

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第3571號

原告 施永成  
訴訟代理人 常照倫律師  
複代理人 王妤文律師  
黃汶茜律師

被告 林碧珠

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼臺中市○區○○路00號2樓之3房屋全部遷讓並返還原告。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔100分之43，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分，得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰由原告聲請一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張略以：

(一)原告為門牌號碼臺中市○區○○路00號2樓之3房屋（下稱系爭房屋）之所有人，被告於民國103年10月25日向原告承租系爭房屋，約定租期自民國103年10月25日至105年12月30日止，租金為每月新臺幣（下同）5,000元。該租賃契約期限屆滿後，雙方同意續約，租期自106年1月1日至107年12月30日止，租金仍為每月5,000元（下稱系爭租賃契約）。

(二)系爭租賃契約於107年12月30日屆期後，原告以電話通次通知被告無意續租，皆未得被告回覆，又因被告繼續占有系爭

01 房屋，且對於原告之請求置之不理，仍按月匯款5,000元至  
02 原告帳戶，原告不得已於109年3月20日間再以存證信函請求  
03 被告返還系爭房屋，爰民法第455條、第767條之規定，擇一  
04 請求被告自系爭房屋遷出並返還原告。

05 (三)被告自108年1月1日起即無繼續占有系爭房屋，獲有相當於  
06 租金之不當得利，又雙方間原約定之租金與租屋市場行情有  
07 相當落差，依相同地點條件房屋於109年租金約為8,000元，  
08 扣除被告按月給付5,000元，兩者尚有差額3,000元。原告依  
09 此為基礎，請求被告給付自原告起訴前5年相當於租金之不  
10 當得利共180,000元，另請求被告自起訴後至搬遷日止，按  
11 月給付原告相當於租金之不當得利3,000元。

12 (四)如鈞院認兩造租賃契約視為不定期限繼續契約，則因原告女  
13 兒今年就讀大學將搬遷至臺中定居求學，因此有收回系爭房  
14 屋自住之必要，核符土地法第100條第1款終止契約事由，爰  
15 以起訴狀繕本送達為終止系爭租賃契約意思表示，並依民法  
16 第455條、第767條之規定，備位請求被告自系爭房屋遷出並  
17 返還原告。

18 (五)並聲明：

19 1. 先位：

20 ①被告應將系爭房屋全部遷讓並返還原告。

21 ②被告應給付原告180,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日  
22 起至返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原告3,000  
23 元，暨自各期應給付日之翌日起至清償日止，按年息百  
24 分之5計算利息。

25 ③原告願供擔保，請准為假執行。

26 2. 備位：

27 被告應將系爭房屋全部遷讓並返還原告。

28 二、被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳  
29 述。

30 三、本院之判斷：

31 (一)原告主張被告於103年10月12日起向原告承租系爭房屋，經

01 續約後租期至107年12月30日止，每月租金5,000元等情，業  
02 經原告提出不動產所有權狀、房屋租賃契約書二份等件為  
03 證，堪予採認。

04 (二)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租  
05 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法  
06 第451條定有明文。次按租賃定有期限者，依民法第450條第  
07 1項規定，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。而基於私法自  
08 治、契約自由及意思自主等原則，租賃期限得經當事人合意  
09 予以延長，固不待言。縱令當事人未曾合意延長期限，倘有  
10 「租賃期限屆滿後承租人仍為租賃物之使用收益」及「出租  
11 人不即表示反對之意思」之情形，因多半已得推認出租人意  
12 欲繼續租賃契約，且可避免承租人陷於不安定之窘境，同法  
13 第451條特別規定將之視為以不定期限繼續契約，以防無益  
14 之爭論並保護承租人（最高法院101年度台上字第1398號判  
15 決意旨參照）所謂不即表示反對之意思，係指一般交易觀念  
16 所認為相當之時期內，不表示反對之意思而言，此項意思表  
17 示亦不必以明示之方法為之（最高法院37年上字第8288號判  
18 決意旨參照）。經查：

19 1. 系爭租賃契約於107年12月30日屆滿，被告繼續使用系爭  
20 房屋，並按期給付系爭租賃契約所訂租金5,000元至113年  
21 11月等情，業據原告所自承，且有原告鹿港草港郵局郵政  
22 存簿儲金簿節本在卷可憑，可知系爭租賃契約屆期後，被  
23 告定期繳納5,000元，期間逾5年之久，復觀諸上開儲金簿  
24 節本，原告並非被動接受上開匯款，而有提領之情形，又  
25 原告雖於109年3月20日間再以存證信函請求被告返還系爭  
26 房屋，有卷附存證信函可佐，然一來此距107年12月30日  
27 已逾1年，系爭租賃契約已視為不定期限繼續契約，且原  
28 告寄發存證信函後，亦繼續領取被告匯款，衡與交易觀念  
29 所認為相當之時期反對之意思不符，是存證信函亦難認符  
30 合民法第451條即表示反對之情形。此外，原告並未提出  
31 其他確切證據證明於租期屆滿後即為反對之表示，揆諸上

01 開規定，應視為兩造以不定期限繼續契約。

02 2. 原告主張系爭租賃契約期限已屆滿等情，既非可採，兩造  
03 間就系爭房屋之不定期限租賃關係仍然存在，則原告依民  
04 法第455條、767條第1項前段請求被告遷讓返還系爭房  
05 屋，及以被告無權占有系爭房屋為由而請求相當於租金之  
06 不當得利及遲延利息（即給付原告180,000元，暨自起訴  
07 狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋予原告之日止，按月給  
08 付原告3,000元，暨自各期應給付日之翌日起至清償日  
09 止，按年息百分之5計算利息）均屬無據，原告先位聲明  
10 為無理由，應予駁回。

11 (三)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租  
12 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；未定  
13 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣  
14 者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動  
15 產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出  
16 租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，  
17 並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之；承租人於租  
18 賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第2項及第3  
19 項、第451條、第455條前段分別定有明文。次按出租人非因  
20 左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新  
21 建築時。二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定  
22 轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，  
23 達二個月以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。  
24 五、承租人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋  
25 或附著財物，而不為相當之賠償時，土地法第100條亦有明  
26 定，故於不定期限租賃契約，出租人欲終止租賃契約時，應  
27 受土地法第100條各款限制，始得終止租賃契約。再按土地  
28 法第100條第1款所謂收回自住，係指客觀上有收回自住之正  
29 當理由及必要情形，並能為相當證明而言。經查，兩造於系  
30 爭房屋租賃期間屆滿後視為以不定期限繼續契約，業經本院  
31 認定如前。而原告因子女考上臺中市南區附近霧峰區亞洲大

01 學，欲將系爭房屋收回自住等情，業據提出亞洲大學錄取通  
02 知書為憑，又原告以起訴狀繕本通知被告終止租賃契約，堪  
03 認原告已於1個月前通知，故原告主張兩造間之不定期租約  
04 已終止，應屬有據。兩造間租約既經原告合法終止，其依上  
05 開規定備位請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由，應  
06 予准許。

07 四、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易  
08 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規  
09 定，應依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告  
10 假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅  
11 為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。

12 五、本件事證已臻明確，原告其餘主張、陳述及所提之證據，經  
13 審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

14 六、據上論結，本件原告之訴為先位請求無理由、備位請求有理由，應依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
18 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭  
19 法 官 陳嘉宏

20 以上為正本係照原本作成。

21 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  
22 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  
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，  
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
26 書記官 林佩萱