

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第415號

上訴人 吳燕貞

被上訴人 游奇正

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年7月2日臺灣臺中地方法院113年度訴字第551號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及訴訟費用之裁判(除減縮及確定部分外)均廢棄。
- 二、被上訴人應將門牌○○市○○區○○路000巷00號0樓之頂樓，即0樓增建之未保存登記房屋(稅籍編號00000000000、鋼鐵造，面積71.14平方公尺)遷讓返還上訴人。
- 三、被上訴人應自民國112年12月11日起至返還前項房屋之日止，按月給付上訴人新臺幣8,000元，及各自次月末日日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 四、第一(除減縮及確定部分外)、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，均不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。
- 二、查上訴人於原審請求被上訴人按月給付新臺幣(下同)8,000元，其法定遲延利息起算日為每月到期之翌日(即每月11日；見原審卷第9頁)；嗣於上訴後，則改自次月末日起算(見本院卷第33-34頁)，核屬減縮訴之聲明，於法洵無不合，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

兩造先於民國110年12月10日簽訂房屋租賃契約書(下稱甲約)，約定由伊將門牌○○市○○區○○路000巷00號0樓(○○段0000建號建物，下稱甲屋)之頂樓，即0樓增建之未保存登記房屋(稅籍編號00000000000、鋼鐵造，面積71.14平方公尺，下稱乙屋)出租予被上訴人，約定租期自簽約日起1年，每月租金8,000元；嗣經兩造再訂租約(下稱乙約)，續租1年，租期至112年12月10日止，租金亦為8,000元。詎被上訴人積欠乙約租金2萬4,000元，且於乙約租期屆滿後仍占用乙屋，受有每月相當於租金之不當利益8,000元。爰依民法第455條前段、第179條規定，請求被上訴人返還乙屋，及自112年12月11日起至返還乙屋止，按月給付8,000元，暨各自次月末日起至清償日止，按年息5%計算之利息(下稱8,000元本息)。

二、被上訴人則以：

兩造僅簽訂甲約，未簽訂其他租約，且伊仍居住使用乙屋。惟因上訴人曾檢舉伊未居住乙屋，致伊遭內政部國土管理署否准租金補助申請等語，資為抗辯。

三、原審判命被上訴人應給付上訴人2萬4,000元本息，並駁回上訴人其餘請求，上訴人就其敗訴部分(除減縮部分外)，提起上訴；被上訴人就其敗訴部分未提起上訴，業已確定。

四、兩造聲明：

(一)上訴人之上訴聲明：

1. 原判決關於駁回上訴人後開第2.3.項之訴部分廢棄。
2. 被上訴人應將乙屋遷讓返還上訴人。
3. 被上訴人應自112年12月11日起至返還乙屋之日止，按月給付上訴人8,000元本息。

(二)被上訴人之答辯聲明：

上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

01 (一)上訴人於103年間向訴外人許榮勝購買坐落○○市○○區○
02 ○段0000地號土地應有部分10000分之129，及其上甲、乙
03 屋，因此取得前開土地與甲屋所有權，及乙屋事實上處分權
04 (見原審卷第15-16頁、本院卷第53頁)。

05 (二)兩造於110年12月10日簽訂甲約，約定由上訴人將乙屋出租
06 予被上訴人，租期自簽約日起1年，每月租金8,000元，被上
07 訴人尚欠上訴人次年之租金2萬4,000元未清償(見原審卷第1
08 7-21、44頁，及本院卷第37頁)。

09 六、兩造爭執事項：

10 (一)上訴人依民法第455條前段規定，請求被上訴人遷讓返還乙
11 屋，有無理由？

12 (二)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人自112年12月11日
13 起至返還乙屋之日止，按月給付8,000元本息，有無理由？

14 七、本院之判斷：

15 (一)遷讓房屋部分：

16 1.按租約屆滿或終止後，出租人得本於租賃物返還請求權，請
17 求承租人返還租賃物，此觀民法第455條前段規定自明(最高
18 法院75年台上字第801號判決先例參照)。經查：

19 (1)上訴人主張兩造曾簽訂乙約，其內容除租期外，與甲約全然
20 相同，僅因遺失而無法提出等情，業據上訴人提出兩造LINE
21 對話訊息擷圖為證(見原審卷第53頁)，被上訴人在對話中提
22 及確有乙約(該擷圖訊息為112、111-112之契約書)，且被上
23 訴人亦不爭執積欠乙約租金2萬4,000元仍未清償，堪認上訴
24 人此部分主張為真實。是被上訴人仍否認簽訂乙約，應非可
25 採。

26 (2)上訴人主張乙約已於112年12月10日屆滿，兩造於乙約租期
27 屆滿後未續訂租約，上訴人不同意被上訴人繼續居住乙屋，
28 亦未再向被上訴人收取租金等情，為被上訴人所不爭執(見
29 本院卷第35-36頁)，自難認被上訴人尚有何權利可繼續使用
30 乙屋。

31 (3)至於被上訴人指摘因上訴人檢舉致其申請租金補貼未果乙

01 節，縱然屬實，核非免還乙屋之正當事由。

02 2.從而，乙約租期已屆滿，被上訴人仍占用乙屋，則上訴人本
03 於民法第455條前段規定，請求被上訴人遷讓返還乙屋，即
04 有憑據。

05 (二)不當得利部分：

06 1.按承租人於租賃關係終止或屆滿後，仍繼續使用租賃物，可
07 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，出租人非不
08 得依不當得利規定，請求承租人比照原租額返還所受利益
09 (最高法院61年台上字第1695號判決先例參照)。

10 2.查上訴人主張被上訴人於乙約屆滿後，仍繼續占用乙屋，因
11 此有受有每月相當於租額8,000元之不當得利，即無不合。

12 3.從而，上訴人本於民法第179條規定，請求被上訴人自112年
13 12月11日起至返還乙屋之日止，按月給付8,000元，自有憑
14 據。

15 (三)法定遲延利息部分：

16 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
18 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
19 率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
20 週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項、第203
21 條分別定有明文。

22 2.查上訴人請求被上訴人自112年12月11日起按月給付8,000
23 元，核屬有確定期限之債(即應於次月11日給付)，則上訴人
24 請求自次月末日起至清償日止，按年息5%計付法定遲延利
25 息，應無不合。

26 七、綜上所述，上訴人依民法第455條前段、第179條規定，請求
27 被上訴人遷讓返還乙屋，及自112年12月11日起至返還乙屋
28 之日止，按月給付8,000元本息，自屬正當，應予准許。原
29 審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘
30 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢
31 棄改判如主文第二、三項所示。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

06 民事第二庭 審判長法官 謝說容

07 法官 廖純卿

08 法官 陳正禧

09 正本係照原本作成。

10 不得上訴。

11 書記官 林玉惠

12 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日