

臺灣士林地方法院民事判決

110年度簡上字第199號

上訴人 賴珍雪

訴訟代理人 蘇文俊律師

複代理人 羅婉秦律師

訴訟代理人 洪正和

被上訴人 陳家財

林明忠

李衍傑

卓培煙

郭世明

敦寶建設股份有限公司

上一人

法定代理人 連建吉

共同

訴訟代理人 余敏長律師

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，上訴人對於民國110年4月23日本院內湖簡易庭109年度湖簡字第1766號第一審判決提起上訴，本院於111年6月30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、被上訴人主張：訴外人柯進發原為臺北市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱系爭房屋）所有權共有人之一，其前就系爭房屋與上訴人簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），租

01 賃期間自民國108年6月20日起至109年6月19日止，每月租金
02 新臺幣（下同）8,000元（日租金為267元，元以下四捨五
03 入）。而於系爭租約存續期間內，系爭房屋共有人（含柯進
04 發在內）將系爭房屋出售予被上訴人，並於109年6月18日完
05 成所有權移轉登記。柯進發自109年6月24日起，即陸續以存
06 證信函通知上訴人系爭房屋已出售他人、租期屆滿後應返還
07 系爭房屋，並將上訴人給付109年6月20日起至同年7月19日
08 止之租金8,000元退還上訴人。被上訴人亦於同年7月15日以
09 存證信函通知上訴人應於10日內遷出返還系爭房屋，然上訴
10 人迄今仍無權占有系爭房屋，拒不返還。爰依民法455條前
11 段、第767條第1項前段、第179條規定及系爭租約第13條第1
12 項之法律關係，訴請上訴人騰空遷讓返還系爭房屋、給付上
13 開1日（即109年6月19日）之租金267元，暨自109年6月20日
14 起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付相當於租金之不當得
15 利暨違約金1萬2,000元（即租金8,000元及違約金4,000元）
16 等語（被上訴人於原審受敗訴判決部分，未據聲明不服，不
17 在本院審理範圍）。

18 二、上訴人則以：系爭租約為柯進發當時佯稱為報稅所用而與伊
19 訂立，然未經系爭房屋全體共有人同意，且屬通謀虛偽意思
20 表示，依民法第87條第1項規定，應屬無效，被上訴人無權
21 依系爭租約要求伊遷讓系爭房屋。實際上，伊父親賴獻和母
22 親黃寶玉於52年12月間即遷入居住於系爭房屋，與系爭房屋
23 當時之所有權人間有不定期租賃契約關係存在，且每月均
24 有支付租金，並無未違反土地法第100條規定之情事，故被
25 上訴人無權收回系爭房屋等語，資為抗辯。

26 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，命上訴人應將
27 系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人；給付被上訴人267元，及
28 自109年10月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
29 息；暨自109年6月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
30 給付原告1萬2,000元，並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人對
31 於其不利部分不服，提起上訴，除引用原審所為陳述外，其

於第二審程序另補陳：伊與柯進發確實簽立系爭租約，於109年6月18日起，系爭租約即存在於兩造間，系爭租約屆期，且被上訴人敦寶建設股份有限公司（下稱敦寶建設公司）曾於109年6月底、7月初向伊表示欲與伊繼續租賃關係，伊亦已同意，自不得再要求伊遷出系爭房屋，況被上訴人並未即時對伊為反對繼續居住在系爭房屋之意思表示，直到109年7月19日始寄發存證信函告知，伊收受已是同年月20日或21日，兩造就系爭房屋之不定期租賃契約存續中，且被上訴人亦無土地法第100條所列之情事，故伊對於系爭房屋有占有使用權源，伊有將租金提存法院，被上訴人請求伊返還系爭房屋及給付不當得利與違約金，要屬無據；又伊於每月20日繳付下一期租金，故109年5月20日至同年6月19日之租金，伊已於109年5月20日給付柯進發；此外，系爭租約第13條第3項違約金之約定，應為損害賠償總額預定性違約金，被上訴人自不得再請求不當得利等語。並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人除引用原審所為陳述外，另補陳：否認兩造間存有不定期租賃契約，一個月內為反對之意思表示，已是立即通知，而且伊等一直沒收到租金，況伊等無法律上權源，更無義務受取上訴人所繳租金；柯進發及被上訴人均未曾收受109年6月19日之租金267元；系爭租約第13條第3項違約金之約定，應為懲罰性違約金等語，並聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)柯進發原為系爭房屋共有人之一，前就系爭房屋與上訴人簽訂系爭租約，租賃期間自108年6月20日起至109年6月19日止，每月租金8,000元（日租金267元），系爭房屋共有人將系爭房屋出售予被上訴人，並於109年6月18日完成所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執，且有系爭房屋建物登記第一類謄本、系爭租約在卷可按（見原審卷第17-23、31-32、25-30頁），此部分之事實，應堪認定。

01 (二)系爭租約應為有效：

02 被上訴人主張上訴人與柯進發間就系爭房屋有效成立系爭租
03 約等語，為上訴人所否認，並抗辯：系爭租約為柯進發佯稱
04 為報稅所用而與伊訂立，屬通謀虛偽意思表示，應屬無效，
05 被上訴人無權依系爭租約要求伊遷讓系爭房屋等語（見本院
06 卷第179頁）。經查，上訴人雖以：伊父母於52年間就將戶
07 籍遷到系爭房屋，且上訴人於系爭租約簽訂前之107年11月2
08 0日有匯款給系爭房屋共有人柯林寶玉，可見上訴人於107年
09 間就系爭房屋即有不定期租賃關係存在等語（見原審卷第75
10 -76頁），並提出匯款收據、上訴人父母戶籍謄本為證（見
11 原審卷第91-93頁）。然查，柯林寶玉並非系爭房屋建物登
12 記第一類謄本所載共有人（見原審卷第17-23頁），則該匯
13 款收據款項是否與系爭房屋有關，已有疑義，況依該匯款收
14 據（見原審卷第91頁），僅能證明匯款8,000元給柯林寶
15 玉，並不能證明匯款人為何人、匯款原因為何，自無從據以
16 認上訴人與系爭房屋共有人間原就系爭房屋已有不定期租賃
17 關係存在。至上訴人所提其父母戶籍謄本（見原審卷第93
18 頁），僅能證明上訴人父母前於52年間設籍在系爭房屋，然
19 不能據此即認上訴人父母係基於不定期租賃關係占有使用系
20 爭房屋，且該不定期租賃關係嗣後為上訴人所繼受，非可資
21 以認定上訴人與系爭房屋共有人間存在不定期租賃關係，據
22 認系爭租約之簽立為通謀虛偽。此外，上訴人不能提出其他
23 證據證明其與柯進發簽立系爭租約為通謀虛偽意思表示，其
24 執此抗辯系爭租約無效，難認可採，應認系爭租約為合法有
25 效。

26 (三)兩造就系爭房屋未成立不定期租賃關係：

27 按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
28 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」、
29 「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
30 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」，
31 民法第425條第1項、第451條定有明文。且按民法第451條所

謂出租人不即表示反對之意思，係指依一般觀念，出租人於租期屆滿後，相當時期內，能表示反對意思而不表示者而言（最高法院43年台上字第367號民事判決意旨參照）。經查：

- 1.系爭房屋所有權人柯進發等於系爭租約租賃期間將系爭房屋出售予被上訴人，並於109年6月18日完成所有權移轉登記，依上開規定，系爭租約對於被上訴人仍繼續存在，故自109年6月18日起至系爭租約屆滿之同年月19日，系爭租約存在於兩造間。
- 2.上訴人辯稱：被上訴人敦寶建設公司曾於109年6月底、7月初向伊表示欲與伊繼續租賃關係，伊亦已同意等語，並未舉證以實其說，此部分辯解，難認可採。
- 3.上訴人辯稱：被上訴人並未即時對伊為反對繼續居住在系爭房屋之意思表示，直到109年7月19日始寄發存證信函告知，伊收受已是同年月20日或21日，兩造就系爭房屋之不定期租賃契約存續中，伊也有將租金提存法院等語。被上訴人則主張：否認兩造間存有不定期租賃契約，一個月內為反對之意思表示，已是立即通知，而且伊等一直沒收到租金，況伊等無法律上權源，更無義務受取上訴人所繳租金等語。經查，
①被上訴人敦寶建設公司於109年7月15日寄送存證信函給上訴人，請上訴人於文到10日內自系爭房屋遷出，並返還系爭房屋全體共有人，上訴人業於同日收受該存證信函，有該存證信函、普通掛號函件執據存卷供參（見原審卷第41-44頁），上訴人辯稱被上訴人直至109年7月19日始寄發存證信函，其於同年月20日或21日才收到等語，顯非事實。②系爭租約租期於109年6月19日屆滿，被上訴人敦寶建設公司於109年7月15日寄送存證信函給上訴人，要求上訴人於文到10日內自系爭房屋遷出，並返還系爭房屋予全體共有人，上訴人於同日收受該存證信函，均如前述。參以柯進發前於109年6月24日寄發存證信函予上訴人，通知系爭房屋已出售被上訴人，請上訴人於同年月30日前與新所有權人另訂租約；又於

同年月30日寄發存證信函予上訴人，通知系爭租約租期已屆滿，請於同年7月30日搬離，各該存證信函均有副本予被上訴人敦寶建設公司，有各該存證信函存卷供參（見原審卷第33-36頁），被上訴人待上訴人是否依上開存證信函處理後續，並於上訴人109年7月10日寄發存證信函予被告敦寶建設公司告以其與系爭房屋前所有權人有不定期租賃關係後（見原審卷第53頁），始於系爭租約屆滿後一個月內之109年7月15日寄發存證信函給上訴人，要求返還系爭房屋，難認未於相當時期內，表示反對上訴人繼續使用收益系爭房屋之意思，上訴人主張兩造間就系爭房屋存有不定期租賃契約，應非可採。③至上訴人辯稱：伊有將租金提存法院等語。經核，上訴人以兩造就系爭房屋有不定期租賃契約為由，為被上訴人敦寶建設公司提存租金，固有提存書在卷可按（見本院卷第146-150頁）。然兩造間有無不定期租賃契約存在，非得徒以上訴人已否提存租金為據，徒此尚無從據以為對其有利之認定。④綜上，不能認為兩造就系爭房屋已成立不定期租賃關係。

(四)被上訴人應遷讓返還系爭房屋：

按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」，民法第767條第1項前段分別定有明文。且系爭租約第13條第1項第1款約定：「租期屆滿…時，承租人應立即將房屋返還予出租人…」（見原審卷第28頁）。又按租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有權人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年度台上字第801號判決意旨參照）。經查，系爭租約已於109年6月19日租期屆滿，上訴人之租賃權於斯時起歸於消滅，其繼續占有系爭房屋，無正當權源，係屬無權占有，則原告自得依民法第767條第1項前段規定請求上訴人遷讓返還系爭房屋。

(五)上訴人應給付被上訴人267元：

01 上訴人再辯稱：伊於每月20日繳付下一期租金，故109年5月
02 20日至同年6月19日之租金，伊已於109年5月20日給付柯進
03 發等語。然為被上訴人所否認，主張：柯進發及被上訴人均
04 未曾收受109年6月19日之租金267元等語。經查：

- 05 1.按「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程
06 度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。當事人意圖延滯訴
07 訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴
08 訟之終結者，法院得駁回之。」、「未於準備程序主張之事
09 項，除有下列情形之一者外，於準備程序後行言詞辯論時，
10 不得主張之：一、法院應依職權調查之事項。二、該事項不
11 甚延滯訴訟者。三、因不可歸責於當事人之事由不能於準備
12 程序提出者。四、依其他情形顯失公平者。前項第三款事由
13 應釋明之。」、「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有
14 下列情形之一者，不在此限：一、因第一審法院違背法令致
15 未能提出者。二、事實發生於第一審法院言詞辯論終結後
16 者。三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。
17 四、事實於法院已顯著或為其職務上所已知或應依職權調查
18 證據者。五、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一
19 審提出者。六、如不許其提出顯失公平者。前項但書各款事
20 由，當事人應釋明之。違反前二項之規定者，第二審法院應
21 駁回之。」，民事訴訟法第196條第1項、第2項前段、第276
22 條、第447條分別定有明文。經查，原審判決命上訴人應給
23 付109年6月19日租金267元予被上訴人，業如前述，上訴人
24 於110年5月21日就原審判決提起上訴，於110年12月16日、1
25 11年3月31日、同年5月12日準備程序時，均未就其已將109
26 年6月19日租金267元給付予柯進發之事實提出佐證，於111
27 年6月2日言詞辯論時，經審判長訊問109年6月19日租金給付
28 情形，上訴人辯稱：需要再確認109年5月20日至同年6月19
29 日租金給付情形等語（見本院卷第175頁），並經審判長諭
30 知應於111年6月16日前提出具體書狀到院（見本院卷第176
31 頁），上訴人雖於111年6月16日提出書狀，辯稱：109年6月

01 19日租金業已給付柯進發等語（見本院卷第189頁），然亦
02 未舉證以實其說，直至111年6月30日言詞辯論期日始當庭請
03 求發函調閱柯進發帳戶（見本院卷第195-196頁），而為新
04 的防禦方法，明顯有礙訴訟終結而延滯訴訟，被上訴人對此
05 亦認有延滯訴訟，不同意上訴人之聲請（見本院卷第196
06 頁），且上訴人亦未具體釋明符合民事訴訟法第276條第1項
07 但書、第447條第1項但書之情形。依前開說明，上訴人於最
08 後言詞辯論期日聲請調閱柯進發帳戶，係於準備程序終結後
09 逾時提出，且有礙訴訟之終結，應予駁回，無調查之必要。
10 上訴人既未適時提出證據證明109年6月19日租金267元業已
11 交予柯進發，被上訴人依系爭租約請求上訴人應給付109年6
12 月19日租金267元，即屬有據。

13 2.再按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
14 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
15 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
16 他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「遲延之債
17 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
18 遲延利息。」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無
19 法律可據者，週年利率為百分之五。」，民法第229條第2
20 項、第233條第1項前段、第203條分別有明文規定。查本件
21 起訴狀繕本係於109年10月22日送達上訴人，有本院送達證
22 書可稽（見原審卷第69頁），上訴人經此起訴請求後，迄未
23 給付，應負遲延責任，是被上訴人就其得請求上訴人給付之
24 109年6月19日租金267元，併請求自起訴狀送達翌日即109年
25 10月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
26 亦無不合。

27 (六)上訴人應109年6月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
28 給付被上訴人1萬2,000元：

29 上訴人另辯稱：系爭租約第13條第3項違約金之約定，應為
30 損害賠償總額預定性違約金，且伊有將租金提存法院，被上
31 訴人自不得再請求不當得利等語。被上訴人主張：系爭租約

第13條第3項違約金之約定，應為懲罰性違約金等語。經查：

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。」，民法第179條定有明文。又按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」，民法第252條定有明文。再按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租約第13條第1項、第3項分別載明：「(一)租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應立即將房屋返還出租人…(三)承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。」（見原審卷第28頁），已將違約金與損害賠償併列，參以倘認該違約金性質為損害賠償總額預定性質違約金，則被上訴人除該違約金外，不得再另依不當得利法律關係請求

01 上訴人返還其所受利益，則其得向上訴人請求之最高數額僅
02 與原訂租金額相同，顯有不能涵括除租金外所受損害總額之
03 可能，難謂合於交易常情及當事人本意，尤見上開違約金並
04 非損害賠償性質違約金，而為懲罰性違約金。

05 3.據此，上訴人於系爭租約租期屆滿後繼續占有使用系爭房
06 屋，自受有相當於租金之不當得利，又系爭租約至109年6月
07 19日租期屆滿，且系爭房屋月租8,000元，均如前述，被上
08 訴人依不當得利法律關係，請求上訴人自系爭租約租期屆滿
09 後之翌日即109年6月20日起，按月給付8,000元，核屬有
10 據。被上訴人另依系爭租約第13條約定，請求上訴人按月給
11 付違約金4,000元部分，本院審酌系爭房屋為民前39年7月建
12 築完成之磚造建物（見原審卷第31頁），居住使用功能性應
13 非甚佳，而被上訴人另得請求上開相當於租金之不當得利
14 （即每月8,000元）等情，認被上訴人此部分違約金之請求
15 核無過高情事，應與准許。

16 五、綜上所述，被上訴人依系爭租約、第767條第1項前段、第17
17 9條規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋；給付267元及自10
18 9年10月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
19 息；自109年6月20日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
20 付被上訴人1萬2,000元，為有理由，應予准許。原審就上開
21 部分為被上訴人勝訴之判決，核無違誤。上訴論旨指摘原判
22 決不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 一一論駁。

26 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
27 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 111 年 7 月 21 日

29 民事第一庭 審判長 法官 蕭錫証

30 法官 黃筠雅

31 法官 林宜靜

01 以上正本係照原本作成。

02 本件判決不得上訴。

03 中 華 民 國 111 年 7 月 21 日

04 書記官 鍾堯任