

01 臺灣高等法院臺中分院民事判決

02 113年度上易字第289號

03 上訴人 陳柏希

04 0000000000000000
05 被上訴人 彭俊彰

06 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年4
07 月15日臺灣苗栗地方法院112年度訴字第583號第一審判決，提起
08 上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年1月8日言詞辯論終
09 結，判決如下：

10 主 文

11 原判決關於命上訴人返還房屋、金錢給付部分，及該部分假執行
12 之宣告，暨除確定部分外訴訟費用之裁判廢棄。

13 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

14 被上訴人追加之訴駁回。

15 第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由
16 被上訴人負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序事項

19 被上訴人於原審以其已合法終止租約，得收回出租予上訴人
20 之門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路0段000號12樓房屋（下稱系
21 爭房屋）為由，求為命上訴人騰空遷讓返還系爭房屋及給付
22 相當於租金之不當得利之判決（見原審卷第13頁）。嗣於本
23 院審理中，因上訴人同有承租同大樓地下2樓平面車位（下
24 稱系爭車位），乃追加聲明求為命上訴人返還系爭車位（見
25 本院卷第140頁），核與民事訴訟法第446條第1項但書、第2
26 55條第1項第2款規定相符，應予准許。

27 貳、實體事項

28 一、被上訴人主張：兩造於民國103年6月1日簽立租賃契約，約
29 定伊出租所有之系爭房屋及系爭車位予上訴人，每月租金新
30 臺幣（下同）1萬5,000元，租期至105年5月31日止，嗣上訴
31 人於租期屆滿未另立租約而持續承租，兩造成立不定期限租

01 賃契約（下稱系爭租約）。伊因有收回系爭房屋供自己及家
02 人自住之必要及需求，於112年7月31日以存證信函通知上訴
03 人終止系爭租約，及上訴人應於同年9月30日前騰空返還系
04 爭房屋。上訴人於租約終止後，自同年10月1日起仍繼續占
05 有使用系爭房屋及系爭車位，妨害伊所有權之行使，且無法
06 律上原因而受利益，致伊受有損害，應按月給付相當於租金
07 之不當得利1萬5,000元等情。爰依民法第767條第1項、第45
08 5條、第179條規定，求為命上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，
09 及自113年4月1日起至返還系爭房屋日止，按月給付1萬5,00
10 0元之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲
11 明不服，提起上訴。至被上訴人逾上開部分之請求，業經原
12 審判決駁回，未據聲明不服，非屬本院審理範圍），並於本
13 院追加求為命上訴人返還系爭車位之判決。答辯聲明：上訴
14 駁回。

15 二、上訴人則以：被上訴人於112年6月19日、同年月20日、同年
16 7月4日均向伊稱欲調漲租金，倘伊不從，始考慮是否將系爭
17 房屋收回自住、出售或另租他人等備案，故被上訴人並無收
18 回自住之正當理由及必要，其依土地法第100條第1款規定終
19 止租約為不合法，伊得依系爭租約繼續使用系爭房屋，亦無
20 不當得利可言等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利
21 上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
22 及假執行之聲請均駁回。

23 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第101至102頁）：

24 (一)兩造於103年6月1日簽立租賃契約，約定被上訴人出租其所
25 有系爭房屋及系爭車位予上訴人，每月租金1萬5,000元（含
26 管理費，其中2,000元為車位租金），租期至105年5月31日
27 止。嗣上訴人於租期屆滿未另立租約而持續承租，兩造成立
28 不定期租賃契約（即系爭租約）。

29 (二)被上訴人於112年7月31日寄送臺北中崙郵局存證號碼2001號
30 存證信函（下稱系爭存證信函）予上訴人，以其欲將系爭房
31 屋收回自住為由終止系爭租約，請上訴人於同年9月30日前

01 騰空遷讓返還系爭房屋。上訴人於同年8月1日收受系爭存證
02 信函。

03 四、本院之判斷：

04 (一)按土地法第100條第1款所謂收回自住，係指客觀上有收回自
05 住之正當理由及必要，並能為相當之證明者為限，不以主觀
06 情事發生為已足（最高法院111年度台上字第1754號判決意
07 旨參照）。且出租人基於該條款前段所列之情形收回房屋，
08 應就此負舉證責任（最高法院43年台上字第1199號裁判先例
09 意旨參照）。

10 (二)被上訴人雖主張：伊有收回系爭房屋供自己及家人自住之必
11 要及需求，得依土地法第100條第1款規定終止系爭租約云
12 云，惟為上訴人否認，並以前詞置辯。查：

13 1.系爭房屋登記面積（含陽台）約40坪，為4房。而被上訴人
14 現與其配偶、3名子女同住在其配偶所有門牌號碼苗栗縣○
15 ○市○○○路000○0號房屋（下稱○○○路房屋），該屋面
16 積約30坪且僅有3房，分別由被上訴人夫妻、2名女兒、1名
17 兒子分住1房，被上訴人之2名女兒現成年，兒子已上高中等
18 情，雖為兩造陳述明確（見原審卷第13、113、129、145至1
19 46頁），並經證人即被上訴人之次女○○○於原審證述在案
20 （見原審卷第148頁），且有全國財產稅總歸戶財產查詢清
21 單、戶籍謄本、建物登記謄本、○○○路房屋照片可稽（見
22 原審卷第25至29、97、131至137頁）。○○○於原審固亦證
23 稱：伊一直都有向爸媽表達想要自己的房間，且伊與姐姐每
24 次見面均會因同住一房生活習慣不同吵架，如果吵架，就需
25 要有人去睡客廳；姐姐很希望與伊各自有獨立房間。伊與姐
26 姐都長大了，彼此需要獨立空間。大約在去年（即112年）
27 過年時，伊曾與家人討論到這個話題，爸媽有認真考慮要搬
28 去系爭房屋，當時全家人都在，並達成共識要搬去系爭房屋
29 居住云云（見原審卷第148至150頁）。

30 2.惟徵之被上訴人於112年6月19日，仍以LINE通訊軟體（下稱
31 LINE）傳訊予上訴人表明欲調漲租金；於同年月20日與上訴

01 人電話聯繫時，亦稱「如果你還打算長期要繼續租的話，我
02 覺得金額的部分我可以減少給你」、「你覺得調漲的金額如
03 果沒辦法配合的話，我們是想說我們要自己住」、「如果那
04 個金額你能夠接受的金額，然後你跟我說你還會打算會租多
05 久」、「你先跟我講你覺得你還能夠租多久？然後多少金額
06 你可以繼續承租到多久，…那我的計劃，我可以暫緩」、「
07 「（上訴人：你是真的希望我不要繼續租就對了？）…如果
08 你打算再繼續5年10年的話，我就不增加這麼多」、「我現
09 在並不是急著說打算不出租了，我其實沒有，我們的想法就
10 是如果沒人租的話我們自己用」、「我也沒有打算說不租
11 了，但是我還是要租給人家，如果你們要繼續承租，我覺得
12 我很樂意你們繼續承租，但是價格說真的一定會調漲」。嗣
13 被上訴人於同年7月4日與上訴人電話聯繫時，猶稱「如果你
14 還打算長期要租的話，勢必房租我還是會增加啦」、「如果
15 你打算要繼續租的話，3到5年之內還會繼續租的話，那我是
16 覺得說金額的部分還是會增加，但是我希望是增加在18,000
17 塊」，有LINE對話紀錄（見原審卷第87頁），兩造同年6月2
18 0日、同年7月4日對話錄音檔（存於隨身碟與光碟，置於本
19 院卷第69、169頁證物袋）及譯文（見本院卷第71至91、161
20 至167頁）可憑；被上訴人亦不爭執上開錄音檔內容與譯文
21 相符（見本院卷第103、176頁）。由被上訴人於112年6、7
22 月間，迭表明願長期出租系爭房屋予上訴人、僅租金須調
23 漲，且其並非打算不再出租，苟確無人承租再自用等節，可
24 見縱令被上訴人之女主觀上有獨立空間之需求，且被上訴人
25 全家前於同年農曆期間曾討論欲搬至系爭房屋居住，惟被上
26 訴人嗣經考量○○○路房屋空間大小與家人客觀需求程度
27 後，仍認非必須自用系爭房屋，更有繼續長期出租該屋之打
28 算，自難遽謂被上訴人確有收回系爭房屋供自己與家人自住
29 之必要。

30 3.被上訴人固又主張：伊雖有自住需求，惟慮及系爭房屋已出
31 租予上訴人近10年，為免突然終止租約造成上訴人困擾，又

01 因自出租起從未調整租金，方表示欲調整租金及重新約定租
02 期，以使雙方對返還房屋有所準備。且伊確有自住之選項，
03 僅出租部分也可進行。惟因與上訴人洽談租金後，認已無法
04 出租，故選擇要自住云云（見本院卷第109至111、176
05 頁）。惟果若被上訴人客觀上確有立即收回系爭房屋自住之
06 必要，當無可能表示倘上訴人願繼續承租5至10年，得減少
07 租金調漲幅度。被上訴人所陳前詞，殊難為其有利之認定。

08 4. 基上，依被上訴人所為舉證，不足證明其客觀上有收回系爭
09 房屋自住之必要，則被上訴人自不得依土地法第100條第1款
10 規定終止系爭租約。

11 (三)據此，被上訴人以欲收回系爭房屋自住為由，於112年7月31
12 日寄發系爭存證信函終止系爭租約，不生合法終止之效力，
13 兩造間仍有租賃關係存在，上訴人占有系爭房屋及系爭車
14 位，亦有正當權源。是被上訴人依民法第767條第1項、第45
15 5條、第179條規定，請求上訴人返還系爭房屋、系爭車位及
16 按月給付自113年4月1日起相當於租金之不當得利，即屬無
17 據。至被上訴人倘認因系爭房屋價值攀升，原約定租金額過
18 低而有調整必要，是否依法另訴請求法院增加租金，乃別一
19 問題，附此敘明。

20 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第455條、第179
21 條規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，及自113年4月
22 1日起至返還系爭房屋日止，按月給付1萬5,000元，為無理
23 由，不應准許。原審未及審酌上訴人所提錄音檔及譯文，而
24 為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽，上訴
25 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰
26 廢棄改判如主文第2項所示。又被上訴人以系爭租約業經終
27 止為由，追加請求上訴人返還系爭車位，亦無理由，應予駁
28 回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
31 贅述。

01 七、據上論結，本件上訴為有理由，追加之訴為無理由，爰判決
02 如主文。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

04 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

05 法官 廖穗蓁

06 法官 李佳芳

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 書記官 卓佳儀

10 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日