

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第52號

上訴人 黃春梅

巫啟后

共 同

訴訟代理人 蔡文斌律師

林冠廷律師

邱維琳律師

複代理人 吳毓容律師

被上訴人 巫立淳

訴訟代理人 戴勝利律師

林仲豪律師

吳佳龍律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國111年12月16日本院臺南簡易庭111年度南簡字第438號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之撤回、減縮，本院於113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決主文第3項關於命上訴人黃春梅給付超過新臺幣5,000元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一、二審訴訟費用（除撤回起訴及減縮部分外）由上訴人負擔。
- 五、原判決主文第2項應減縮為：上訴人黃春梅應自民國111年7月1日至民國111年10月31日止，按月給付被上訴人新臺幣5,

01 000元。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按簡易訴訟程序事件當事人於第二審為訴之變更、追加，非
05 經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明
06 者，不在此限，民事訴訟法第436條之1第3項、第446條第1
07 項但書、第255條第1項但書第3款分別定有明文。原告在第
08 二審減縮起訴之聲明者，該減縮部分雖經第一審判決，但因
09 有此減縮，於該減縮範圍內使訴訟繫屬消滅，第一審判決應
10 於減縮範圍內失效，第二審無庸再就減縮部分為裁判（最高
11 法院76年度台上字第1659號裁判意旨參照）。又原告於確定
12 判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言
13 詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期
14 日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條
15 第1項、第2項亦有明定，此規定並為第二審所準用，此觀同
16 法第463條規定自明。

17 二、經查，本件被上訴人原起訴聲明為：(一)上訴人黃春梅應將坐
18 落臺南市○○區○○○段0000地號土地上之同段2126號建物
19 即門牌號碼為臺南市○○區○○街00號3樓之房屋（下稱系
20 爭房屋）騰空返還被上訴人。(二)黃春梅應自民國111年7月1
21 日至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣
22 （下同）5,000元。(三)黃春梅應自111年1月1日至騰空返還系
23 爭房屋之日止，按日給付被上訴人500元。(四)上訴人巫啟后
24 應將系爭房屋騰空返還被上訴人（下稱原審聲明(一)至(四)）。
25 原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服提起上訴，被上訴人於
26 113年11月6日本院言詞辯論期日當庭以言詞撤回第1項聲明
27 之起訴，並就第2項、第3項聲明向黃春梅請求不當得利及違
28 約金部分，均減縮請求至111年10月31日止（見本院卷第447
29 至448頁），且為上訴人所同意，依據前述說明，均無不
30 合，應予准許，本院自無庸再就被上訴人撤回及減縮部分為
31 裁判，合先敘明。

01 貳、實體方面：

02 一、被上訴人主張：被上訴人與黃春梅前於108年11月1日就系爭
03 房屋訂立租賃契約，約定租期自108年11月1日起至110年10
04 月30日止，每月租金5,000元，於上開租期屆滿前，雙方復
05 以通訊軟體LINE訂立新租約，約定租期自110年11月1日起至
06 110年12月31日止，每月租金5,000元，並約定黃春梅若於租
07 賃期滿不返還系爭房屋，自租賃期滿之翌日起，應支付每日
08 500元之違約金（下稱系爭租約）。然系爭租約之租期屆滿
09 後，黃春梅仍繼續使用系爭房屋，且於未告知被上訴人之情
10 形下，於111年1月1日逕行匯款30,000元予被上訴人，然依
11 系爭租約第2條約定，雙方並未成立不定期租賃關係，被上
12 訴人遂於111年1月14日以存證信函通知黃春梅於10日遷讓
13 房屋，惟黃春梅遲至111年11月間始遷出，則其自111年1月1
14 日起至同年10月30日止，乃無法律上原因受有相當租金之不
15 當得利，致被上訴人受有無法使用系爭房屋之損害，應返還
16 其所得利益，及按日給付500元違約金予被上訴人。又系爭
17 房屋係被上訴人受贈自巫啟后，並非借名登記，系爭房地自
18 94年9月1日起至110年12月31日止均係由被上訴人出租予黃
19 春梅，爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條
20 規定及系爭租約之法律關係提起本件訴訟等語。並於原審聲
21 明：如原審聲明(一)至(四)所示；願供擔保，請准宣告假執
22 行。

23 二、上訴人則以：依被上訴人所提出之系爭租約，根本未有黃春
24 梅之簽名或用印，雙方就租期並無達成合意，然黃春梅於原
25 租期屆滿後，仍繼續使用系爭房屋，被上訴人亦繼續收取租
26 金，未有反對續租之意，雙方已成立不定期租賃契約，黃春
27 梅基於不定期租賃契約繼續使用系爭房屋，非無法律上原
28 因，且被上訴人並非將系爭房屋收回自用，自無由終止雙方
29 間不定期租賃契約，況被上訴人所請求之違約金過高，應予
30 酌減。又被上訴人與巫啟后為父女關係，巫啟后原任職於臺
31 南市政府，於70年9月4日因臺南市政府配售職員宿舍而買受

01 取得系爭房屋，並據以申請貸款及繳納本息至25年期滿而清
02 償完畢。嗣巫啟后於80年8月21日將系爭房地借名登記予訴
03 外人吳陳足雲（即當時巫啟后配偶訴外人施淑貞之阿姨、被
04 上訴人之姨婆）名下，其後與施淑貞簽立兩願離婚書時，亦
05 約定系爭房屋由巫啟后取得，巫啟后於93年間因有案在身，
06 及擔任施淑貞生前債務之連帶保證人，且吳陳足雲因年逾70
07 歲，不願再擔任出名人，被上訴人則已對施淑貞為拋棄繼
08 承，巫啟后與被上訴人討論後，遂借用被上訴人之名義，由
09 吳陳足雲將系爭房屋所有權移轉登記予被上訴人，雙方就系
10 爭房地成立借名登記契約，並非成立贈與契約，之後雙方因
11 訴外人巫緒樑（歿，即巫啟后之子、被上訴人之兄）之遺產
12 分配發生爭執，巫啟后以簡訊告知被上訴人待其百年後系爭
13 房屋可由被上訴人繼承，但不同意被上訴人現在未經其同意
14 即予出售。另系爭房屋放置巫啟后所有之高價家具，且自94
15 年9月1日起出租予黃春梅，出租期間修繕等事宜均由巫啟后
16 處理，被上訴人從未持有系爭房屋鑰匙等語，資為抗辯。並
17 聲明：原判決廢棄；被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均
18 駁回。

19 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲
20 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲
21 請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

22 四、兩造不爭執事項：

23 (一)巫啟后與被上訴人為父女關係。

24 (二)巫啟后於70年9月4日向臺南市政府買受取得系爭房屋，其於
25 80年8月21日以買賣原因將系爭房屋（含基地持分）移轉登
26 記予訴外人吳陳足雲，吳陳足雲於93年11月19日以買賣原因
27 移轉登記予被上訴人。

28 (三)被上訴人於108年11月1日至110年12月31日將系爭房屋出租
29 予黃春梅，並向黃春梅收取租金。

30 (四)前項租期屆至後，黃春梅於111年1月1日向被上訴人支付3萬
31 元，經被上訴人收受。

01 (五)巫啟后另案起訴主張系爭房屋（含基地持分）為其所有借名
02 登記在被上訴人名下，請求被上訴人移轉系爭房屋（含基地
03 持分）所有權，前經本院111年度訴字第714號判決駁回其
04 訴，巫啟后提起上訴，臺灣高等法院臺南分院以111年度上
05 字第262號判決駁回上訴。巫啟后再提起上訴，亦經最高法
06 院以113年度台上字第654號裁定駁回上訴確定。

07 (六)黃春梅於111年11月間搬離系爭房屋，將系爭房屋鑰匙交予
08 巫啟后，未會同被上訴人點交房屋；巫啟后於111年夏季搬
09 入系爭房屋居住。

10 五、兩造爭執事項：

11 (一)黃春梅下列抗辯是否可採？

12 1.其與被上訴人自111年起就系爭房屋成立不定期租賃契約？

13 2.其與被上訴人有無違約金約定？性質為懲罰性或賠償性違約
14 金？被上訴人請求按每日500元計算之違約金是否過高？

15 (二)巫啟后抗辯系爭房屋為其所有借名登記在被上訴人名下，被
16 上訴人不得請求其遷讓房屋，是否可採？

17 六、得心證之理由：

18 (一)黃春梅與被上訴人自111年起就系爭房屋並未成立不定期租
19 賃契約：

20 1.按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，民法第
21 450條第1項定有明文，如無同法第451條所定視為以不定期
22 限繼續契約情事，依同法第455條規定，承租人應於租期屆
23 滿時返還租賃物，否則，即應負給付遲延責任（最高法院69
24 年度台上字第4001號判決意旨參照）。又民法第451條所定
25 出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之
26 效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物
27 繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消
28 滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，
29 始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不
30 續租，或續租應另訂契約，或於租期屆滿前，即已表示期滿
31 後不再續租者，仍難謂不發生阻止續約之效力（最高法院55

01 年度台上字第276號、59年度台上字第555號判決意旨參
02 照)。再定期租賃契約期滿後，得否變為不定期租賃，在
03 出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而非以有無
04 收取使用收益之代價為必要。且出租人於訂約之際訂明期滿
05 絕不續租或續租應另訂契約者，仍不失為出租人有反對續租
06 之意思表示，即難謂不發生阻止續約之效力（最高法院85年
07 度台上字第2182號判決意旨參照）。另當事人主張有利於己
08 之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本
09 文定有明文。是房屋定期租賃期滿時，承租人負有返還租賃
10 物之義務，出租人得即請求返還租賃物，承租人如主張雙方
11 有民法第451條規定之情形而另行成立不定期租賃契約關
12 係，而為出租人所否認者，承租人應就此有利於己之事實負
13 舉證責任。

14 2. 經查，被上訴人於108年11月1日至110年12月31日將系爭房
15 屋出租予黃春梅，並向黃春梅收取租金，為兩造所不爭執
16 （見不爭執事項(三)），而被上訴人主張雙方原約定租期係自
17 108年11月1日起至110年10月30日止，每月租金5,000元，其
18 復於110年10月30日租期屆滿前之110年9月17日，以LINE向
19 黃春梅聯繫簽訂系爭租約事宜，業據其提出系爭房屋租賃契
20 約書2份、對話紀錄為證（見原審調解卷第27至30、53至59
21 頁），觀之上開LINE對話內容略以：「

22 （被上訴人簡稱「淳」、黃春梅簡稱「梅」）

23 淳：多出兩個月的租約

24 梅：好，我再付2個月的租約

25 淳：先打開看，沒有寫到租金，主要的變動是您家的時候
26 同意仲介帶看、到期時房屋清空這兩項

27 梅：現在疫情又升溫，隨時有陌生人進家裡（密閉空間）對
28 我而言是風險，可否等我搬走後再讓您處理，這樣對大
29 家都好

30 淳：這是您的權益

31 梅：那就等我12月底搬走再讓仲介及買家參觀，謝謝您！這

01 兩個月我照付租金，我可以不付房屋稅及地價稅嗎？
02 淳：之前契約就是由您繳交，不過好像還是從我這裡扣的樣
03 子，房屋租賃契約（至110年12月31日）.doc
04 梅：謝謝您！我今日會結清租金，也按照合約
05 淳：但這仍然要看您，因為這是您的權益，您可以拒絕
06 梅：現在拍也不準，我的東西太多人，現正在整理，屋內很
07 亂，房仲也無法拍出實質的效果。只能等12月我清空吧
08 ！我這邊有2個有意願買的名單，不知道您是否需要？
09 細節可以等明天見面再談
10 淳：好，那若契約沒有問題，我會影印2份明天簽名
11 梅：好，請問我的房租這次總共要匯6+2=8個月是嗎？
12 淳：就是每個月5,000元到年底
13 梅：因合約不在身邊，想確認我上次的房租是到何時？我這
14 次是要付幾個月？
15 淳：不就每年的5月跟10月底各給6個月嗎？
16 梅：那我再匯11-12月共10,000元給您
17 淳：好的
18 梅：現在就匯給妳，還是明天拿現金給妳
19 淳：以您方便為主，我都可以
20 梅：馬上匯，已匯出，請查收，謝謝！
21 淳：收到了，謝謝」等語，可知被上訴人於原租期屆期傳送
22 系爭租約電子檔予黃春梅，黃春梅向被上訴人確認租金、搬
23 遷時點等事項後，即表示同意簽訂系爭租約，會依照系爭租
24 約之約定，並匯款租金共10,000元予被上訴人，足徵其真意
25 即按系爭租約內容就系爭房屋成立租賃契約，兩造已就系爭
26 租約內容達成合意，系爭租約已成立生效。黃春梅雖辯稱系
27 爭租約影本上未見其簽名或用印，雙方就租期並無達成合意
28 云云，然租賃為諾成契約，並非要式契約，房屋租賃由當事
29 人約定一方以房屋租與他方使用，他方支付租金而生效力，
30 本不以締結書面契約為必要，尚不影響被上訴人與黃春梅間
31 存在系爭租約之認定，因認黃春梅上開所辯，並不可採。

01 3.又系爭租約第2條約定：「租賃期限：110年11月1日起至110
02 年12月31日止，計2個月。租賃期滿，甲方（即被上訴人）
03 不需另行通告，本約當然終止，非經雙方合意另訂書面租
04 約，視為不再續租；乙方（即黃春梅）不得援引民法第451
05 條規定主張不定期租賃關係」等語（見原審調解卷第27
06 頁），已訂明租約期滿後非經另訂契約即不再續租，而發生
07 阻止續約之效力，被上訴人復於111年1月14日以臺南興華街
08 郵局第4號存證信函通知黃春梅於租約屆滿後返還系爭房
09 屋，並經黃春梅所收受，有上開存證信函及其回執在卷可稽
10 （見原審調解卷第61至64頁），被上訴人既已明確告知黃春
11 梅應遷讓房屋，可徵雙方並未合意另訂書面租約，即已不再
12 續租，揆諸前開說明，系爭租約之租期於110年12月31日即屆
13 至終止，不生民法第451條視為以不定期限繼續契約之效
14 力，系爭租約應屬定期之租賃契約甚明，至被上訴人是否有
15 收受黃春梅支付使用收益之代價，即非所問。

16 4.再按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人房屋，可
18 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
19 年度台上字第1695號判決意旨參照）。查黃春梅於系爭租約
20 租期屆滿時仍占用系爭房屋，核無法律上原因而受有相當於
21 租金之利益，致被上訴人受有無法使用收益系爭房屋之損
22 害，參以系爭房屋之租金為每月5,000元，而黃春梅已於111
23 年1月1日向被上訴人支付3萬元，並於111年11月間搬離，為
24 兩造所不爭執，則被上訴人以上開租金為依據，請求自111
25 年7月1日起算至遷讓返還系爭房屋期間相當於租金之不當得
26 利金額，要屬適當。從而，被上訴人依系爭租約及不當得利
27 之法律關係，請求黃春梅自111年7月1日至同年10月31日
28 止，按月給付被上訴人5,000元，洵屬有據。

29 (二)黃春梅與被上訴人約定給付之違約金為賠償性違約金，被上
30 訴人請求按每日500元計算之違約金過高，應予酌減：

31 1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金；約定

01 之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條
02 第1項、第252條分別定有明文。又契約當事人以確保債務之
03 履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行
04 時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金
05 外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不
06 利，此觀同法第250條之規定及其修正理由自明（最高法院1
07 02年台上字第1378號判決意旨參照）。

08 2.經查，系爭租約第6條第2項約定：「乙方於終止租約或租賃
09 期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應
10 每日支付500元至甲方認定遷出完成之日止」等語（見原審
11 調解卷第29頁），並未具體載明本件係屬「懲罰性違約金」
12 之意旨，且係以黃春梅於租期屆滿未返還系爭房屋而應負之
13 債務不履行賠償責任為內容，顯見系爭租約第6條第2項約定
14 之違約金，應屬損害賠償總額預定性質之違約金。又系爭租
15 約租期既於110年12月31日屆滿，黃春梅迄至111年11月間始
16 搬離，已如前述，本院考量被上訴人因黃春梅遲延遷讓房屋
17 所受損害為不能對系爭房屋使用收益，惟黃春梅已於111年1
18 月1日向被上訴人支付相當於租金之不當得利3萬元，被上訴
19 人復請求黃春梅給付自111年7月1日至同年10月31日止相當
20 於租金之不當得利，其前開預定損害之數額應已獲相當之滿
21 足，且黃春梅雖未如期搬遷，然此一違約之情狀，係屬違約
22 狀態的延續，並非重覆發生違約行為，被上訴人因黃春梅之
23 違約行為，除受有租金損失外，將系爭房屋整理亦有所勞
24 費，是依常情推斷此部分損害約相當於1個月之租金5,000
25 元。從而，本院認被上訴人請求黃春梅按日給付違約金500
26 元之計算方式，容有過苛，爰將此部分違約金酌減至5,000
27 元，以符事理之平。

28 (三)巫啟后抗辯系爭房屋為其所有借名登記在被上訴人名下，被
29 上訴人不得請求其遷讓房屋，並非可採：

30 1.按訴訟標的於確定之終局判決中經裁判者，始有既判力，此
31 觀民事訴訟法第400條第1項規定自明，是確定判決之既判

01 力，僅於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。又學說上
02 所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外
03 當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人辯論結果所為
04 之判斷，如無顯然違背法令、當事人提出新訴訟資料足以推
05 翻原判斷之情形，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之
06 他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，
07 以符民事訴訟法上之誠信原則而言（最高法院112年度台上
08 字第2327號、111年度台上字第1387號判決參照）。再訴訟
09 標的之涵義，必須與原因事實相結合。於判斷既判力之客觀
10 範圍時，應依原告起訴主張原因事實所特定之訴訟標的法律
11 關係為據（最高法院108年度台上字第2220號判決要旨參
12 照）。

13 2. 經查，巫啟后抗辯系爭房屋為其所有借名登記在被上訴人名
14 下，被上訴人不得請求其遷讓房屋云云。惟巫啟后另案起訴
15 主張系爭房屋（含基地持分）為其所有借名登記在被上訴人
16 名下，請求被上訴人移轉系爭房屋（含基地持分）所有權，
17 前經本院111年度訴字第714號判決駁回其訴，巫啟后提起上
18 訴，臺灣高等法院臺南分院以111年度上字第262號判決駁回
19 上訴，巫啟后再提起上訴，經最高法院113年度台上字第654
20 號裁定駁回上訴而告確定，此為兩造所不爭執，並經本院調
21 取上開卷宗核閱無訛，依前開確定判決可知，另案訴訟與本
22 件訴訟之訴訟標的、訴之聲明雖不相同，而無民事訴訟法第
23 400條第1項既判力效力之問題，然巫啟后是否有將系爭房屋
24 借名登記或贈與予被上訴人，乃另案訴訟之重要爭點，該爭
25 點經兩造互為舉證攻防及辯論，由法院為實質上審理判斷
26 「巫啟后不能證明兩造間就系爭房地有借名登記契約存在，
27 則巫啟后主張類推適用民法第549條第1項規定，以起訴狀繕
28 本送達終止兩造間借名登記契約，並依終止契約後返還請求
29 權請求被上訴人將系爭房地所有權移轉登記予巫啟后，自屬
30 無據，不應准許」（見臺灣高等法院臺南分院111年度上字第
31 262號判決書第12頁）；本院審酌另案確定判決所為判斷，

01 並無顯然違背法令之情形，與本件訴訟之標的利益亦無重大
02 差異，依前揭說明，兩造及本院應受另案確定判決爭點效之
03 拘束，不得就上述重要爭點之判斷結果，再為相反之主張或
04 認定，是巫啟后上開所辯，自非可採。巫啟后復未再舉證其
05 於111年夏季搬入系爭房屋居住有何正當權源，則被上訴人
06 主張巫啟后無權占有，依民法第767條第1項前段規定，請求
07 巫啟后騰空返還系爭房屋，即屬有據。

08 七、綜上所述，被上訴人依系爭租約及不當得利之法律關係，請
09 求黃春梅自111年7月1日至同年10月31日止，按月給付被上
10 訴人5,000元；並依系爭租約第6條第2項約定，請求黃春梅
11 給付5,000元；及依民法第767條第1項前段規定，請求巫啟
12 后騰空返還系爭房屋，均有理由，應予准許；逾此範圍之請
13 求，則無理由，應予駁回。原審就上開應予駁回部分，為被
14 上訴人勝訴之判決，並依職權為假執行之宣告，尚有未洽。
15 上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理
16 由，爰由本院予以廢棄改判如主文第1項、第2項所示。至於
17 上開應予准許部分，原審判令上訴人給付，並依職權為假執
18 行之宣告，核無違誤，上訴意旨就此部分，仍執陳詞，指摘
19 原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又被上
20 訴人於本院審理時就其向黃春梅請求不當得利部分，減縮請
21 求至111年10月31日止，爰諭知如主文第5項所示，併予敘
22 明。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
27 主文。惟被上訴人僅就請求違約金部分受部分敗訴之判決，
28 本院審酌該部分屬修正前民事訴訟法第77條之2第2項所定之
29 附帶請求，本即未計入訴訟標的價額，爰依民事訴訟法第79
30 條規定，命上訴人負擔全部訴訟費用。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

