

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度簡上字第103號

上訴人 易聖汾即易淑棻

訴訟代理人 葛光輝律師

被上訴人 胡益嘉

訴訟代理人 陳清朗律師

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，上訴人對於民國110年8月17日本院屏東簡易庭109年度屏簡字第514號第一審判決提起上訴，本院於民國111年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第二項關於命上訴人給付被上訴人自民國110年8月1日起至遷讓返還門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣14,000元部分，減縮為自民國111年7月1日起至遷讓返還門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣14,000元。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一，及減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款、第446條第1項分別定有明文，前開規定並為簡易訴訟第二審程序準用之，同法第436條之1第3項載有明文。另按當事人於簡易訴訟之第二審上訴程序，為訴之變更、追加，致應適用通常訴訟程序者，不得為之，民事訴訟法第436條之1第2項亦有明文。查本件被上訴人即原告於原審起訴請求：上訴人應將門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還被上訴人，並自民國110年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣(下同)14,000元；

嗣於本件審理中，將訴之聲明變更為：上訴人應將系爭房屋遷讓返還被上訴人，並自111 年7月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人14,000元。核被上訴人即原告所為係減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許，先予敘明。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：上訴人前向被上訴人承租系爭房屋，約定租賃期間自106 年1月1日起至同年12月31日，每月租金為14,000元，租期屆滿後兩造另續約2次，並約定租賃期間至108年12月31日止（下稱系爭租約）。然於108年6月間，系爭房屋鄰地所有權人即訴外人徐培峰申請土地測量後，告知被上訴人系爭房屋越界占用鄰地必須拆除，被上訴人遂決定租約期滿後不再與上訴人續約，並將不再續租之訊息告知上訴人。嗣於109年1月11日，被上訴人收到徐培峰請求拆屋還地之起訴狀，被上訴人即於當日偕同其配偶至上訴人承租之系爭房屋，當面告知上訴人租賃期滿即不再續租，並請求上訴人搬遷，復於同年3月14日、7月3日再次請求上訴人搬遷，再於109年8月24日以存證信函通知上訴人，系爭房屋因無權占用鄰地，將於109年11月20日前拆除之事，請上訴人於文到後一個月內搬遷。被上訴人雖多次向上訴人表示不再續租系爭房屋，然上訴人迄未搬離，更於108 年12月31日租賃契約期滿後持續向被上訴人給付等同租金數額之款項，意圖與被上訴人成立不定期之租賃契約，但因被上訴人早已明確表示不再續租，並認為此款項應屬上訴人無權占用所支付相當於租金之不當得利，故未返還上訴人。又縱認兩造間已成立不定期限之租賃契約，惟系爭房屋有占用鄰地之情形，且興建至今已逾30年，已嚴重鏽蝕毀損，自有拆除並重新建築之必要，故以民事辯論意旨狀繕本之送達，向上訴人為終止不定期租賃契約之意思表示。為此，爰依兩造間租賃契約、物上請求權及不當得利之法律關係，提起本件訴訟，請求上訴人返還系爭房屋，並按月給付相當於租金之不當得利14,000

01 元。於原審聲明：上訴人應將系爭房屋遷讓返還被上訴人，
02 並自110 年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
03 被上訴人14,000元。

04 二、上訴人則以：兩造間簽訂之系爭房屋租約第7條規定並未排
05 除民法第451條默示更新租賃契約規定之適用，而被上訴人
06 於系爭房屋租賃期間屆滿後，仍持續收受上訴人按月給付之
07 租金，且對上訴人繼續占有使用系爭房屋未立即表示反對之
08 意思，顯見被上訴人有默示同意繼續出租之意思表示，則依
09 民法第451條規定，兩造間就系爭房屋已成立不定期限之租
10 賃契約，上訴人繼續占有使用系爭房屋有正當法律權源，並
11 非不當得利，故被上訴人依兩造間租賃契約法律關係及物上
12 請求權提起本訴並無理由；又系爭房屋雖係以鐵皮搭建而
13 成，然結構安全且使用狀況良好，並經上訴人重新翻修，現
14 供上訴人居住及經營工廠，顯無不堪使用之情形，故被上訴
15 人稱系爭房屋因嚴重毀損而需重新建築，依土地法第100條
16 規定請求收回系爭房屋，亦無理由等語置辯。於原審聲明：
17 被上訴人之訴駁回。

18 三、本件原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，除
19 引用原審之陳述外，於本院補充陳述略以：

20 (一)、按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租予他方使用收
21 益，他方支付租金之契約」、「當事人互相意思一致者，
22 無論其為明示或默示，契約即為成立，當事人對於必要之
23 點，意思一致，而對於非必要支點，未經表示意思者，推
24 定期契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致
25 時，法院應依其事件之性質定之」、「解釋意思表示，應
26 探求當事人之真義，不得拘泥於所用之辭句。」，民法第
27 153條、第98條、第421條第1項定有明文。次按租賃定有
28 期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，為民法第451條
29 第1項所明定，同法第450條所謂視為不定期限繼續契約
30 者，需承租人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而
31 出租人不即表示反對之意思時，始有其適用。此種出租人

之異議，通常固應於租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益時，即行表示之。復按民法第451條所定出租人於租期屆滿後需即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，關乎不定期租賃契約。是否成立甚鉅。又所謂「出租人不即表示反對之意思」，則係一種單純的沉默，尚難認為已有默示反對續租之意思。

(二)、查系爭租約，固約定上訴人於租期屆滿時應即日將租賃房屋遷空並遷出戶籍並與其他登記物品交還被上訴人，惟第七條記載「除經甲方（即被上訴人）同意繼續出租外」等語，足見系爭租約並無排除民法第451條默示更新之規定，又上開同意之方式並無明文約定，是基於文義解釋，該同意解釋上應不以明示為限。

(三)、再者，上訴人於108年12月31日系爭租約期滿後除未搬離系爭房屋外，仍繼續依上開租約內容按月以轉帳方式繳納租金14,000元至原告配偶江婕慧所有台灣新光商業銀行帳戶，嗣因該帳戶於109年8月間停止使用，上訴人自109年9月起改以寄發匯票方式繼續繳納租金迄今，意即上訴人自系爭租約期滿後之109年1月起至111年6月間仍繼續繳納系爭房屋租金予被上訴人。被上訴人「明知」上訴人繼續使用系爭房屋，「未即」為任何反對之意思表示且「持續」收受上訴人按月繳納租金14,000元迄今，顯見被上訴人有默示同意繼續出租之意思表示，依上開規定及說明，兩造就系爭房屋成立不定期租賃關係，當無疑義。

(四)、依證人許瑞峰證詞及被上訴人迄今仍持續收受上訴人定期支付14,000元可知，兩造曾於109年1月、3月及7月間就續約乙事進行協商且僅就租賃期長短部分未有共識，兩造已就租賃契約必要之點即租賃物與租金相互表示一致，足認租賃契約業已成立，至租賃期限部分僅涉及該租賃契約有無定期及期限長短，並不影響契約成立。至於證人胡恒賓於110年8月3日之證詞，因證人予被上訴人為父子關係，

01 且本件訴訟歷時已久，證人許瑞峰到庭作證後被上訴人始
02 聲請傳喚證人胡恒賓到庭證述，證人胡恒賓上開證述是否
03 為真，顯有疑義。況證人胡恒賓自承兩造10分鐘談話內容
04 並未親身見聞，故證人胡恒賓證述被上訴人有請上訴人搬
05 離云云，前後矛盾，足認其證詞不實。

06 (五)、末查，被上訴人前同意簽3年約，但要逐年簽約等語，及
07 上訴人迄今仍能按期繳納租金觀之，足認被上訴人應同意
08 自109年7月3日起（即兩造109年7月3日見面談租賃之日）
09 兩造租約再延長3年，故兩造租約期限應至112年7月2日始
10 屆滿，則上訴人係基於兩造租賃契約法律關係繼續占有使
11 用系爭房屋，被上訴人自不得請求上訴人遷讓返還系爭房
12 屋並支付相當月租金14,000元。

13 (六)、並於本院上訴聲明：

14 1.原判決廢棄。

15 2.被上訴人在第一審之訴駁回。

16 四、被上訴人於本院除援用於原審之陳述外，另補陳：

17 (一)、按「定期租賃契約之出租人，反對租期屆滿後續租之意思
18 表示，不限於租期屆滿後，始得為之。其於訂約之際若約
19 明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方式，以阻止續
20 約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消滅。除當事
21 人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人單
22 方面之繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關係。」
23 最高法院93年度台上字第986號判例參照。查兩造簽立系
24 爭租約之第7條約定「乙方（即上訴人）於租期屆滿時，
25 除經甲方（即被上訴人）同意繼續出租外，應即日將租賃
26 房屋按照原狀遷空並遷出戶籍並與其他登記物品交還甲
27 方，不得藉詞推諉或主張權利，如不及時遷讓交還房屋
28 時，甲方得向乙方請求未返還房屋期間之相當約租金額
29 外，並得請求相當月租金額一倍之違約金至返還為
30 止…」，足見系爭租約為定期租賃，於租期屆滿時租賃關
31 係當即消滅；且於訂約之際，已約定須經被上訴人同意始

01 能續約，而排除默示更新之適用，況契約既明定需經被上
02 訴人同意繼續出租，上訴人未於系爭租約租期屆滿時，取
03 得被上訴人同意續約，足徵被上訴人並無續租系爭房屋與
04 上訴人之情事。

05 (二)、次查，系爭租約標的為房屋，又房屋租賃期限之有無以及
06 長短涉及土地法第100條與民法第425、第442條規定之適
07 用與否，攸關承租雙方權益甚鉅，被上訴人既一再否認同
08 意續租情事，且上訴人既已多次要求被上訴人搬遷，上訴
09 人應可預見被上訴人有收回房屋之意，已得事先規劃、安
10 排搬遷事宜，當不致使承租人限於租賃關係未明之窘境。

11 (三)、並聲明：上訴駁回。

12 五、本院之判斷：

13 (一)、上訴人稱：兩造間已就系爭房屋形成默示之不定期租賃云
14 云。惟查：

15 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
16 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，
17 民法第451條固定有明文，然此既非強制規定，自可由當
18 事人約定排除適用。而兩造系爭租約第七條載明：「乙方
19 於租約屆滿時，除經甲方同意續租外，應即日將租賃房屋
20 按照原狀遷空並遷出戶籍」（見原審卷第28頁），可見兩造
21 已於系爭租約中約定排除不定期租賃之適用。上訴人雖
22 稱：系爭租約該條之規未就同意之方式為明文約定，故亦
23 可將默示同意包含在內云云，然倘兩造間確實容許不定期
24 租賃存在，實無須特地於系爭契約中明文記載「除經甲方
25 同意續租」之用字，可見系爭契約真意應為續租應有出租
26 人之明示同意至明，上訴人之認定實屬對契約內容之曲
27 解。

28 2.兩造間既不存在默示之不定期租賃，關於上訴人主張業已
29 繳付租金等等各項關於不定期租賃之陳述，均不予論述，
30 附此敘明。

31 (二)、上訴人又稱：兩造已於系爭租約到期後，另締結租賃期間

至少三年之租賃契約云云。經查：

1.當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條定有明文。

2.上訴人以證人許瑞峰認兩造間就系爭房屋尚存有至少3年之租賃契約，而據證人許瑞峰於原審證稱：一開始上訴人向被上訴人題意簽約5年，但上訴人只希望簽3年，後來就沒有談妥，說再協商看看等語(見原審卷第103頁反面至第104頁正面)，可見兩造間僅有再協商看看之結論，並無實際締結任何契約，況依上開民法第153條規定，契約之成立至少須雙方當事人對於必要之點意思表示一致，而關於租賃契約，其必要之點理應包含明確之租賃標的物、租賃期間及租金，上訴人既稱租期「至少三年」，可見對於必要之點之「租賃期間」兩造間未達意思表示合致，是兩造間於系爭租約外並無另成立新租約至為明確。

(三)、承上，兩造間既無不定期租賃存在，亦無另訂立租賃契約，則被上訴人於系爭租約屆滿，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

(四)、上訴人於租期屆至後應給付相當於租金之不當得利部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條後段定有明文。又無權占有他人土地，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號判例意旨參照)。

2.經查：上訴人於系爭租約屆滿後仍繼續無權占用系爭房屋，已妨害被上訴人對系爭房屋之使用收益致受有相當於租金之損害，故原告併依不當得利之法律關係，請求被告自111年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當

於租金之不當得利，洵屬有據。而系爭租約屆滿前，兩造約定每月租金為14,000元，則被上訴人請求按月以14,000元計算相當於租金之不當得利，核屬適當，應予准許。

六、綜上所述，本件被上訴人於原審起訴請求上訴人應將門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋遷讓返還被上訴人，為有理由，應予准許。原審所為上訴人敗訴之判決，於法核無不合，上訴人提起本件上訴，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回；另被上訴人於本院就請求上訴人給付相當於不當得利之租金部分為縮減之聲明，原審判決命上訴人給付被上訴人部分，爰應減縮為如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此敘明。

八、末以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額。民事訴訟法第79條、第77條之1第1、2項、第77條之2第2項分別定有明文。本件被上訴人於原審起訴請求上訴人返還租賃房屋，本院乃以系爭房屋價額為訴訟標的並應依此徵收裁判費。上訴人固於二審為聲明之縮減，惟其請求關於返還租賃房屋部分全部勝訴，縮減者為附帶請求之相當不當得利之租金，參酌前述訴訟標的價額之核定及裁判費之徵收方式，該部分既未用以核定裁判費用，故仍應由敗訴之上訴人負擔全部訴訟費用，附此敘明。

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

中華民國 111 年 7 月 20 日

民事第一庭 審判長法官 藍家慶

法官 楊境碩

法官 薛侑倫

以上為正本，係照原本作成。

本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 111 年 7 月 20 日
02 書記官 沈詩雅