臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第36號

上　訴　人　陳建烽即陳建廷

000000000000000000

　　康爾美有限公司

000000000000000000

兼　法　定
代　理　人　蔡婉柔即蔡薰儀

000000000000000000

共　　同
訴訟代理人　林益輝律師
被上訴人　　陳瓊慧
訴訟代理人　蔡志忠律師

上列當事人間請求遷讓建物等事件，上訴人對於民國112年10月27日本院臺中簡易庭112年度中簡字第1140號第一審判決提起上訴，本院於民國113年7月12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

壹、兩造爭執意旨：

一、被上訴人方面：

㈠起訴主張：被上訴人為門牌號碼臺中市○○區○○路000號之建物1樓店面及2、3、4樓建物（下稱系爭建物）所有權人，與上訴人陳建烽即陳建廷（下稱陳建廷）為兄妹關係，於民國106年10月31日在訴外人其等父親陳威良見證下，簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年10月31日起至111年10月31日止。後陳建廷將系爭建物店面交由上訴人蔡婉柔即蔡薰儀（下稱蔡薰儀）作為經營上訴人康爾美有限公司（下稱康爾美公司）使用，上訴人並共同占有使用系爭建物之2、3、4樓居住空間。嗣被上訴人於系爭租

約111年10月31日租期屆至前，委託陳威良催告陳建廷不願再續約及屆期搬遷之意思表示。陳建廷於000年00月間所寄予被上訴人發票日為111年10月31日、11月30日、12月31日3張支票係作為搬遷寬限期相當不當得利之償金，請求被上訴人給予寬限搬遷。惟被上訴人不斷口頭、言詞、存證信函通知陳建廷不再續租意思表示，上訴人迄今均未搬遷，爰再以本件起訴狀繕本之送達，作為催告陳建廷系爭租約屆期及收回自住之意思表示，如認屬不定期租賃，則以起訴狀之繕本送達，作為终止契約之意思表示，故被上訴人與陳建廷間系爭建物之租賃關係即不存在，因上訴人等就此有爭執，乃請求確認租賃關係不存在。又上訴人等無權占有系爭建物，依系爭租約第4條及第6條之約定、民法第455條及第767條之規定，請求上訴人回復原狀暨騰空遷讓返還系爭建物，並依民法第179條規定，請求陳建廷自112年8月1日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付新臺幣（下同）25,000元相當於租金之不當得利。並聲明：1.確認被上訴人與陳建廷間，就系爭建物之租賃關係不存在。2.陳建廷、蔡薰儀、康爾美公司應將系爭建物回復原狀及騰空遷讓返還予被上訴人。3.陳建廷應自112年8月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付被上訴人25,000元。4.陳建廷、蔡薰儀將設籍於系爭建物之戶籍遷出。5.康爾美公司應將公司地址自系爭建物遷出並辦理變更登記。

㈡另於本院補陳：陳威良對系爭建物買賣過戶貸款細節等知之甚詳，依陳威良之證述，足認陳建廷曾為被上訴人辦理代書過戶業務，因而知悉被上訴人系爭帳戶帳號。陳建廷固匯款至系爭帳戶，惟被上訴人並未指示，亦未受其告知，且未同意匯款至系爭帳戶，系爭租約自無成立不定期租賃關係之法律效果，上訴人仍屬無權占有系爭建物。另依訴外人陳永順書立證明書，足認被上訴人目前固借住陳永順家，陳永順已多次催告被上訴人遷出，被上訴人自有於系爭租約屆期後，收回系爭建物自住之必要等語

二、上訴人上訴意旨略以：陳建廷與被上訴人間就系爭建物之系爭租約固於民國111年10月31日屆期，惟陳建廷於屆期前已開立支票繳交111年10、11、12月份租金，被上訴人均提示兌現，被上訴人既已收取系爭租約租期屆至後之111年11、12月份租金，亦未反對上訴人繼續使用系爭建物，復未再就系爭建物續定租賃契約，依民法第451條規定已視為不定期限租賃契約。況被上訴人亦不否認上訴人陳建廷自112年1月至7月份之每月租金25,000元，均存入被上訴人所提供之設於合作金庫銀行建成分行000000000000帳號帳戶（下稱系爭帳戶），且被上訴人自系爭租約期限屆至後，仍續收取租金，並無反對之意思表示，即確已成立不定期限租賃契約關係。至112年8月份起之租金係因被上訴人取消上開帳戶使用，致陳建廷無法繼續將應付之每月租金存入系爭帳戶，惟陳建廷仍自112年8月起迄今均向本院提存所辦理租金提存，故系爭建物之不定期租賃關係仍屬存在，並無積欠租金或其他合法終止租約之情，被上訴人請求上訴人遷讓系爭建物並不合法。陳威良固因與陳建廷另有訴訟關係，於111年1月初出庭時，陳稱代被上訴人意思，表示不擬再將系爭建物出租予陳建廷。惟陳威良非系爭租約當事人，亦無權收回系爭建物。陳威良另證稱於111年10月6日發送訊息，向陳建廷表示：「合約已到期，沒有新合約不出租，租約到期日請搬家，寄來的支票已退回，請查收，謝謝」等語。惟陳建廷並未接獲該訊息，被上訴人亦無證據證明有授權陳威良發送該訊息，及陳建廷已收獲該訊息，陳建廷迄至112年2月13日收悉臺中四張犁郵局第35號存證信函，始知被上訴人擬於112年3月13日收回系爭建物。惟系爭租約期限屆至後，已視為不定期租限繼續契約，陳建廷迄今均有繳交租金，並無違約，被上訴人亦未合法終止租約，上訴人自仍有權利使用系爭建物，陳建廷、蔡薰儀將戶籍及上訴人康爾美有限公司將設立地址設系爭建物並無不法等語。

貳、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，上訴聲

明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

參、本院之判斷：

一、按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起；所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年度台上字第1240號裁判意旨參照）。查本件被上訴人主張其與陳建廷就系爭建物簽立系爭租約，系爭租約約定租賃期限至111年10月31日止乙節，業據被上訴人提出房（店）屋租賃契約書在卷可按（見原審卷第27至39頁），並為兩造所不爭執，堪認為真。而被上訴人主張與陳建廷間就系爭建物之租賃關係，因系爭租約屆期而消滅，租賃關係並不存在，被上訴人則上訴主張系爭租約已視為不定期限，租賃關係仍然存在，堪認陳建廷與被上訴人就系爭建物租賃關係究否存在發生爭執，致被上訴人在法律上之地位有不安之狀態存在，而此不明確之狀態得以本件確認判決除去之，是被上訴人提起本件訴訟，自有即受確認判決之法律上利益。

二、次按租賃期限屆滿後，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。民法第451條定有明文。而民法第451條所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（最高法院55年台上字第276號裁判意旨參照），故在租期屆滿前即表示不再續租者，亦不得依上開規定成立不定期租賃契約。經查：

㈠依證人陳威良之證述略以：伊於111年時就有跟陳建廷說租期到了就要搬遷，陳建廷在伊面前發誓，時間到了就會搬遷，陳建廷一直說在找房子，也有給被上訴人3張支票，但

是被上訴人退回，也說要給陳建廷3個月時間找房子，被上訴人說好，再給3個月，但是上訴人時間到了都不搬遷等語（見原審卷第260至261頁），另陳威良與陳建廷間於111年10月6日之訊息亦稱：「合約已到期，沒有打新合約不出租，租約到期日請搬家，寄來支票已退回，請查收，謝謝」等語（見原審卷第287頁），足認被上訴人於111年10月6日系爭租約屆期前，即向陳建廷表示不再出租系爭建物，並要求陳建廷搬家之意思表示，即被上訴人於111年系爭租約租期屆滿前，委由陳威良向陳建廷表示租期屆滿即不再續租之意思，自有阻斷續約之效力。

㈡上訴人雖抗辯陳建廷並未接獲陳威良上開不續租之訊息，且陳威良非系爭租約當事人，亦無權收回系爭建物，又系爭租約期限屆至後，已視為不定期租限繼續契約，陳建廷迄今均有繳交租金，並無違約，被上訴人亦未合法終止租約，上訴人自仍有權利使用系爭建物云云。惟查：

1.陳威良向陳建廷表示租期屆滿即不再續租並於111年10月6日傳送訊息表示不續租等情，業經證人陳威良證述明確。且陳建廷因此於111年10月7日傳送「跟她沒有關係，那是我跟你的事情，你如果堅持要這樣做，我只能跟拼命了一起死，我無所謂」之訊息與陳威良等情，經陳威良提起告訴，亦有本院112年度易字第2144號刑事判決附卷可按（見本院卷第65-68頁）。若非陳建廷確有接獲不續租之訊息，為何會回傳上開言語？足見上訴人抗辯陳建廷並未接獲陳威良所傳不續租訊息，直到112年3月收受被上訴人存證信函才知道被上訴人要收回房子云云，即非可採。而陳威良為陳建廷及被上訴人之父，本無須介入兒女間之爭執，亦無可能越俎代庖替被上訴人決定要收回房屋，故被上訴人主張陳威良係受其委託向陳建廷表達不續租之意思，即屬可採。

2.上訴人又抗辯於租期屆滿後其繼續使用房屋並依被上訴人指示繳納房租，業已成立不定期租賃契約云云。然陳建廷於111年10月31日屆至後，續將發票日為111年10月31日、11月30

日、12月31日3張支票交付被上訴人等情，有支票影本存卷可查（見原審卷第145-149頁），但被上訴人已表示上開支票為搬遷期間繼續使用系爭房屋之補償金，與證人陳威良證稱當初有給3個月搬遷期等語相符，自不能以此作為成立不定期租賃契約之佐證。之後陳建廷又將112年1月至7月份之每月租金25,000元存入系爭帳戶，雖有存款憑條及交易明細在卷可稽（見原審卷第151-153、179、187頁），但被上訴人陳稱：其並未提供系爭帳戶給陳建廷匯款，系爭帳戶係用來購買股票，其111年1月後均未購買股票，故均未刷本子也不知道陳建廷有存入款項，是因為陳建廷之前幫其辦理房貸知悉該帳戶而自行匯入，其於本件訴訟中才得知，已將該帳戶結清等語。而依被上訴人所提存摺內頁影本（見原審卷第163頁），其所持系爭帳戶存摺確實自111年1月4日後再無交易記錄，則其陳稱未刷本子也不知道陳建廷有存入款項等語，即屬有據。又依證人陳威良之證述略以：系爭建物過戶及房貸是陳建廷去辦的，因為信任陳建廷是代書又是伊兒子，就請陳建廷去辦過戶，因為被上訴人要上班亦請陳建廷去辦房貸，陳建廷住南區，在合作金庫建成分行出入且有熟，就介紹被上訴人去辦理貸款還系爭建物原本的房貸，也是陳建廷帶被上訴人去開設系爭帳戶等語詳實（見本院卷第126至127頁），並有土地登記申請書附卷可按（見本院卷第101-119頁），足認陳建廷有可能知悉被上訴人之系爭帳戶。而被上訴人已於系爭租約屆滿前向上訴人陳建廷表示不再續租，已如前述，且被上訴人現居住於弟弟陳永順家中，陳永順因家中有3位小孩，且奉養母親又要請外勞，必須請被上訴人搬離等情，亦有陳永順所寫之證明書存卷可查（見本院卷第71頁）。是被上訴人既有將系爭房屋收回自住之迫切需求，實無可能再同意陳建廷續租並提供系爭帳戶與陳建廷匯款。則陳建廷自行利用其知悉之被上訴人系爭帳戶匯款金錢，復未舉證證明係因應被上訴人所指示以匯款至系爭帳戶支付租金等其他有利於己之事實，自不因上開匯款使被上

訴人與陳建廷間成立不定期租賃關係。至陳建廷主張自系爭帳戶取消後，自112年8月起均向本院提存所辦理租金提存部分，縱然屬實，反可見被上訴人無意接受其給付租金。是被上訴人既然於租期屆滿前已經明確表示不再續租，屆滿後除寬限搬遷期間外，亦無同意續租及收受租金之情事，上訴人主張就系爭建物已成立不定期租賃關係云云，洵非可採。

三、又按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅。民法第450條第1項定有明文。如無同法第451條所定視為以不定期限繼續契約情事，依同法第455條規定，承租人應於租期屆滿時返還租賃物。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69年台上字第4001號、75年台上字第801號裁判意旨參照）。本件系爭租約已至111年10月31日屆滿，未有不定期租賃關係存在，均如前述，被上訴人又為系爭建物之所有權人，依上開說明，被上訴人請求上訴人回復原狀及騰空遷讓返還系爭建物，自屬有據。

四、再按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項中段定有明文。本件上訴人不爭執於系爭租約租期屆滿後，陳建廷及蔡薰儀之戶籍仍持續設籍在臺中市○○區○○路000號，上訴人康爾美公司公司所在地亦設在該址等節，復有經濟部商工登記公示資料查詢服務在卷可稽（見原審卷第41頁），自對於被上訴人就系爭建物之所有權有所妨害，從而，被上訴人依上開規定，請求陳建廷、蔡薰儀將戶籍自系爭建物遷出，請求上訴人康爾美公司將公司地址遷出系爭建物，並辦理變更登記亦屬有據。

五、復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。而占有使用系爭建物之利益，性質上不能返還，自應返還其價額，此一價額之計算，依社會通念，應得以相當之租金計算之（最高法院99年度台上字第1998號

裁判見解參照）。本件上訴人於111年10月31日系爭租約屆期後，無權占有系爭建物，依被上訴人前將系爭建物出租予陳建廷時，每月所收取租金25,000元作為計算不當得利損害賠償金之標準，請求請求陳建廷自112年8月1日起至遷讓系爭建物之日止，按月給付被上訴人25,000元，核屬有據。陳建廷固稱將112年8、9月份租金向本院辦理提存，並提出提存書等在卷為據（見原審卷第271至273頁、本院卷第173頁），惟該提存非依系爭租約債之本旨所為，不生清償之效力，已如前述，且陳建廷基於系爭租約尚屬有效存在所為之提存，其性質為租金，亦與系爭租約至111年10月31日屆期為止，被上訴人係基於不當得利之法律關係為請求，其性質為相當租金之損害金，二者尚有不同，尚難認為該提存已發生清償之效果，陳建廷事後以租金名義同為之提存（見本院卷第175至181頁），亦屬相同。

六、綜上所述，被上訴人與陳建廷間之系爭租約租賃關係，已於111年10月31日屆期為止，陳建廷主張本件已有不定期租賃關係之適用，並無可信。是被上訴人請求確認其與陳建廷間，就系爭建物之租賃關係不存在；陳建廷、蔡薰儀及康爾美公司應將系爭建物回復原狀及騰空遷讓返還予被上訴人；陳建廷應自112年8月1日起至遷讓系爭建物之日止，按月給付被上訴人25,000元；陳建廷、蔡薰儀應將設籍在臺中市○○區○○路000號系爭建物之戶籍遷出，上訴人康爾美公司應將公司地址自臺中市○○區○○路000號系爭建物遷出並辦理變更登記，均為有理由，應予准許，原審就此為被上訴人勝訴判決，並依職權宣告假執行，經核於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及所舉證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　9　　日

民事第五庭審判長法　官　陳文爵

法　官　陳僑舫

法　官　王奕勛

上正本證明與原本無異。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　9　　日

書記官　張祐誠