臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

111年度中簡字第3383號

原　　告　王進郎
000000000000000000
訴訟代理人　邱碧連
　　王榕羣
被　　告　蕭素惠
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年3月21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○○街○○○○○號六樓之五房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬貳仟玖佰零參元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴原聲明請求「被告應將坐落於臺中市○區○○街000號6樓之5房屋全部遷讓返還與原告」；嗣於本院民國112年3月21日言詞辯論期日變更聲明為「1.被告應將位於臺中市○區○○街000號6樓之5的房屋全部遷讓交付原告。2.被告應給付原告新臺幣(下同)62,903元及違約金3萬元」，核屬擴張應受判決之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：被告與原告簽訂房屋租賃契約書，自103年4月1日起向原告承租其所有門牌號碼臺中市○區○○街000號6樓之5房屋(下稱系爭房屋)，租期均為一年，迄至110年4月30日止，每月租金6,500元，110年5月原告主動提出續簽租賃契約(下稱系爭租約)，惟因新冠肺炎疫情嚴重不便見面接觸，因此被告表示：「不用簽啦，照舊約走就好」，是依照兩造習慣，租期皆為1年，此次續約租約日期應係自110年5月1日至111年4月30日止。嗣原告於111年2月5日、同年月24日、111年3月28日皆以訊息通知被告租約即將到期，到期後即將收回房屋另有使用規劃，被告於111年5月2日詢問是否能再續約1年等情，可知兩造認知系爭租約租期為1年。原告於111年4月14日以臺中第67支大隆郵局寄出存證信函，通知被告租約即將於111年4月30日屆滿，請被告於租約屆滿後清空房屋並搬離，及於同年6月2日，再以臺中第67支大隆郵局寄出存證信函，向被告重申租約已終止，均未獲置理，被告自111年6月1日起至112年3月21日止，積欠相當於租金之不當得利62,903元，又被告應於租期屆滿交還系爭房屋，迄未交還系爭房屋，被告依約應返還系爭房屋及支付違約金3萬元，爰依法提起本件訴訟。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告抗辯：系爭租約續約前雖於110年4月30日即屆滿，然原告於租賃期限屆滿後，對於被告關於系爭房屋之使用收益，未即表示反對之意思，且有繼續收取租金之情形，(後雖於111年5月間終止租約，仍並不合法)，則原定期租賃契約之系爭租約於租期屆滿後，已符合民法第451條規定，更新為不定期限租賃契約，且兩造歷年來均係以書面訂定租賃契約，故若兩造確實有僅約定一年期間之真意，自仍會以相同方式辦理，兩造既未重新以書面訂立租賃契約，自無僅以約定續約1年之意思表示，況被告所指「照舊約走」僅指租金之給付而言，並非與原告就租賃期限有所約定，尚難推認兩造有約定租賃期間僅有1年之合意，依民法第422條之規定，系爭租約亦已成為不定期限租賃契約。原告並未有任何事實上困

難可簽名重訂租約，原告竟沈默不言，原定期租賃契約於租期屆滿後，已符合民法第451條之規定，而更新為不定期限租賃契約。被告依據不定期租賃關係繼續占有系爭房屋，非無權占有，原告請求返還系爭房屋及占有系爭房屋之不當得利、違約金，應無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

㈠原告主張被告與原告簽訂房屋租賃契約書，自103年4月1日起向原告承租系爭房屋，租期均為一年，迄至110年4月30日止，每月租金6,500元，110年5月兩造口頭約定照舊約續約，自110年5月1日起至111年4月30日止之系爭租約業已屆滿，被告迄未返還系爭房屋等情，業據提出房屋租賃契約書、臺中市政府地方稅務局111年房屋稅繳款書、存證信函、原告配偶甲○○與被告LINE對話擷圖照片及LINE對話聊天紀錄為證，被告對其向原告承租系爭房屋居住，迄未搬遷乙節固不爭執，惟辯稱：兩造之租約於110年 4月30日屆滿，原告於前開租賃期限屆滿後，未有依原租約續約1年之合意，亦未重新以書面訂立租賃契約，系爭租約已成為不定期限租賃契約，原告並無土地法第100條各款規定之情形，原告終止即非合法，被告非無權占有等語。

㈡本件兩造所爭執者為兩造是否於110年5月口頭約定依原有租約條件續約1年？

經查，依原告配偶甲○○與被告之LINE對話紀錄，甲○○於110年5月10日向被告表示：「 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」，被告則回：「...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？」（見本院卷宗第243頁），以及111年3月28日甲○○向被告表示：「你的租約是在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日就是租約其終止日」（見本院卷宗第245頁），111年5月2日被告表示：「...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!」（見本院卷宗第247頁）等語，可知110年4月30日租期屆滿，兩造均同意續約，雖未特別約定之續約內容，惟原告於111年3月28日表明雙方用電話口頭順延租約1年，被告亦於系爭租約期滿後之111年5月2日，向原告表示欲再續約1年之意思，堪認兩造應於110年 4月30日租期屆滿後，已口頭合意照原有租約全部內容續約1年。參以，兩造自103年4月至110年4月間，長達7年之租賃關係中，皆係以1年為期間接續簽訂租賃契約，並於期限到期後，再為續約，有租賃契約在卷可稽（見本院卷宗第225-241頁），被告長久以來皆知悉此續約之方式，益徵被告所辯其稱「照舊約走」僅指租金之給付而言，並非與原告就租賃期限有所約定等語，應屬無據。

㈢按不動產之租賃契約，其期限逾1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。民法第422條定有明文。兩造約定依舊有契約之全部內容續約1年，雖無訂立書面契約，惟系爭租約期限並未逾1年，與上揭規定「其期限逾一年者」之要件不符，是被告辯稱系爭租約係不定期租賃契約，尚非可採。

㈣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；再按民法第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號判決參考)；再按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號判決意旨參考）；又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，其條例仍為不成就（最高法院47年台上字第1820號判決意旨參考）。原告於系爭租約到期前之111年2月5日，以LINE訊息通知被告租約到期後，將收回系爭房屋，請被告另找房子(見本院卷第245頁)，復於111年4月14日，以臺中第67支大隆郵局寄出存證信函，通知被告租約即將於111年4月30日屆滿，請被告於租約屆滿後清空房屋並搬離，及於同年6月2日，再以臺中第67支大隆郵局寄出存證信函，向被告重申租約已終止，被告雖所否認有收受上開存證信函(見本院卷第279頁)，然觀被告前於111年12月13日本院言詞辯論期日時稱：我只有收到4月份的存證信函，原告寄到我的戶籍地騷擾我的爸媽等語，復於112年2月7日本院言詞辯論期日時表示：原告111年4月才第1次寄存證信函說不續租等語，被告數次表示原告確有寄送存證信函至被告之戶籍地予被告，被告亦有收受並知悉存證信函內容之事實，可知被告確有收受原告寄送之上開存證信函，是被告嗣後否認其有收受上開存證信函云云，應非可採。是原告既已明確告知被告系爭租約到期後不再續約，即為明示反對續約之意思表示，揆諸上開說明，系爭租約之期限至111年4月30日止，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，至原告是否有收受被告以匯款方式支付之租金，即非所問。

㈤系爭租約第4條第5項約定「除甲方（指出租人）同意繼續出租外，乙方（指承租人）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」，系爭租約第6條第2項約定「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金3萬元」。系爭租約既於111年4月30日租期屆滿，被告依約應將系爭房屋遷讓返還予原告，惟被告至今尚未遷出並返還系爭房屋，原告依據系爭租約之約定，訴請被告遷讓返還系爭房屋，及給付違約金3萬元，均屬有據，應予准許。

㈥末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年台上字第1695號判決）。查本件被告於系爭租約終止後，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，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，參以被告向原告承租系爭房屋之租金為每月6,500元，則被告自111年6月1日起至112年3月21日止，共計9個月又21天之租金應為63,050元（計算式：6500×9＋6500÷30×21＝63050，元以下4捨5入），原告請求相當於租金之不當得利62,903元，自屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約、及不當得利之法律關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並給付違約金3萬元及相當於租金之不當得利62,903元，共計92,903元，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　6　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　吳蕙玟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　4　　月　　6　　日

書記官　楊思賢