

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第410號

上訴人 董馨濃

訴訟代理人 吳文虎律師

被上訴人 劉美珍

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國113年7月5日臺灣苗栗地方法院113年度訴字第213號第一審判決提起上訴，本院於113年11月27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

一、被上訴人主張：伊於民國112年9月28日向訴外人彭○正購入門牌號碼為○○縣○○鄉○○村○○○路00號房屋（下稱系爭房屋），並於同年12月28日移轉所有權登記完畢。上訴人雖於107年4月間與彭○正，就系爭房屋0樓簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期1年及每月租金新臺幣（下同）1萬3,500元，且彭○正於租賃期限屆至後，因持續收取租金而使其與上訴人間成立不定期租賃契約（下稱系爭不定期租賃關係）。惟依民法第425條第2項規定，系爭不定期租賃關係對伊不繼續存在，然上訴人無權占用系爭房屋0樓，經伊催告仍拒不返還，上訴人應一併返還占用系爭房屋0樓之不當得利（自112年12月28日起至返還系爭房屋0樓止，下稱系爭期間），且訴外人彭○玲並未將系爭租約之押租金2萬7,000元轉交予伊等情。爰依民法第767條第1項前段、第179條規定，求為命：(一)上訴人應將系爭房屋0樓騰空返還被上訴人。(二)上訴人應於系爭期間按月給付被上訴人1萬3,500元之判決（原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：如主文所示。

01 二、上訴人則以：伊於系爭租約之租賃期滿後，與彭○正成立系
02 爭不定期租賃關係，被上訴人買受系爭房屋自應概括承受。
03 伊已於113年7月18日將系爭房屋0樓騰空，並請彭○玲轉告
04 知被上訴人，被上訴人請求伊應將系爭房屋0樓騰空返還，
05 已無必要。被上訴人請求伊返還不當得利應有土地法第97條
06 規定之適用，法定租金僅為5,620元，遠低於被上訴人所主
07 張每月1萬3,500元之金額，另彭○玲復將押租金2萬7,000元
08 轉交予被上訴人，伊得主張扣抵，經相互扣抵後，上開押租
09 金尚有餘額等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)
10 被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

11 三、爭點整理：

12 (一)兩造不爭執事項（見本院卷第190-191頁）：

- 13 1.彭○正前於107年4月間與上訴人簽署系爭租約，將系爭房屋
14 出租與上訴人，約定租賃期限為1年（系爭租約第2條），租
15 金為每月1萬3,500元（系爭租約第3條）。依苗栗縣政府稅
16 務局房屋稅籍證明書、苗栗縣苗栗地政事務所建物所有權狀
17 及現況外觀照片（見原審卷第21、29、67至69頁），上訴人
18 承租系爭房屋僅為0樓部分。
- 19 2.系爭租約所載租期屆滿後，彭○正仍持續收取租金，未就上
20 訴人繼續占用系爭房屋0樓乙事為反對之意思，是上訴人與
21 彭文正間成立系爭不定期租賃關係。
- 22 3.被上訴人係112年12月28日登記取得系爭房屋所有權。
- 23 4.上訴人並未繳納112年12月之租金予彭○煙或彭○正收受。

24 以上雙方所不爭執之事實，並有苗栗縣政府稅務局房屋稅籍
25 證明書、土地及系爭房屋之所有權狀、房屋租賃契約書為證
26 （見原審卷第21至23、75至87頁），應堪信為真正，上開事
27 實，本院均採為判決之基礎。

28 (二)兩造爭執事項：

- 29 1.被上訴人依民法767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還
30 系爭房屋0樓，是否有理由？
- 31 2.被上訴人依民法第179條規定請求上訴人返還不當得利（於

01 系爭期間按月給付1萬3,500元)，是否有理由？

02 (1)本件占有之利益應如何計算？

03 (2)有無土地法第97條規定之適用？

04 3.上訴人以系爭租約之押租金予以扣抵，是否有理由？

05 四、本院之判斷：

06 (一)被上訴人依民法767條第1項前段規定，請求上訴人遷讓返還
07 系爭房屋0樓，應有理由：

08 1.上訴人固抗辯：伊與彭○正成立系爭不定期租賃關係，被上
09 訴人買受系爭房屋自應概括承受，伊非無權占有云云，然為
10 被上訴人所否認，上訴人自應就其取得占有系爭房屋有正當
11 權源之事實負舉證責任。

12 2.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
13 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規
14 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期
15 限者，不適用之，民法第425條第1項、第2項定有明文。經
16 查，參見上開不爭執事項第1、2點所示，上訴人及彭○正
17 間就系爭房屋0樓成立系爭不定期租賃關係，惟系爭租約未
18 經公證，有系爭租約影本在卷可稽（見原審卷第79至87
19 頁），依民法第425條第2項規定，自不適用同條第1項買賣
20 不破租賃之規定。又被上訴人於112年12月28日取得系爭房
21 屋所有權後，業已寄發存證信函通知上訴人騰空搬離乙情，
22 有原證3之存證信函足參（見原審卷第31至39頁），被上訴
23 人既未與上訴人簽訂新的租賃契約，上訴人亦無給付112年1
24 2月之租金，足認被上訴人無向上訴人收取任何租金之事為
25 真，故上訴人抗辯被上訴人應承受其與彭○正間之系爭不定
26 期租賃關係，自屬無據。

27 3.上訴人辯稱：伊已於113年7月18日將系爭房屋0樓騰空，並
28 通知被上訴人，本件被上訴人再請求伊騰空返還系爭房屋0
29 樓部分，已無權利保護必要云云。惟細查上訴人及彭○玲間
30 LINE對話內容記載：「…2024/08/07（三）11：42（彭○玲
31 niko）這些...???11：46（Q-loopop）：等您水單。1

01 1：46（彭○玲niko）"已經跟你說過，我打電話去清潔隊問
02 過了，不需要水單"…」等語（見本院卷第79頁），及參見
03 被上訴人所提113年10月25日、同年11月27日之系爭房屋0樓
04 門口及室內照片（見本院卷第111至113、239至243、291至2
05 93頁），足認上訴人於系爭房屋0樓屋外堆置部分雜物及大
06 型冰箱、屋內仍懸置2幅掛畫等物，且上訴人復未舉證證明
07 其已會同被上訴人就系爭房屋0樓點交並交還鑰匙，足認被
08 上訴人對於其所有物（即系爭房屋0樓屋內及物外出入空
09 間），仍處於無法自由全面支配狀態，其所有權仍受侵害，
10 被上訴人自得請求上訴人排除侵害並返還所有物。是上訴人
11 抗辯其已於113年7月18日將系爭房屋0樓騰空云云，殊非可
12 取。

13 4.次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
14 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
15 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。上訴
16 人不得執系爭不定期租賃關係對被上訴人抗辯為有權占有，
17 故被上訴人依前揭規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋0
18 樓，為有理由。上訴人此部分辯稱被上訴人請求騰空返還系
19 爭房屋0樓無權利保護必要云云，應非可採。

20 (二)被上訴人請求上訴人返還不當得利，且以每月1萬3,500元計
21 算其價額，應予准許：

22 1.另按城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業
23 上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租
24 金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2
25 次民事庭會議決議、110年度台上字第1290號判決意旨參
26 照）。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上
27 之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返
28 還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害
29 若干為準，而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之
30 利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號原
31 判例意旨參照）。至於算定相當於租金之不當得利，除可斟

01 酌不動產坐落位置、工商業繁榮程度、未來發展潛力及利用
02 不動產之經濟價值、鄰地租金比較等因素外（最高法院102
03 年度台上字第912號判決意旨參照），並得參酌原租約約定之
04 租金數額，作為計算標準（最高法院95年度台上字第82號判
05 決意旨參照）。

06 2.上訴人於被上訴人取得系爭房屋之所有權後，已無合法權
07 源，而仍繼續占有使用系爭房屋0樓，應屬無法律上原因而
08 受有利益；又被上訴人因上訴人未能騰空返還系爭房屋0
09 樓，致使其無法自由全面支配系爭房屋0樓，自受有損害，
10 依上說明，被上訴人請求上訴人返還於系爭期間之不當得
11 利，核屬有據。查，上訴人自承系爭房屋0樓係作為包裝出
12 貨之倉庫使用，司機均是至該處收件等語，並有被上訴人所
13 提網頁資料、現場照片可稽（見本院卷第271、153、157至1
14 59頁），足見上訴人係做棒棒糖異想世界有限公司之商業經
15 營之用，非一般供住宅用之房屋可比，算定相當於租金之不
16 當得利數額，自不受土地法關於法定最高限額租金數額之限
17 制。爰審酌上訴人已陳稱無送請鑑定估價之必要等語（見本
18 院卷第188頁），依前開不爭執事項第1.點所示，上訴人原
19 承租之租金每月即為1萬3,500元，而被上訴人就系爭房屋2
20 樓，現以每月1萬7,850元出租予第三人余○芳，有被上訴人
21 所提房屋租賃契約書節本、給付租金截圖為據（見本院卷第
22 245至253頁），可認被上訴人主張以系爭租約之約定租金數
23 額1萬3,500元，符合出租系爭房屋0樓目前依一般情形客觀
24 上可獲取之租金價額，被上訴人並以此為計算上訴人因無權
25 占有系爭房屋0樓所受占有利益之價額，應無不當。則被上
26 訴人請求上訴人返還於系爭期間之不當得利，並以每月1萬
27 3,500元計算其價額，即屬正當。

28 (三)至上訴人與彭○正（或彭○玲）間之系爭契約所涉押租金返
29 還，或如何交還系爭押租金等爭議，要與被上訴人無涉。況
30 參見前開上訴人及彭○玲間LINE對話內容記載：「…（202
31 4/08/06（二）15：31（Q-1ooipop）：請問押金在誰那裡？

01 15：39（彭○玲niko）"東西都處理好了嗎?因為我人在台
02 北，我會委託現任屋主代為查收，還有調水、電的費用，如
03 沒有問題，再麻煩妳將鑰匙交還，我會請她退押金給妳。"1
04 5：42（Q-loopop）：押金在新屋主那了嗎？15：43（彭○
05 玲niko）"還沒啊…"…15：47（彭○玲niko）"…就是還沒
06 有轉啊"…」等語（見本院卷第77至79頁），顯見彭○玲並
07 未將系爭租約之押租金轉交予被上訴人收受，且被上訴人未
08 曾同意由上訴人以押租金扣抵本件上訴人應返還不當得利之
09 價額，上訴人抗辯其得以前開押租金扣抵本件不當得利之價
10 額云云，顯屬無據。

11 五、未按民事訴訟法第276條第1項規定，未於準備程序主張之事
12 項，除有下列情形之一者外，於準備程序後行言詞辯論時，
13 不得主張之：1. 法院應依職權調查之事項；2. 該事項不甚延
14 滯訴訟者；3. 因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提
15 出者；4. 依其他情形顯失公平者。第2項規定，前項第3款事
16 由應釋明之。查上訴人於113年7月23日提起本件上訴時，即
17 已知悉被上訴人請求騰空返還系爭房屋0樓，且如前所述，
18 上訴人於系爭房屋0樓屋外堆置部分雜物及大型冰箱、屋內
19 仍懸置2幅掛畫等情，兩造於113年10月25日本院準備程序中
20 亦就上訴人是否已將系爭房屋0樓騰空，並委請彭○玲轉告
21 知被上訴人等節互為攻防，並經本院當庭曉諭兩造將系爭房
22 屋0樓現況拍照舉證，被上訴人復於同年11月21日檢附113年
23 10月25日當日照片（見本院卷第239至243頁）作為攻擊、防
24 禦之證物，詎上訴人遲至第二審準備程序終結後，於113年1
25 1月27日行言詞辯論程序時，始另行以民事言詞辯論意旨狀
26 抗辯聲請傳訊證人張○芳、徐○駿及邱○語等3人，及函詢
27 苗栗縣警察局苗栗分局鶴岡派出所報案紀錄，欲證明其已於
28 113年7月18日騰空系爭房屋0樓情形（見本院卷第277至279
29 頁），惟此防禦方法有礙本件訴訟之終結，上訴人復未能釋
30 明其逾時提出有何合於民事訴訟法第447條第1項但書或同法
31 第276條第1項但書規定情形，是本院認為上訴人提出上開新

01 防禦方法，違反前揭規定，爰不准其提出。
02 六、綜上所述，被上訴人依依民法767條第1項前段、第179條前
03 段規定，請求上訴人騰空返還系爭房屋0樓，及自112年12月
04 28日起至騰空返還系爭房屋0樓之日止，按月給付被上訴人1
05 萬3,500元，為有理由。原審為上訴人敗訴之判決，並依聲
06 請為附條件之准予假執行之宣告，並無不合。上訴論旨指摘
07 原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。
08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
10 論駁，併此敘明。
11 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
13 民事第九庭 審判長法官 劉長宜
14 法官 杭起鶴
15 法官 郭玄義

16 正本係照原本作成。
17 不得上訴。

18 書記官 廖家莉

19 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日