臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第1140號

原　　告　陳瓊慧
訴訟代理人　蔡志忠律師
被　　告　陳建廷
　　蔡薰儀
　　康爾美有限公司
000000000000000000
法定代理人　蔡薰儀
共　　同
訴訟代理人　林益輝律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國112年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告與被告陳建廷間，就臺中市○○區○○路000號房屋之租賃關係不存在。

被告陳建廷、蔡薰儀、康爾美有限公司應將臺中市○○區○○路000號房屋1、2、3、4樓回復原狀及騰空遷讓返還予原告。

被告陳建廷應自民國112年8月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣25000元。

被告陳建廷、蔡薰儀將設籍於臺中市○○區○○路000號房屋之戶籍遷出。

被告康爾美有限公司應將公司地址自臺中市○○區○○路000號房屋遷出並辦理變更登記。

訴訟費用由被告陳建廷、蔡薰儀、康爾美有限公司連帶負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序方面:按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意、請求之基礎事實同一者、減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第3款分別定有明文。原告起訴請求：「一、確認被

告陳建廷與原告間，就建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋之租賃關係不存在。二、被告陳建廷、蔡薰儀、康爾美有限公司，應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋1、2、3、4樓回復原狀及騰空遷讓返還予原告。三、被告陳建廷應給付原告陳瓊慧新台幣50000元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國112年4月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告每月新台幣25000元。四被告陳建廷應給付原告陳瓊慧自民國111年111日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告每新台幣3萬元。五、被告等應將設籍於建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋之戶籍遷出。六、被告康爾義有限公司應將公司地址自建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋遷出辦理變更登記。七、原告願供擔保請准宣告假執行。八、訴訟費用由被告負擔。」嗣原告於112年8月9日具狀更正訴之聲明為：「一、確認原告與被告陳建廷間，就建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋之租賃關係不存在。二、被告陳建廷、蔡薰儀、康爾美有限公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋1、2、3、4樓回復原狀及騰空遷讓返還予原告。三、被告陳建廷應自民國112年8月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣25000元。四、被告陳建廷、蔡薰儀將設籍於建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋之戶籍遷出。五、 被告康爾美有限公司應將公司地址自建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋遷出並辦理變更登記。六、原告願供擔保請准宣告假執行。七、訴訟費用由被告負擔」，核其請求之基礎事實與原起訴同一，且為減縮訴之聲明，自應准許。

貳、實體方面:

一、原告主張:

(一)門牌號碼臺中市○○區○○路000號之房屋1樓店面及23、4樓（下稱系爭房屋），坐落臺中市○○區○○段0000○號如建物謄本所示，原告係房屋所有權人，兩造為兄妹關係。兩

造於民國106年10月31日在父親陳威良之見證下，簽訂租賃契約書，因為係兄妹關係，原本每月租金行情約新臺幣(下同)45000元，原告以低於市價租賃行情之每月新臺幣25000元金額出租給原告，其後原告將係爭虜屋店面交由蔡薰儀做為經營康爾美有限公司及共同占有使用2、3、4樓居住空間，租賃期間自106年10月31日起至111年10月31日止；嗣111年10月31日租約到期後，原告基於租約屆期及收回自住之理由不斷以口頭、言詞、存證信函通知被告不再續租意思表示，惟被告等至今一再以各種理由拖延均無搬遷誠意，今再次以本起訴狀催告被告陳建廷租約屆期及收回自住之意思表示（如認兩造間為不定期租賃，原告爰以本起訴狀為终止契約之意思表示），系爭房屋經租約屆期催告不續租或不定期租賃終止通知後，被告等無權占有係爭房屋，請求被告等應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋1、2、3、4樓回復原狀及騰空遷讓返還予原告。

(二)再者，兩造於111年10月31日系爭租約屆期後，原告委託見證人即父親陳威良催告被告陳建廷不願再續約之意思表示，幾經原告及擔任見證人父親催告搬遷，被告於000年00月間寄給原告3張支票（10月31日、11月31日、12月31日）做為搬遷寬限期相當不當得利之償金，請求原告給予搬遷寬限時間，惟經搬遷寬限屆期後，被告仍無搬遷跡象，被告猶仍持續無權占用系爭房屋，恐嚇見證人，此有臺中市政府警察局第五分局報案證明單影本及鈞院核發保護令影本可稽。

(三)綜上，原告依系爭租約第4條、第6條約定、民法第455條，及民法第767條、821條所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。無法律上之原因而受利益，致他人受損害，應返還其利益，民法第179條定有明文。請求被告遷讓返還原告，並依民法第179條規定，請求被告給付自112年8月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付25000元相當於無權占有使用係爭房屋不當得利償金，並聲明:1.確認被告陳建廷與原告間，就建物即門牌號碼臺中市○○區○○路

000號房屋之租賃關係不存在。2.被告陳建廷、蔡薰儀、康爾美有限公司應將門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋1、2、3、4樓回復原狀及騰空遷讓返還予原告。3.被告陳建廷應自民國112年8月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告每月新臺幣25000元。4.被告陳建廷、蔡薰儀等應將設籍於建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋之戶籍遷出。5.被告康爾美有限公司應將公司地址自建物即門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋遷出辦理變更登記。6.原告願供擔保請准宣告假執行。7.訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯意旨略以:

(一)被告陳建廷與原告陳瓊慧係兄妹，雙方於106年7月21日簽立坐落臺中市○○區○○路000號房屋之「房屋租貨契約書」，租期自106年10月31日至111年10月31日、每月租金25000元，被告陳建廷除作為住家使用外，於租貨契約成立時，已告知原告及被告陳建廷之父親陳威良，擬將該房屋一樓作為被告陳建廷配偶即被告蔡薰儀經營之被告康爾美有限公司使用，為此，原告及父親陳威良要求被告陳建廷應拆除後面一樓，併修建1、2樓與所有之水電等設施，致被告陳建廷花費三百餘萬元，此有被告陳建廷以被告康爾美有限公司與廠商名展室內設計有限公司簽立之契約書及簽發給付工程款予廠商之支票影本為憑。而斯時被告為裝修房屋而支付鉅款，原告及父親陳威良曾表示該房屋會續租予被告陳建廷，何以訴請遷讓房屋？被告陳建廷深感莫名。

(二)被告陳建廷於承租系爭房屋後，對於應繳交之租金，均依約履行，而於111年10月31日屆至，被告陳建廷續將111年10月、111年11月、111年12月份給付租金支票寄交原告，上開支票均已兌現，此有支票影本3張為憑，另112年1月至3月份租金，被告陳建廷已存入原告設於合作金庫銀行建成分行帳戶內，此有存款憑條影本為憑，112年4月份租金，被告陳建廷亦已存入原告設於合作金庫銀行建成分行帳戶內，此有存款憑條影本為憑，是迄今被告陳建廷並無積欠原告租金。按

租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物使用收益，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。茲因系爭租賃契約於111年10月31日已屆至，被告陳建廷仍繼續使用系爭房屋，並給付租金至112年4月30日，而原告係於112年2月13日始以原證4之台中四張犁郵局第35號存證信函，通知被告陳建廷於112年3月13日要收回系爭房屋，而依上開民法第451條規定，兩造間之租貨契約應視為不定期限繼續契約甚明。

(三)原告主張與被告陳建廷間就系爭房屋之租賃關係不存在，與事實不符，兩造間就系爭房屋已為不定期限之租賃契約。又被告陳建廷並無積欠租金，被告陳建廷與配偶蔡薰儀及其公司即無遷讓返還之事由，故原告之請求，顯無理由。

(四)被告陳建廷與原告陳瓊慧之「房屋租賃契約書」，其租約第三條僅約定：「租金每個月新台幣貳萬伍仟元正（收款付據）…。」，並無「租金支付方式以開立支票方式支付」約定。而被告陳建廷於租約已屆期後，仍繼續使用系爭房屋，並給付租金，未再續定租賃契約，雙方間已視為不定期限租賃契約後，在無租約情形下，被告陳建廷為給付租金方便計，將租金匯入原告設於合作金庫銀行建成分行帳戶內，應合符債務清償本旨。另原告提出存摺影本擬證明並不知匯款情事，惟銀行存摺未補摺致無法詳悉交易明細，並非可遽認被告陳建廷清償未生效果。

(五)原告主張與被告陳建廷間就系爭房屋之租賃關係不存在與事實不符，兩造間就系爭房屋已視為不定期限之租賃契約，被告陳建廷迄今均有續繳交租金，並無積欠租金，此有被告陳建廷繳交112年5月份、112年6月份存款憑條二紙影本為憑。查被告陳建廷與原告陳瓊慧之「房屋租賃契約書」，其租約第三條僅約定：「租金每個月新台幣貳萬伍仟元正（收款付據）…。」，並無「租金支付方式以開立支票方式支付」約定。亦無約定由父親陳威良轉給支付等情，原告認為雙方之租金支付係以上開方式為之，顯然係片面之詞。

(六)被告除於租期屆滿後，已續繳交111年11、12月份之租金外，於112年1月、2月份租金，於112年1月23日郵寄2張支票予原告，然因原告拒收而退回，此有退回信封及內附支票2張影本為憑，嗣後經詢問原告拒收原因，原告告知被告陳建廷，爾後租金直接匯入其設於合作金庫銀行建成分行0000000000000帳號即可，被告陳建廷自斯時始知其上開帳戶，是原告稱被告陳建廷早已知其銀行帳號，並無事證可佐。而被告陳建廷既已依原告所指示，將112年1月起至6月份之租金，均直接存入該帳戶內，另於112年6月21日再匯入112年7月份租金25000元，此有存款憑條影本為憑。足徵迄今被告陳建廷並無積欠原告之租金甚明。綜上所述，原告主張與被告陳建廷間就系爭房屋之租賃關係不存在，顯與事實不符，且兩造間就系爭房屋已視為不定期限之租賃契約，被告陳建廷迄今並無積欠租金逾二月等情，況原告並無合法終止租約，即要求被告應返還租賃物及給付不當得利損害金，顯無理由。

(七)綜上所述，原告主張與被告陳建廷間就系爭房屋之租賃關係不存在，顯與事實不符，且兩造間就系爭房屋已視為不定期限之租賃契約，被告迄今亦無積欠租金逾二月等情，況原告並無合法終止租約，即要求被告應返還租賃物及給付不當得利損害金，顯無理由。

三、得心證之理由:

(一)原告請求確認原告與被告陳建廷間，就臺中市○○區○○路000號房屋之租賃關係不存在為有理由:

1.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，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益，有最高法院52年臺上字第1240號判例可參。又按法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判

決除去者，即得依民事訴訟法第247條規定提起確認之訴。又確認法律關係成立或不成立之訴，固以確認現在之法律關係為限，但過去不成立之法律關係，延至目前仍繼續不存在時，仍不失為現在之法律關係。如對於該法律關係存在與否，有即受確認判決之法律上利益者，自非不得對之提起確認之訴，亦有最高法院92年度臺上字第496號判決意旨參照。本件原告主張兩造間就系爭房屋租賃之法律關係不存在，為被告所否認，且原告起訴時尚在系爭租約之租賃期間內，則原告即有確認判決之法律上利益。

2. 原告與被告陳建庭就坐落臺中市○○區○○路000號房屋於106年間簽訂有租賃契約，租期自106年10月31日起至111年10月31日止，租金為25000元，為兩造所不爭執，並有房屋租賃契約書1份附卷可稽，此部分堪信為真。

3. 被告主張系爭房屋被告花了300餘萬元裝修，原告有說會讓被告繼續承租等語，原告則否認之。證人陳威良於本院審理時證稱:被告陳建廷花了300萬元整理系爭房屋，與租約無關，是要美容，買了儀器，當初說好與原告無關；被告陳建廷為了做美容，所以才需要修改房子，這是被告自己弄的等語，再參諸兩造所訂立之租賃契約附加條款第2條載明:「但是甲方整個人租金(肆萬壹仟元)，降下(貳萬伍仟元)，補償乙方所開支的費用，付現金(拾萬元)給乙方建造一、二樓廁所，所以房屋租約到期，一切修建設備乙方無條件交給甲方使用等語，顯見被告陳建廷拆除系爭房屋後面一樓、修建一、二樓及增建設備所有費用，係因原告將租金下調為25000元，並補償被告陳建廷現金10萬元所致，而且，若如被告陳建廷所辯，因被告陳建廷有上開修建行為，原告有同意租期屆滿後，繼續出租系爭房屋予被告陳建廷，何以未在租賃契約附加條款敘明，從而，被告上開所辯洵屬無據，不足採信。

4. 被告又主張被告陳建廷於承租系爭房屋後，對於應繳交之租金，均依約履行，且於111年10月31日屆至，被告續將111年

10月、111年11月、111年12月份給付租金支票寄交原告，上開支票均已兌現，而被告於租期屆至後之111年11月1日起，仍繼續使用系爭房屋，原告並無反對之意，視為以不定期限繼續契約，而原告係迄至112年2月13日始以原證4之台中四張犁郵局第35號存證信函，通知被告於112年3月13日要收回系爭房屋，而依上開民法第451條規定，兩造間之租賃契約應視為不定期限繼續契約，被告並無違約逾期未繳租金，原告亦無合法終止租約，故原告存證信函通知收回房屋，並非合法等語。

(1)經查證人陳威良於本院審理時證稱:伊於111年時候就有跟被告陳建廷說，租期到了就要搬遷，被告陳建廷在伊面前發誓時間到了，就會搬遷，被告陳建廷一直說他在找房子，也有給原告3張支票，但是原告退回，也說要給被告三個月時間找房子，原告說好，再給3個月，但是被告不搬遷，時間到了都不搬遷等語，另與被告陳建廷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，顯見原告於111年10月6日於租約期滿之前，即向被告表示不再出租之意思，並要被告陳建廷搬家。

(2)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； 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約之效力。最高法院55台上字第276號裁判意旨參照。本件原告於111年租期屆滿前即由證人陳威良向被告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，被告陳建廷上開主張，顯不足採信。

(3)綜上，原告與被告陳建廷之租賃關係於屆滿前即，即由原告委由證人陳威良告以不再續租，且於111年10月6日將被告陳建廷之租金支票3張退回給被告陳建廷，原告與被告陳建廷之租賃關係已不存在，被告陳建廷主張其與原告成立不定期租賃契約顯不足採。原告此部分之主張為有理由。

(二)被告陳建廷、蔡薰儀、康爾美有限公司應將臺中市○○區○○路000號房屋1、2、3、4樓回復原狀及騰空遷讓返還予原告，為有理由。

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。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，否則，即應負給付遲延責任。最高法院69年度4001號裁判意旨參照；另按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。

2.承上所述，本件原告與被告陳建廷之租賃關係已因屆滿而不存在，是被告陳建廷、蔡薰儀、康爾美有限公司繼續占有系爭房屋，即無正當權源，屬無權占有，則原告依民法第455條、第767條第1項前段之規定，請求被告騰空返還系爭房屋，洵屬有據。

(三)被告陳建廷應自民國112年8月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告25000元部分為有理由。

1.末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（最高法院106年度台上字第326號判決意旨參照）。不依債務本旨之提存，不生清償之效力。最高法院39年度台上字第1355號裁判意旨參照。

2.原告為系爭房屋之所有權人，系爭租約已於111年10月31日

終止，被告陳建廷占用系爭房屋之原因，其後已不存在，卻自111年11月1日起仍繼續占用系爭房屋，核係無權占有，並因而受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害。是原告依民法第179條規定，請求被告自112年8月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告2萬5,000元，核屬有據。被告陳建廷雖以其業將112年8、9月份之租金提存，我以為被告陳建廷所為之提存，並非依債之本旨所為之提存，不生清償之效力，則原告請求被告陳建廷自112年8月1日起至遷讓系爭房屋之日止，依不當得利之法律關係，按月給付原告25000元，洵屬有據。

(四)被告陳建廷、蔡薰儀將設籍於臺中市○○區○○路000號房屋之戶籍遷出，及被告康爾美有限公司應將公司地址自臺中市○○區○○路000號房屋遷出並辦理變更登記為有理由。

1.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。

2.查本件被告陳建廷於租約屆滿後，戶籍仍持續設籍於臺中市○○區○○路000號，有本院依職權查得被告陳建廷之戶籍資料附卷可憑，被告康爾美有限公司公司所在地仍設，有原告提出之經濟部商工登記公示資料查詢服務附卷可稽，自對於原告所有權有所妨害，從而，原告依此規定，請求被告陳建廷將戶籍遷出，被告康爾美有限公司將公司地址遷並辦理變更登記 亦屬有據，應予准許。

(五)綜上所述，原告請求確認原告與被告陳建廷間，就臺中市○○區○○路000號房屋之租賃關係不存在；被告陳建廷、蔡薰儀、康爾美有限公司應將臺中市○○區○○路000號房屋1、2、3、4樓回復原狀及騰空遷讓返還予原告；被告陳建廷應自112年8月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣25000元；被告陳建廷、蔡薰儀將設籍於臺中市○○區○○路000號房屋之戶籍遷出；被告康爾美有限公司應將公司地址自臺中市○○區○○路000號房屋遷出並辦理變更登記，為有理由，應予准許。

四、本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　27　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳忠榮

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，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　　10　　月　　27　　日

書記官　張哲豪