

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第335號

原告 林怡君

訴訟代理人 賴思達律師

被告 民興能源有限公司

法定代理人 黃瑞宗

訴訟代理人 洪俊誠律師

洪翰今律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國110年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附圖所示A部分之辦公室建物（面積169.81平方公尺）遷讓返還予原告及其他共有人。

被告應給付原告新臺幣12萬元，及自民國109年11月13日起至清償之日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項所命給付及其訴訟費用部分，於原告以新臺幣19萬4,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣58萬1,400元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第2項所命給付及其訴訟費用部分，於原告以新臺幣4萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣12萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊與訴外人林怡曼為姊妹，共有門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），應有部分各2分之1。伊與林怡曼於民國105年10月16日共同出租系爭房屋如附圖即110年3月22日雅土測字第43300號複丈成果圖編號A部分（面積169.8平方公尺，下稱系爭辦公室）予被告，約定租賃期限自民國105年10月16日至106年10月15日止，每

01 月租金新臺幣（下同）5,000元（下稱系爭租約）。依系爭
02 租約第7條第4項約定，租期屆滿後租賃關係當然消滅，詎被
03 告於租期屆至後，拒不搬遷。被告在租賃期間，未曾繳納租
04 金，故尚欠共6萬元之租金；另被告自租期屆滿後即106年10
05 月16日起，繼續占有系爭辦公室至今，無法律上原因，受有
06 相當於租金之不當得利。伊為共有人，應有部分2分之1，自
07 得請求被告給付一半之租金3萬元，與106年10月16日起至10
08 9年10月15日相當於租金之不當得利9萬元。爰依民法第767
09 條第1項前段及中段、第821條、第179條、第421條規定及系
10 爭契約第3條約定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應
11 將系爭辦公室遷讓返還原告及林怡曼。(二)被告應給付原告12
12 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
13 百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：系爭租約之標的為系爭房屋，非僅有系爭辦公
15 室。伊於系爭租約屆期後，仍持續使用系爭房屋（含系爭辦
16 公室，下所稱系爭房屋如未特別表明均含系爭辦公室），並
17 持續繳納租金，原告亦未曾表示反對意見，故系爭房屋依民
18 法第451條規定，已從系爭租約轉為不定期租約，且系爭租
19 約為定型化契約，該租約第7條約定顯失公平而無效。伊乃
20 基於租賃關係占有系爭房屋，非無權占有。又因訴外人即伊
21 之法定代理人黃瑞宗為林怡曼之配偶，伊將全部租金交付予
22 林怡曼，由林怡曼轉交一半租金予原告，故伊至今均按期繳
23 納，無積欠租金等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁
24 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告依民法第821條、第767條第1項前段及中段規定，請求
27 被告遷讓返還系爭辦公室予原告、林怡曼：

28 1.按民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意
29 思，始生阻止續租之效力，意在防止出租人於租期屆滿後，
30 明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽
31 又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必

01 須於租賃屆滿時，始得表示反對之意義存在。故定期租賃契
02 約之出租人，反對租期屆滿後續租之意思表示，不限於租期
03 屆滿後，始得為之，其於訂約之際訂明期滿後絕不續租，或
04 續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力，該租約
05 於租期屆滿時，即當然消滅；除當事人另有新的租賃之合
06 意，成立新的租賃契約外，承租人單方面之繼續使用原租賃
07 物，仍為無權占有之法律關係。（最高法院106年度台上字第
08 1636號、109年度台上字第899號判決意旨參照）。

- 09 2.查原告與林怡曼共有系爭房屋，應有部分各2分之1。其等於
10 105年10月16日予被告簽訂系爭租約，約定租賃期限自105年
11 10月16日至106年10月15日止，每月租金5,000元等事實，為
12 兩造所不爭執（見本院卷第87至88頁），並有系爭租約可證
13 【見本院110年度豐簡字第24號卷（下稱豐簡卷）第27
14 頁】。依系爭租約第6條約定：「乙方（即被告）如違約不
15 餘租賃期滿時交還房屋，經甲方（即原告、林怡曼）催告
16 後，仍不履行，即應支付違約金新臺幣伍萬元」；第7條第3
17 項約定：「租期屆滿，雙方仍欲繼續租賃時，應另訂立書面
18 契約，其租賃條件，亦得另議之。」、同條第4項約定：
19 「租期屆滿時，不須甲方預先通知，租賃關係當然消滅。」
20 等內容（見豐簡卷第27頁），可見系爭租約雙方即特別約明
21 除經當事人另訂書面契約外，租賃契約於租期屆滿時已當然
22 消滅，被告應於租期屆滿交還系爭辦公室，否則經出租人催
23 告後應給付違約金。揆諸前揭說明，系爭租約第7條之約定
24 已發生阻卻續約之效力，而排除民法第451條默示更新之適
25 用，故系爭租約應於租期屆滿即106年10月15日後消滅，被
26 告無從以兩造間尚有租賃契約存在，據以抗辯其對系爭辦公
27 室仍有占有權限。
- 28 3.另被告以最高法院87年台上字第1348號判決意旨抗辯本件有
29 民法第451條之適用，倘客觀情形符合民法第451條規定，或
30 更有利承租人，縱系爭租約第7條明定續約應另訂立書面契
31 約，仍難謂無民法第451條規定之適用等語。然細譯上開判

01 決事實為該案承租人繼續使用租賃物十餘年，且出租人未返
02 還押租金，仍以押租金之利息抵充租金，故認出租人未表示
03 反對之意思，應視為以不定期限繼續契約。職是，該判決係
04 以出租人長時間未表示反對之意思，並且持續以押租金抵充
05 租金，而認未有反對之意思，而有民法第451條之適用。然
06 本件經本院訊問當事人原告，據其結稱：我在106年11月5日
07 以後有打電話給黃瑞宗說不再租給被告了。我是因為被告在
08 出入口弄水泥讓我沒辦法出入，才會在4年後即110年提起本
09 訴等語（見本院卷第190頁），且被告亦未證明持續給付租
10 金與予告（詳如後5.述），核與上開判決基礎事實不同，自
11 難比附援引而認有民法第451條之適用。

12 4.依照當事人一方預定用於同類契約之條款訂定之契約，為免
13 除或減輕預定契約條款之當事人之責任、加重他方當事人之
14 責任、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利或其他於他
15 方當事人有重大不利益者，按其情形顯失公平者，該部分約
16 定無效，固為民法第247條之1所明定。然系爭租約依其形
17 式、內容以觀（見豐簡卷第25至27頁），難認為原告、林怡
18 曼與不特定多數人訂立契約所預先擬定之契約。且被告亦未
19 舉證原告、林怡曼處於優勢地位，而於締約時不准被告修改
20 系爭租約之條文，且黃瑞宗既為林怡曼之配偶，被告與原
21 告、林怡曼於訂約之際，應已衡量自身履約之意願、經濟能
22 力等主、客觀因素，本於自由意思及平等地位而簽立系爭租
23 約，加以本件係特定物之租賃，被告本可自由選擇承租地
24 點、承租對象與承租條件，並無非必須承租系爭辦公室即無
25 法營業之情形，可見被告確有考量簽約與否之自由，難謂原
26 告有何利用優勢訂立上開條款而有顯失公平之處，足見系爭
27 租約不僅非為定型化契約，且系爭約租約第6、7條之約定，
28 亦未見有何顯失公平之處，被告抗辯系爭租約第7條約定違
29 反民法第247條之1各款規定而無效，並無足採。

30 5.被告雖辯稱其持續繳付租金，且原告未曾異議，可認有新的
31 租賃之合意，而依民法第422條視為不定期租賃等語。然

01 查：

02 ①數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另
03 有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；依債務
04 本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債
05 之關係消滅。民法第271條、第309條定有明文。又向第三人
06 為清償，經其受領者，經債權人承認或受領人於受領後取得
07 其債權、受領人係債權之準占有人者，以債務人不知其非債
08 權人者為限，或於債權人因而受利益之限度內等三種情形，
09 有清償之效力。此觀民法第310條規定亦明。

10 ②觀之系爭租約各款約定，均未見有約定租金繳納方式及受領
11 對象，可見未以契約訂定被告清償租金之方式，故依前開規
12 定，被告應分別給付予原告、林怡曼，始生清償之效力。佐
13 以被告於108年3月7日向原告表示：因租約未約定向何人繳
14 付租金，故本公司自105年10月16日起迄今，每月均按時繳
15 交租金5,000元與林怡曼等內容，有被告108年3月7日臺中英
16 才郵局502號存證信函可考（見本院卷第43頁），益彰原
17 告、林怡曼與被告未約定向何人繳付租金，故被告應分別向
18 原告、林怡曼給付每月租金，始分別對出租人發生清償租金
19 債務之效力。

20 ③經本院訊問當事人原告結稱：被告於105年10月16日至106年
21 10月15日均未給付租金給我，我不清楚被告有沒有把租金給
22 林怡曼，林怡曼從來沒有通知我跟他拿租金等語（見本院卷
23 第190頁），可認被告未給付原告其應受領之租金，已難認
24 被告對原告清償其所負租金債務。雖林怡曼證稱：105年簽
25 訂系爭租約時，我和原告、黃瑞宗約定一個月租金5,000元
26 先拿給我，我再拿給原告，被告自105年以來沒有積欠過租
27 金。我收到就定時請原告來拿，原告一直不來拿，亦未曾向
28 被告索討租金等語（見本院卷第184至185頁）。然其證述有
29 約定受領對象為林怡曼部分，已與被告前揭存證信函內容相
30 異，且觀諸林怡曼於108年3月7日以臺中英才郵局503號存證
31 信函向原告表示：系爭房屋出租與被告，每月租金5,000

元，被告按時繳交與本人，迄今共計2年5個月，租金共計繳納14萬5,000元，其中7萬2,500元為台端所有，本人特此通知，……，故本人以上開應支付與台端之金錢抵銷等內容（見本院卷第47至49頁），可見系爭租約之租金直至108年均置於林怡曼處，嗣欲以之對原告行使抵銷權，亦與林怡曼證稱定時請原告來拿有所出入，故尚難以其證言，作有利於被告已依約清償之認定。

④被告復未舉證其已對原告清償系爭租約之租金，亦未證明有持續交付租金予原告，即難以被告持續給付租金且原告收受未為反對意思表示，而認原告、林怡曼與被告成立新之租賃契約。

6.至被告以系爭房屋坐落之土地出租予黃瑞宗，故原告無權要求被告返還系爭房屋等語置辯。然系爭房屋之權利義務關係核與其坐落基地之部分不同，被告亦未具體指明上開土地出租予黃瑞宗後，有何法律上權利得對抗原告請求返還系爭辦公室，故此部分，亦無可取。

(二)原告依系爭契約第3條約定求被告給付105年10月16日至106年10月15日之租金3萬元：

1.依系爭租約第2條、第3條約定：「租賃期限自民國105年10月16日起至106年10月15日止」、「每月租金新台幣伍仟元正，每個月繳付一次，應於每月10日繳付，無論任何理由不得拖延或拒納。」（見豐簡卷第25頁），又原告與林怡曼共有系爭房屋，應有部分各2分之1（見本院卷第88頁），原告與林怡曼既未特別以契約約定，應按其應有部分比例受領租金，故被告應每月給付原告2,500元之租金。

2.承前所述，被告既未證明已對原告為清償，則原告請求被告給付系爭租約存續期間，即105年10月16日至106年10月15日之租金共3萬元（計算式： $5,000 \times 1/2 \times 12 = 30,000$ ），即屬有據。

(三)原告依民法第179條規定，請求被告給付106年10月16日至109年10月15日之相當於租金之不當得利9萬元：

01 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
02 益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該
03 利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情
04 形不能返還者，應償還其價額，民法第179 條前段、第181
05 條分別定有明文。又無權占有使用他人所有之土地，可獲得
06 相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為
07 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參
08 照）。是無權占有人顯係無法律上原因而受占有使用房屋之
09 利益，並已致房屋所有人無法管領使用而受有損害，房屋所
10 有人即得依不當得利法律關係，請求無權占有人返還該利
11 益，又因該利益依其性質不能返還，依前揭規定，無權占有
12 人自應償還其價額即給付相當於租金之不當得利。

13 2.系爭租約於106年10月15日止即歸於消滅，原告、林怡曼與
14 被告間亦未有民法第451條之適用，業如前認定，被告亦不
15 爭執為系爭辦公室之現占有人（見本院卷第55頁），則被告
16 自屬無法律上之原因而受利益，致系爭房屋所有人受有損
17 害，揆之上揭說明，原告自得依上揭規定，請求被告給付占
18 有系爭房屋相當於租金之不當得利。又被告就原告請求相當
19 於租金之不當得利以每月5,000元為計算標準，並無意見
20 （見本院卷第87頁），且核與系爭租約之租金相同，堪認被
21 告占用系爭辦公室所生相當於租金之不當得利，以每月5,00
22 0元為標準，應屬適當。故原告請求被告給付106年10月16日
23 至109年10月15日之相當於租金之不當得利9萬元（計算式：
24 $5,000 \times 1/2 \times 12 \times 3 = 90,000$ ），應屬有據。

25 3.被告雖抗辯已交付林怡曼發票日期分別為109年1月1日、票
26 面金額為3萬元之支票乙張，作為給付原告109年1月至同年1
27 2月之租金（見本院卷第39、182頁），惟被告既未舉證林怡
28 曼有權代原告受領上開支票，亦未提出相關兌現紀錄證明原
29 告已兌現該支票，自難認已給付原告上開請求期間之不當得
30 利，尚不生清償之效力，併予說明。

31 (四)原告行使上揭請求權利並未違反誠信原則。

01 1.按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
02 的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
03 8 條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，
04 但苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。

05 2.系爭房屋為原告與林怡曼所共有，被告既未證明依系爭租約
06 按時給付租金予原告，租期屆滿後亦未依約交還系爭辦公
07 室，業如前術，被告之行為自妨害原告及共有人自由使用、
08 收益該房屋之權利。由此可知，原告為保障其共有物之利
09 用、收益，訴請被告遷讓返還占有之系爭辦公室，尚難謂其
10 所得之利益甚小，而以損害被告為主要目的。基此，原告提
11 起本件訴訟，屬正當權利之行使，尚無權利濫用及違反誠信
12 原則之情事，應可認定。被告辯稱：原告知悉其有收租，且
13 自105年10月16日起迄今均未有異議，其訴請拆屋還地，係
14 違反誠信原則云云，尚不足採。

15 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；受領人於受領
18 時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利
19 益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併
20 償還；如有損害，並應賠償。遲延之債務，以支付金錢為標
21 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，應付利息
22 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
23 分之5，民法第229條第2條、第182條第2項、第233條第1項
24 前段、第203條定有明文。查本件系爭租約已明定應於每月1
25 0日前給付租金，故原告請求給付租金部分有確定期限；另
26 被告於無權占有系爭辦公室時起，即應將受領時所得之利益
27 附加利息，一併償還。故原告僅請求自起訴狀繕本送達被告
28 之翌日109年11月13日起（見豐簡卷第43頁），按週年利率
29 百分之5計算之利息，核無不可。

30 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及中段、第821
31 條、第179條、第421條規定及系爭契約第3條約定，請求被

01 告應將系爭辦公室遷讓返還原告及林怡曼，並給付原告12萬
02 元，及自109年11月13日起至清償日止，按週年利率百分之5
03 計算之利息部分，為有理由，應予准許。

04 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原
05 告與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之，予以准
06 許。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
08 酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此
09 敘明。至被告聲請通知黃瑞宗、訴外人陳宣卉為證人（見本
10 院卷第207至210頁），然其待證事實乃為證明原告所言不實
11 且其無系爭房屋之使用權，而無提出本訴之權利云云。然原
12 告本於共有人之地位提起本訴，其主張是否合理、基地承租
13 部分與本案是否有涉，業判斷如前，本院認尚無調查之必
14 要，併予說明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 110 年 12 月 10 日

17 民事第一庭 審判長法 官 許石慶

18 法 官 廖欣儀

19 法 官 鍾宇嫣

20 以上正本，係照原本作成。

21 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（須
22 附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 12 月 10 日

24 書記官