臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第330號

上　訴　人　蕭素惠

000000000000000000

被上訴人　　王進郎

訴訟代理人　邱碧連

　　魏宏哲律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年4月6日本院臺中簡易庭111年度中簡字第3383號第一審簡易判決（下稱原判決）提起上訴，並為返還因假執行所為給付之聲明，本院於113年7月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、上訴及返還因假執行所為給付之聲明均駁回。

二、上訴人應給付被上訴人新台幣7萬4317元。

三、第二審上訴及追加之訴訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但民事訴訟法第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，為民事訴訟法第446條第1項所明定。被上訴人於本院追加請求上訴人給付自民國112年3月22日起至113年3月7日止，占用門牌號碼臺中市○區○○街000號6樓之5房屋(下稱系爭房屋)之相當租金不當得利新台幣（下同）7萬4317元。被上訴人上揭追加之訴所主張之基礎事實，為上訴人於兩造間租賃契約終止後，仍續占有使用租賃物即系爭房屋，核與其於原審主張上訴人於租賃契約終止後仍續占用系爭房屋，而請求上訴人給付自111年6月1日起至112年3月21日止之相當租金不當得利之基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，依前開條文，被上訴人於本院為訴之追加，應予准許。

二、次按「法院廢棄或變更宣告假執行之本案判決者，應依被

告之聲明，將其因假執行或因免假執行所為給付及所受損害，於判決內命原告返還及賠償，被告未聲明者，應告以得為聲明。」民事訴訟法第395條第2項定有明文。本件上訴人原上訴聲明求為：「㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。」之判決，嗣因被上訴人已持原判決聲請假執行（本院112年度司執字第58260號），並於113年3月7日解除上訴人就系爭房屋之占有，故上訴人於第二審程序依民事訴訟法第395條第2項規定，為命被上訴人回復並返還因假執行所為給付之聲明，亦應准許。

貳、被上訴人主張：

一、上訴人自103年4月1日起向被上訴人承租系爭房屋，兩造歷次簽訂之房屋租賃契約書（下簡稱租約）約定租期均為1年。兩造於109年4月23日簽訂租約時，仍約定租期為1年（自109年5月1日起至110年4月30日止）、每月租金6500元（下稱109年租約），109年租約約定之租期屆滿後，被上訴人於110年5月間要求上訴人續簽租約(下稱系爭租約)，惟因新冠肺炎疫情嚴重不便見面接觸，因此上訴人表示：「不用簽啦，照舊約走就好」，則依照兩造歷次租約租期均為1年之習慣，系爭租約之租期應為自110年5月1日至111年4月30日止。嗣被上訴人於系爭租約租期屆滿前，先後以LINE訊息及存證信函通知上訴人，應於系爭租約租期屆滿時遷離並交還系爭房屋，惟上訴人屆期違約拒不遷離並返還系爭房屋，並因而受有自111年6月1日起至112年3月21日止之相當於租金不當得利。爰依系爭租約之約定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人、支付違約金3萬元，並依不當得利之法律關係，請求上訴人給付相當租金不當得利6萬2903元。

二、上訴人於原審判決後，仍拒不遷讓返還系爭房屋，經被上訴人執原判決聲請假執行後，方經執行法院於113年3月7日解除上訴人就系爭房屋之占有，而將系爭房屋點交予被上訴人，上訴人自112年3月22日起至113年3月7日止無權

占用系爭房屋，亦受有相當租金之不當得利。爰依民法第179條規定，追加請求上訴人返還上揭期間占用系爭房屋之相當租金不當得利7萬4317元。

參、上訴人抗辯：

一、109年租約雖於110年4月30日租期屆滿，然被上訴人於109年租約租期屆滿後，對上訴人使用收益系爭房屋未即表示反對，且繼續收取租金，已符合民法第451條規定，兩造就系爭房屋之租賃關係已更新為不定期限租約，被上訴人於111年5月間終止租約，並不合法。又兩造歷年來均以書面訂定租約，兩造於109年租約期滿後如有續租一年之約定，自會以相同方式辦理，兩造又無不能重訂書面租約之事實上困難，兩造既未重新以書面訂立租約，自無約定續約1年之意思表示，依民法第422條規定，兩造間租賃關係為不定期租約，況上訴人所指「照舊約走」僅指租金之給付而言，並非與被上訴人就租賃期限有所約定，尚難推認兩造有租期1年之合意，且由被上訴人配偶邱碧連於110年7月12日傳送予上訴人之LINE訊息中表示「…那就請你7月底搬離，你的租約續約，手續也未簽…」，足見系爭租約確為不定期限租賃契約。上訴人依據不定期租賃關係繼續占有系爭房屋，非無權占有，被上訴人請求返還系爭房屋、給付違約金及占有系爭房屋之不當得利，應無理由。

二、系爭房屋為未辦保存登記之建物，上訴人於兩造簽訂租約前即由友人提供系爭房屋居住，嗣因友人返歐，被上訴人自稱為系爭房屋屋主要求簽約收租，上訴人一時不查而受騙與被上訴人簽訂租約，但被上訴人非系爭房屋之所有權人，無權出租系爭房屋，兩造間之租約無效，被上訴人無權向上訴人收取租金，被上訴人請求上訴人給付相當租金不當得利，自屬無據。

肆、原審法院審酌兩造所提出之攻擊防禦方法後，為被上訴人全部勝訴之判決（即判命上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人、並給付被上訴人9萬2903元），上訴人不服提起本件

上訴，並因被上訴人已持原判決聲請遷讓房屋之假執行完畢，上訴人於第二審程序依民事訴訟法第395條第2項之規定為返還之聲明，被上訴人則於本院追加請求上訴人給付自112年3月22日起至113年3月7日止之相當租金不當得利。兩造於本院之聲明為：

一、上訴人聲明：

㈠上訴聲明：

⑴原判決廢棄。

⑵被上訴人在第一審之訴駁回。

⑶被上訴人應回復並返還上訴人占有系爭房屋之原狀，回復與返還費用由被上訴人負擔。

㈡追加之訴答辯聲明：駁回追加之訴。

二、被上訴人聲明：

㈠上訴部分答辯聲明：上訴及返還因假執行所為給付之聲明均駁回。

㈡追加之訴聲明：上訴人應給付被上訴人7萬4317元。

伍、得心證之理由：

一、被上訴人主張上訴人自103年4月1日起向被上訴人承租系爭房屋，兩造歷次簽訂之租約約定租期均為1年，兩造於109年4月23日簽訂109年租約時，約定租期為1年（自109年5月1日起至110年4月30日止）、每月租金6500元，並兩造於110年5月間口頭約定照舊約續約（即系爭租約），及上訴人占有使用系爭房屋，迄至被上訴人執原判決聲請遷讓房屋之假執行，經執行法院於113年3月7日將系爭房屋點交被上訴人，方解除上訴人就系爭房屋之占有等語，為上訴人所不爭執，且有房屋租賃契約書、存證信函、邱碧連與上訴人間LINE對話擷圖照片及LINE對話紀錄等附卷可稽，並經調閱本院112年度司執字第58260號卷查核無訛，堪信為真正。

二、被上訴人主張系爭租約之租期為1年、已於111年4月30日租期屆滿等語，則為上訴人所否認，並抗辯被上訴人非系

爭房屋所有權人，無權出租系爭房屋，系爭租約無效，且於109年租約租期屆滿後，系爭租約已成為不定期租約等語。經查：

㈠按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」民法第421條第1項定有明文。基此，租賃契約之出租人，並不以租賃物所有權人為限，只要契約當事人就租賃標的物及租金額達成合意即成立生效。是不論被上訴人是否為系爭房屋之所有權人，均無礙兩造間租賃契約之效力，上訴人以被上訴人非系爭房屋所有權人，辯稱兩造間租賃契約無效，自不足採。

㈡被上訴人將系爭房屋出租予上訴人之相關事宜，均由被上訴人配偶邱碧連處理，為上訴人不爭執之事實，而兩造間109年租約於110年4月30日租期屆滿後，邱碧連於110年5月10日即以通訊軟體LINE向上訴人表示：「5月10日週一，中午我拿租屋契約跟你簽續約，到花旗銀行樓下等你，ok」，上訴人回以：「…不用簽啦，你拍合約給我照舊約走就好。保存今訊息就可，好不好？」等語（見原審卷第243頁），可知兩造於109年租約屆期後均同意續約，雖上開LINE對話中並未詳細表明續約之內容，然在上訴人表明「照舊約走就好」，並未表明排除或變更109年租約所約定之條件下，已可窺知其意乃除租期起迄日外，系爭租約之租期、租金及其他租賃條件，均與109年租約之約定相同，上訴人辯稱其所稱「照舊約走」僅指租金之給付而言，已難遽採。再參之邱碧連嗣於111年3月28日以LINE對上訴人表示：「你的租約是到5/1日止，是因去年疫情嚴重，互相避免見面接觸，雙方用電話口頭順延租約1年，今年111年5月1日就是租約期終止日」（見原審卷第245頁）後，上訴人於111年5月2日以LINE表示：「…我們就再續約一年好嗎？這其中若我有提前找到適合的房子，請允許我隨時可搬離，謝謝你!…」等語（見原審卷第247頁），如兩造未合意續約之租期為1年，上訴人斷無於111

年3月28日接獲被上訴人表明兩造以電話口頭順延租約1年、租期終止日為111年5月1日之LINE訊息後，未曾提出任何異議，反於系爭租約租期屆滿後之111年5月2日向被上訴人表示欲再續約1年之理。復參以兩造自103年4月1日起至110年4月30日止，於長達7年之租賃關係中，歷來皆係以1年為租期接續簽訂租約，並於租期屆滿後再為續約，有租賃契約在卷可稽（見原審卷第225-241頁），上訴人長久以來皆知悉此續約之方式，益徵上訴人所辯其稱「照舊約走」僅指租金之給付而言，並非與被上訴人就租賃期限有所約定云云，洵難採取。基上，被上訴人主張兩造於109年租約約定之租期屆滿後，已口頭合意照原有租約全部內容續約1年，堪信為真。

㈢上訴人另辯稱系爭租約依民法第422條、第451條規定，應屬不定期限之租賃等語。然查：

1.民法第422條「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」之規定，僅適用於不動產租約期限逾1年者，系爭租約約定之租期並未逾1年，與上揭規定之要件不符，自無該條規定之適用。

2.依民法第451條「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。」之規定，出租人於租期屆滿後，須即表示反對之意思，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，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後，絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續租之效力(最高法院85年度台上字第655號判決意旨參照)。又定期租賃契約期滿後，得否變為不定期限租賃，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有

無收取使用收益之代價為必要。且出租人於訂約之際訂明期滿絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出租人有反對續租之意思表示，即難謂不發生阻止續約之效力（最高法院85年度台上字第2182號判決意旨參照）。再按定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益之代價為條件，故苟無即表示反對之意思而未為使用收益代價之收取，其條件仍為成就，苟已即為反對之意思而為使用收益代價之收取，其條件仍為不成就（最高法院47年度台上字第1820號判決意旨參照）。查，被上訴人於系爭租約到期前之111年2月5日，先以LINE訊息通知上訴人租約到期後，將收回系爭房屋，請上訴人另找房子(見原審卷第245頁)，復於111年4月14日以台中大隆路郵局第202號存證信函通知上訴人系爭租約期滿不再續租，請上訴人於租約屆滿後清空房屋並搬離（見原審卷第33-35頁），且上訴人自認有收到上揭存證信函（見原審卷第140、210頁），被上訴人既已明確告知上訴人系爭租約到期後不再續約，即為明示反對續約之意思表示，揆諸前開說明，系爭租約之租期於111年4月30日即屆至終止，不生民法第451條視為以不定期限繼續契約之效力，系爭租約應屬定期之租賃契約甚明，至被上訴人是否有收受上訴人以匯款方式支付之租金，即非所問。

三、承前所述，兩造於109年租約租期屆滿後，已合意按109年租約約定之內容續租1年，而系爭租約業於111年4月30日租期屆滿，則上訴人依系爭租約第4條第5項「除甲方（按指出租人即被上訴人，下同）同意繼續出租外，乙方（按指承租人即上訴人，下同）於租賃期滿即日將房屋以誠意照原狀遷還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利向甲方請求遷移費或任何費用。…」、第6條第2項「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金新台幣參萬

元…」之約定，自應依約將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人，惟上訴人於系爭租約租期屆滿後，拒不將系爭房屋返還被上訴人，而續為占有使用系爭房屋，則被上訴人依據系爭租約之上開約定，訴請上訴人遷讓返還系爭房屋及給付違約金3萬元，於法均屬有據。

四、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（參照最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。上訴人於系爭租約終止後，仍占用系爭房屋，則其占用系爭房屋自屬無權占有，並因此獲有相當於租金之不當得利，致被上訴人受有無法使用收益系爭房屋之損害，參以上訴人向被上訴人承租系爭房屋之租金為每月6500元，則上訴人自111年6月1日起至112年3月21日止（共9個月又21天）占用系爭房屋所受有之相當租金不當得利為6萬3050元（計算式：6500×9＋6500×21/30＝63050，元以下4捨5入）、自112年3月22日起至113年3月7日執行法院將系爭房屋點交被上訴人止（共11個月又15日）占用系爭房屋所受有之相當租金不當得利為7萬4750元（計算式：6500×11＋6500×15/30＝74750）。從而，被上訴人依不當得利之法律關係，於原審請求上訴人給付相當租金不當得利6萬3050元、於本院追加請求上訴人給付相當租金不當得利7萬4317元，於法均屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依租賃契約及不當得利之法律關係，於原審請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人並給付9萬2903元（含違約金3萬元、相當租金不當得利6萬2903元），為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決並依職權宣告假執行，於法並無違誤，上訴人執陳詞提起上訴，為無理由，應予駁回。另上訴人以被上訴人持原判決聲請假執行（本院112年度司執字第58260號），並於

113年3月7日解除上訴人占有系爭房屋為由，於第二審程序依民事訴訟法第395條第2項規定為命被上訴人返還因假執行所為給付之聲明（即「被上訴人應回復並返還上訴人占有系爭房屋之原狀，回復與返還費用由被上訴人負擔」），經查被上訴人所為假執行聲請係屬有據，本院亦未為廢棄或變更該部分之本案判決，故上訴人於第二審程序所為關於返還假執行給付之聲明，自屬無據，應予駁回。又被上訴人於本院依不當得利之法律關係，追加請求上訴人給付自112年3月22日起至113年3月7日止之相當租金不當得利7萬4317元，為有理由，爰判決如主文第2項所示。

六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌均於判決結論無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，且上訴人所為命被上訴人返還因假執行所為給付之聲明亦無理由；被上訴人於第二審所為追加之訴則為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第78條之規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　16　　日

民事第二庭　審判長法　官　李悌愷

法　官　江奇峰

法　官　呂麗玉

上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　顏偉林