臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第936號

原　　告　朱美英

訴訟代理人　黃秀惠律師

複代理人　　廖偉辰律師

被　　告　張秀雲

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年5月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋騰空遷讓返還予原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之42，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：臺中市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）為伊所有，伊每月以新臺幣（下同）8500元之金額出租予被告使用，租期至民國111年5月底止。租期屆滿後被告允諾搬遷，但要求另給時間覓屋，惟至111年9月間仍未搬遷，伊委請律師發函催告，被告仍置之不理。兩造間租約既已到期，被告繼續占有系爭房屋，顯無法律上正當權源，伊依民法第767條規定，請求被告遷讓房屋返還予伊。又伊已於存證信函中告知將於文到1個月後以每月租金5萬元之標準計算，故被告無權占有期間，伊得請求租金不當得利合計29萬2500元（計算式：111年6月1日至111年10月31日，以每月8500元計算，共4萬2500元；111年11月1日至112年3月31日，以每月5萬元計算，共25萬元）。兩造間並無不定期租賃關係，伊已經有請被告搬遷等語。並聲明：㈠被告應自系爭房屋騰空遷出並返還予原告。㈡被告應給付原告29萬2500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

息。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：伊都有繳房租，沒有積欠租金，本件租約確實到期，伊已經在找房子，房子找到就會搬，伊無法確定搬家時間，這1年多都沒有簽約代表原告要租給伊等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）原告主張其為系爭房屋之所有權人，被告向原告承租系爭房屋，每月租金8500元，租賃期間至111年5月底止。租期屆滿後，被告並未搬遷，原告曾於111年9月19日委請律師以存證信函通知被告，請被告於文到1個月內騰空房屋內個人物品，將房屋返還原告，被告迄今仍持續占用系爭房屋等情，業據提出存證信函、房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷第13至15頁），而被告對於原告主張之上開事實，於本院言詞辯論期日時並未爭執，原告主張之事實，自堪信為真實。

（二）原告主張兩造間約定租期至111年5月底止，為被告所不爭執，惟辯稱於租期屆滿後兩造雖未再簽訂租約，惟被告仍繼續給付租金，代表原告要租給被告等語。然為原告所否認，則被告對此有利於己之事實，自應負舉證之責任。經查：

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第450條第1項、第455條前段分別定有明文。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，民法第451條固然定有明文。惟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號判決意旨參照）。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年台上字第1820號判決意旨參照）。

2. 兩造間約定租期至111年5月底止，核屬定有期限之租賃契約。觀諸原告於111年9月19日以臺中大全街郵局第678號存證信函向被告表示：「...本人於今年5月底告知張秀雲將收回自用，張秀雲允諾搬遷，要求另給時間覓屋搬遷，但至今已過三個多月以找不到房子為由，仍未搬遷，為此，請張秀雲務必於文到一個月內騰空房屋內個人物品，將房屋返還予本人；如願續租，則限於文到一個月內以每月租金五萬元之條件與本人訂立新租約，否則屆期後本人將依法提出遷讓房屋訴訟...」等語，足見原告已請求被告搬遷，復向被告表示之續租條件為每月租金5萬元，而被告僅給付租金8500元，顯見兩造就系爭房屋之續租條件即租金數額未達成合意。復參被告提出之兩造簡訊內容，原告於112年4月22日回覆被告「請儘快找房子搬家」等語（見本院卷第45頁），且被告於本院審理時自陳系爭房屋之租約確實到期，現在在找房子，房子找到就會搬等語（見本院卷第29頁），足見原告確實有要求被告搬遷，被告也同意搬離，是本院難認兩造間就系爭房屋確有達成續租之合意，縱然被告持續繳納租金，依上開說明兩造間不成立不定期租賃契約。

3. 次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項定有明文。被告迄未能舉證證明原告有同意續租系爭房屋，則被告於租賃關係終止後，即喪失占有系爭房屋之合法權源，被告迄今仍占有系爭房屋，自屬無權占有，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

（三）再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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不

當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還占有土地所得之利益，原則上應以相當於該土地之租金額為限（最高法院94年度台上字第1094號判決意旨參照）。於無權占用他人之房屋時，亦應為相同解釋。查被告就租賃關係消滅後，既無繼續占有使用系爭房屋之正當權源，即係無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，應返還其利益。本院審諸兩造前就系爭房屋之租金約定為每月8500元，是以相當於租金之利益為計算被告所受之利益及原告所受之損害，應屬合理。原告請求自111年6月1日至111年10月31日，按月以每月8500元計算相當於租金之不當得利，自屬有據。至原告提出存證信函主張自111年11月1日起，租金應以每月5萬元計算等語，惟兩造既未就系爭房屋之續租條件即租金數額5萬元達成合意，原告請求自111年11月1日至112年3月31日，按月以每月5萬元計算相當於租金之不當得利，實屬過高，自非可採。又被告自111年6月起至112年4月間，期間均有按月以轉帳之方式給付原告8500元，經原告確認無誤，此有被告提出之兩造簡訊內容為證（見本院卷第33-45頁），原告於本院言詞辯論期日時復未爭執，則難認被告於此段期間內，受有相當於租金之利益，原告依不當得利法則，對被告請求返還相當於租金之損害及法定遲延利息，洵非正當，不應准許。

四、綜上所述，被告無權占有使用系爭房屋，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告自系爭房屋遷出並騰空返還原告，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

六、本件原告勝訴部分所命給付未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款，應依職權宣告假執行；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，因失所依據，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　23　　日

民事第六庭　　法　官　謝慧敏

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　23　　日

書記官　葉卉羚