臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第7號

上　訴　人　蔡美月
　　蔡翠華
共　　同
訴訟代理人　施承典律師(法扶律師)
被 上 訴人　蔡世澤
訴訟代理人　查名邦律師
　　賴奕霖律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國111年10月31日本院臺南簡易庭第一審判決（111年度南簡字第437號）提起上訴，本院於民國112年6月7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：臺南市○○區○○段0000○0000○號即門牌號碼臺南市○○區○○街○段000號房屋（下稱系爭房屋），為四層樓透天厝，乃訴外人蔡麗水（即被上訴人之祖父）以訴外人蔡文雄（即被上訴人之父）為原始起造人所興建，並於民國67年間辦理第一次總登記為蔡文雄所有，嗣蔡文雄於109年3月2日死亡，系爭房屋由被上訴人繼承取得。又蔡文雄生前居住在臺北，系爭房屋常年為上訴人蔡美月及蔡翠華等人（按：蔡文雄與蔡美月及蔡翠華之母蔡美薰為兄妹）占用居住，蔡文雄於108年4月8日南下處理，要求其二人每月應支付租金新臺幣（下同）10,000元，上訴人則推由蔡美月自108年5月起，按月匯款10,000元至訴外人戴美珠（即蔡文雄之妻、被上訴人之母）之郵局帳戶（帳號：00000000000000），上訴人自斯時起就系爭房屋與蔡文雄成立不定期租賃關係（下稱系爭租約），直至蔡文雄死亡，再由被上訴人繼受蔡文雄與上訴人之租賃關係。嗣上訴人知悉蔡文

雄已死亡，乃自110年11月起拒絕再支付租金，經被上訴人多次催繳，仍置之不理，積欠租金已達2個月以上，經被上訴人以111年9月6日書狀繕本送達向上訴人終止租約，是依租約終止後租賃物返還請求權及民法第767條第1項規定，請求上訴人應遷讓返還系爭房屋。又租約終止後，上訴人無權占用系爭房屋，應屬無法律上原因而受利益，並致被上訴人受損害，故另依民法第179條規定，請求上訴人應給付自110年11月19日起至111年7月12日止，按每月租金10,000元計算共計77,992元（計算式：10,000元×7個月+(10,000元÷30日)×24日＝77,992)，及自111年7月13日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人10,000元之不當得利。原審為其勝訴之判決，並無不當。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：蔡文雄與蔡美月及蔡美薰為兄妹，三人之父母蔡麗水及蔡趙金錠因重男輕女，蔡麗水於67年間在臺南市○○區○○段0000地號及1231地號土地（1229地號購入時即登記為蔡文雄所有，另1231地號登記為蔡麗水所有，下稱1229地號及1231地號），改建系爭房屋時雖以蔡文雄為起造人並登記其為所有權人，但建造完成後係供全家人居住，蔡麗水並以系爭房屋及基地設定抵押權借款，故系爭房屋雖登記在蔡文雄名下，實際處分權人仍係蔡麗水，應認蔡麗水借名登記在蔡文雄名下，因此，蔡麗水於78年間死亡，系爭房屋應為全體繼承人公同共有，被上訴人再自蔡文雄繼承後，以系爭房屋單獨所有權人自居，請求上訴人遷讓房屋，並無理由。又蔡麗水死亡後，系爭房屋基地之1231地號由蔡趙金錠及蔡文雄、蔡美月、蔡美薰各繼承4分之1，未清償之抵押借款係由蔡美月獨自承擔至104年8月始清償完畢。嗣蔡美薰於88年間死亡，其就1231地號應有部分由子女蔡翠華等二人各繼承8分之1；另蔡趙金錠於81年間死亡，蔡美月及蔡美薰拋棄繼承，蔡趙金錠之1231地號應有部分由蔡文雄單獨繼承，故其應有部分增加至2分之1，嗣蔡文雄於109年間死亡，其就系爭房屋及1229地號土地、1231地號應有部分2分之1再由

被上訴人繼承。另蔡美月固自110年11月起未再按月支付10,000元租金，然被上訴人僅於110年11月15日及同年月29日以電話方式催告，當時被上訴人尚未積欠租金二個月，且又未定相當期限催告，應難認已生民法第440第1項規定催告之效力，因此，被上訴人終止租約並不合法。原審判命上訴人應自系爭房屋遷出，將房屋遷讓返還被上訴人，並給付欠繳之租金及自111年7月13日起至遷讓返還系爭房屋日止相當租金之不當得利，即有未洽。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

三、兩造不爭執事項為：

㈠蔡文雄（被上訴人之父）與蔡美月及蔡美薰（即蔡翠華之母，已於88年間死亡）為兄妹，三人之父母為蔡麗水及蔡趙金錠（已先後78年及81年間死亡）。

㈡系爭房屋為蔡麗水以蔡文雄為原始起造人所建，並於67年間第一次總登記為蔡文雄所有，蔡文雄於109年3月2日死亡，由被上訴人繼承取得系爭房屋。

㈢系爭房屋坐落在1229地號及1231地號土地，1229地號現為被上訴人所有；另1231地號現為被上訴人（持分2分之1)與蔡美月（持分4分之1)、蔡翠華（持分8分之1)及訴外人蔡進塋（為蔡翠華之弟，持分8分之1)四人所共有。

㈣1229地號為蔡麗水生前登記予蔡文雄所有，蔡文雄死亡，由上訴人繼承；1231地號土地原登記蔡麗水所有，蔡麗水死亡，由配偶蔡趙金錠與蔡文雄、蔡美月及蔡美薰三名子女共同繼承各4分之1，蔡趙金錠死亡，其持分由蔡文雄繼承取得（持分合併為2分之1)，蔡文雄死亡再由被上訴人繼承；另蔡美薰死亡，其持分4分之1再由蔡翠華及訴外人蔡進塋共同繼承各8分之1。

㈤蔡美月自108年5月起至110年10月止，按月匯款至被上訴人母親戴美珠之郵局帳戶（帳號：00000000000000)，匯款金額除108年11月匯入15,000元，及108年8月額外匯入30,000元外，其他月份均匯入10,000元（最後一次匯款時間為110

年10月18日），自110年11月起未再匯款（自知悉蔡文雄已死亡後即未再匯款）。

㈥系爭房屋現為蔡美月及蔡翠華（暨蔡翠華之子女）居住。

㈦被上訴人以111年9月6日書狀繕本向蔡美月終止系爭房屋之不定期租賃關係及不定期使用借貸關係，並於111年9月6日審理庭向蔡翠華終止系爭房屋之不定期租賃關係及不定期使用借貸關係。

㈧蔡美月與蔡翠華應係自108年5月起與蔡文雄成立不定期租賃關係，二人推由蔡美月按月向蔡文雄匯款支付10,000元租金，嗣蔡文雄死亡，其二人仍持續按月支出租金，系爭房屋由被上訴人繼承取得，並同時繼受蔡文雄與蔡美月及蔡翠華間之不定期租賃關係。

四、得心證之理由：

㈠按依土地法所為之登記，有絕對效力；不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。土地法第43條及民法第759條之1第1項亦分別定有明文。是依土地法登記之所有權，推定登記權利人適法有此權利，主張借名登記者，自應就該借名登記之事實，負舉證責任（最高法院102年度台上字第1833號判決意旨參照）。經查，系爭房屋為蔡麗水以蔡文雄為原始起造人所建，並於67年間第一次總登記為蔡文雄所有，蔡文雄於109年3月2日死亡，由被上訴人繼承取得系爭房屋等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈡），因此，系爭房屋雖為蔡麗水以蔡文雄為原始起造人所建，然既於67年間完建時依土地法辦理第一次總登記為蔡文雄所有，依上開說明，自應推定蔡文雄為所有權人，並於蔡文雄死亡時，再由被上訴人繼承取得。是以，上訴人主張系爭房屋為蔡麗水借名登記在蔡文雄名下之情事，既為被上訴人否認，自應由上訴人就其所主張之借名登記事實，負舉證責任，惟其對此並未提出任何證據證明，自難採取，是上訴人辯稱系爭房屋為蔡麗水借名登記在蔡文雄名下之財產，應由其等共同繼承等語，應無可採。

㈡次按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第439條、第440條第1、2項、第455條及第767條第1項前段分別定有明文。是以承租人必須積欠租金總額達二個月以上之租額，且經出租人定相當期限催告承租人支付欠租，承租人仍不為支付，出租人始得終止租約。經查，蔡美月與蔡翠華應係自108年5月起與蔡文雄成立不定期租賃關係，二人推由蔡美月按月向蔡文雄匯款支付10,000元租金，嗣蔡文雄死亡，其二人仍持續按月支出租金，系爭房屋由被上訴人繼承取得，並同時繼受蔡文雄與蔡美月及蔡翠華間之不定期租賃關係等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈧），因此，本件上訴人既自108年5月起與蔡文雄成立不定期租賃關係，即應按月支付租金，然其等知悉蔡文雄死亡後，自110年11月起未再支付租金，且上訴人於本院亦不爭執被上訴人曾於110年11月15日、110年11月29日以電話催告其等給付租金等情（本院卷第84頁），是上情應可認定。上訴人固辯稱被上訴人僅於110年11月15日及同年月29日以電話方式催告，當時被上訴人尚未積欠租金二個月，且又未定相當期限催告，應難認已生民法第440第1項規定催告之效力，因此，被上訴人終止租約並不合法云云，惟查，依民法第440條第1項之規定，出租人在承租人未繳納租金即可催告，並未限制出租人於承租人積欠二個月後所為催告始生效力，且出租人如以訴訟方式請求給付積欠之租金，而於訴狀繕本送達承租

人後，至言詞辯論之日止，為時已逾相當期間，承租人仍未給付，縱書狀內並未定相當期間，亦應認生民法第440條第1項定期催告之效力，出租人仍可依前開規定終止契約。經查，本件被上訴人於111年7月12日追加請求上訴人給付租金，有民事訴之變更追加狀在卷可稽（原審卷第155-157頁），該訴狀繕本送達上訴人後，迄本件原審111年9月6日言詞辯論終結之日止，已逾相當期間，然上訴人仍未給付，應可認已生民法第440條第1項定期催告之效力，被上訴人嗣於111年9月6日對上訴人為終止租約之意思表示，自屬合法，是上訴人此部分之辯詞，尚無可採。因此，本院審酌被上訴人於上訴人遲延給付租金後，業已先以電話催討，其後並以111年7月12日民事訴之變更追加狀繕本送達之方式，請求上訴人給付租金，然上訴人仍未給付租金，是被上訴人以上訴人遲付租金總額已達二個月之租額，且經定相當期間催告仍不為支付為由，而以111年9月6日書狀繕本向蔡美月終止租約，並於111年9月6日審理庭向蔡翠華終止租約（不爭執事項㈦），自應認系爭租約業已終止，上訴人即無權繼續占有使用系爭房屋，則被上訴人依租約終止後租賃物返還請求權及民法第767條第1項規定，請求上訴人應遷讓返還系爭房屋，自應准許。

㈢另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，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地或不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是請求人請求無權占有人返還占有土地或不動產所得之利益，原則上應以相當於該土地或不動產之租金額為限，其得請求返還之範圍，應以占有人所受之利益，而非以請求人所受損害為準（最高法院61年度台上字第1695號判決、72年度台上字第4012號及94年度台上字第1094號判決意旨參照）。經查，上訴人係以每月租金10,000元之對價占有使用系爭房屋，其等自110年11月起未再支付租金，而經被上訴人於111年9月6日終止租約，自受有每月10,000元之相當於租金之利益。是被

上訴人請求上訴人給付自110年11月19日起至111年7月12日止共計77,992元，及自111年7月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付10,000元之數額，固非無據，應予准許。然就111年9月6日以前之部分，應屬上訴人欠繳之租金，自111年9月6日起至遷讓返還系爭房屋日止之部分，始屬相當租金之不當得利，併此敘明。

五、綜上所述，被上訴人請求上訴人應將系爭房屋遷讓返還，並應給付被上訴人77,992元，及自111年7月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自111年7月13日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人10,000元，為有理由，應予准許。原判決命上訴人應遷讓返還系爭建物，以及應給付欠繳之租金及自111年9月6日起至遷讓返還系爭房屋日止相當租金之不當得利，並分別依職權及聲請為准免假執行之宣告，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院斟酌後，認均與判決結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　21　　日

民事第二庭　審判長法　　官　張玉萱

法　　官　王參和

法　　官　林福來

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　21　　日

書 記 官 鄭伊汝