽約。（你說能通過的意思
04 是指楊素華跟上訴人能談妥的話就可以續約？）是。（你知
05 道他們有沒有談妥嗎？）我不知道等語。由證人劉世征、簡
06 肇鋒前開證述內容，至多僅能證明楊素華並未排除其與被上
07 訴人續租之可能性，但其既稱尚需再進步洽談及訂租，證人
08 劉世征、簡肇鋒復均稱其等並不知悉後續洽談內容，則單由
09 證人劉世征、簡肇鋒之證詞，自不足認楊素華於系爭租約租
10 期屆至後，已有與上訴人另成立口頭租約。參酌上訴人自
11 承，自112年7月1日起楊素華即因其家人之故，拒絕續收上
12 訴人所交付租金（詳原審卷第109頁）；及前述楊素華於112
13 年7月間曾2度寄發存信函予上訴人，告知屆期不再續租等
14 情。經本院調查結果，認系爭租約於屆期後已經消滅，既未
15 該當民法第451條視為以不定期限繼續契約，也未另成立新
16 租約。

17 (三)上訴人復主張：系爭房屋2號房目前鎖住，其並無鑰匙可進
18 入使用。4號房部分，原由上訴人轉租給訴外人許瑞富，遭
19 出租人發見後，許瑞富已於112年4月1日搬走，上訴人隨將4
20 號房鑰匙交還楊素華，楊素華則同意112年4至6月各減少600
21 0元租金。即上訴人目前僅占有使用3號房及公共區域等語。
22 經查：

23 (1)上訴人主張：其已將2號房之鑰匙點交返還被上訴人或楊
24 素華一事，為被上訴人所否認，應由上訴人就前開利己主
25 張負舉證之責。關此部分既未據上訴人提出任何證據證
26 明，其前開主張，自無可採。

27 (2)上訴人主張：其已將4號房之鑰匙點交返還楊素華；楊素
28 華同意減少112年4至6月租金合計共1萬8000元（ $6000 \times 3 =$
29 18000）一事，固亦為被上訴人所否認，然經依上訴人聲
30 請，傳訊證人劉世征，到庭證稱：（你有無看過楊素華去
31 找上訴人談租約的事情嗎？）有。我聽到楊素華說合約改

01 天在簽，房租少收一間，是在租屋處說的。（提示原審卷
02 第51頁。是在房子的哪裡講的？）在公共區域講的。在場
03 的人有我、簡鋒肇。（是坐著還是站著講？）楊素華站
04 著，我們是坐著。（楊素華當天穿什麼顏色衣服？）忘記
05 了。（是穿裙子還是褲子？）穿長褲。（楊素華說少收一
06 個房間的錢是什麼意思？）因為他弟弟不喜歡租給另外一
07 個人，那個人是住在最後面那間。（少收房租是要少收幾
08 個月、多少錢？）我不知道。（楊素華來講的時候，租約
09 已經到期了嗎？）差不多等語。既核與證人簡肇鋒到庭證
10 稱：（你知不知道4號房的鑰匙退給楊素華後租金有沒有
11 要退？楊素華有沒有跟上訴人講退租金的事嗎？）本來是
12 1萬8，退的話剩1萬2左右。（怎麼退？）我不知道。（所
13 謂退租是指？）扣掉第4間的剩1萬2。（楊素華跟上訴人
14 在談租約的時候，你參與的時候，劉征世有沒有在同時
15 場？）有。（你記得劉征世同時在場的時候，你們是在上
16 訴人租的房子的地方同時在場的嗎？是在房子的那個地
17 方？）在要上二樓的樓梯邊，是站著談。（楊素華當天是
18 穿什麼顏色衣服？）那麼久，我沒有印象。（楊素華穿褲
19 子還是裙子？）他大部分是穿褲子。（四個人都在場的時
20 候，租約是否已經到期？）應該是到期。（四個人同時在
21 場時候，當天談的是什麼事？）我們在一起的時候不一定
22 是談房屋的事情，當天沒有談到續約的事情。（當天有交
23 4號房間的鑰匙嗎？）對。（退租部分也是當天談的？）
24 對等語，大致相符。參酌前述於113年3月1日原審法官會
25 同兩造至系爭房屋履勘結果，4號房並未上鎖，且無人使
26 用等情。經本院調查結果，認上訴人主張：其已將4號房
27 鑰匙返還楊素華；楊素華同意112年4月至6月，共退1萬80
28 00元租金予上訴人等語，應可採信。

29 (四)綜上，系爭租約已於112年6月30日租期屆滿而終止，被上訴
30 人為楊素華之繼承人，其等本於繼承法律關係及租賃物返還
31 請求權（民法第455條前段）提起本訴，請求上訴人將系爭

01 房屋其中公共區域、2號房、3號房（即如附圖所示254(1)、2
02 54(2)、254(3)部分）騰空遷讓返還被上訴人，為有理由，應
03 予准許。逾此部分之請求（4號房，即附圖所示254(4)部
04 分），基於上訴人已無占用事實，並已將4號房返還楊素
05 華，故無理由，應予駁回。

06 五、次按無權占有他人不動產，依通常情形受有相當於不動產租
07 金之利益，而不動產之所有權人或出租人，此時依通常情形
08 亦受有相當於租金之損害。查系爭租約於112年6月30日租期
09 屆滿而終止，上訴人卻仍無權占用系爭房屋其中公共區域、
10 2號房、3號房（如附圖所示254(1)、254(2)、254(3)部分），
11 業如前述，應認上訴人無法律上原因受有相當於租金之利
12 得，致使楊素華（自112年7月1日起至112年12月12日止）及
13 被上訴人（自112年12月13日起至 上訴人騰空返還系爭房屋
14 其中公共區域、2號房、3號房之日止）受有相當於租金之損
15 害。是被上訴人本於繼承及不當得利法律關係，請求上訴人
16 自112年7月1日起至112年12月12日止（共5.4個月），按月
17 給付相當租金之不當得利1萬2000元，合計共6萬4800元（ $12000 \times 5.4 = 64800$ ）；本於不當得利法律關係，請求上訴人自
18 112年12月13日起至騰空返還系爭房屋其中公共區域、2號
19 房、3號房之日止，按月給付相當租金之不當得利1萬2000
20 元，應屬有據；逾此部分之請求，則無理由。末按抵銷為消
21 滅債務之單獨行為，只須與民法第334條所定之要件相符，
22 一經向他方為此意思表示即生消滅債務之效果，原不待對方
23 之表示同意（最高法院50年台上字第291號裁判意旨參
24 照）。本件上訴人既於113年2月27日提出書狀具體表明：楊
25 素華應退上訴人1萬8000元溢付租金及3萬6000元押租金，揆
26 其真意，應認已有為抵銷意思表示。前開5萬4000元，經與
27 上訴人應給付被上訴人自112年7月1日起至112年12月12日止
28 相當於租金利得6萬4800元抵充後，上訴人僅需再給付被上
29 訴人1萬800元（ $00000 - 00000 = 10800$ ）。基上，經抵銷後，
30 被上訴人本於繼承及不當得利法律關係，請求上訴人應給被
31

上訴人1萬800元；本於不當得利法律關係，請求上訴人自112年12月13日起至騰空返還系爭房屋其中公共區域、2號房、3號房之日止，按月給付被上訴人1萬2000元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、綜上所述，被上訴人本於繼承法律關係、租賃物返還請求權、不當得利法律關係，請求上訴人應將系爭房屋如附圖所示254(1)（公共區域；面積47.68平方公尺）、254(2)（2號房；面積17.48平方公尺）、254(3)（3號房；面積17.23平方公尺）部分之房屋範圍騰空遷讓返還被上訴人。上訴人應給付被上訴人1萬800元，及自112年12月13日至騰空遷讓返還系爭房屋公共區域、2號房、3號房之日止，按月給付被上訴人1萬2000元，為有理由，應予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁回。又上開應准許部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至於上開應准許部分，原審判命上訴人給付，並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨，就此部分，仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

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，爰不一一論列。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中	華	民	國	114	年	2	月	19	日
			民事第六庭		審判長法官		許瑞東		
					法官		許映鈞		
					法官		黃信滿		

以上正本證明與原本無異

01 不得上訴

02 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

03 書記官 吳佳玲