臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第106號

上訴人 郭秀美
訴訟代理人 陳樹村律師
彭敏律師
被上訴人 葉椋雯

葉姿卉
共 同

訴訟代理人 杜月英

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年2月7日臺灣臺南地方法院臺南簡易庭112年度南簡字第1260號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決主文第二項關於命上訴人應給付被上訴人超過「自民國112年8月22日起至返還第一項房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣17,000元。」，及該部分假執行之宣告均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即原告方面：

(一)被上訴人於原審起訴主張及於本院陳述略以：

1. 上訴人於民國103年間向被上訴人之母杜月英表示其有資金缺口，經上訴人與杜月英商議後約定由上訴人之女詹媯涵簽立借據，向杜月英之女即被上訴人葉椋雯借得新臺幣(下同)300萬元，並以詹媯涵所有門牌號碼臺南市○區○○路000巷0號房屋(下稱系爭房屋)及其坐落土地(與系爭房屋下合稱系爭房地)設定次順位抵押權予被上訴人葉椋雯，惟其後詹媯涵未依約繳付利息，經被上訴人葉椋雯催討，再由詹媯涵

01 簽發面額50萬元本票作為清償利息之擔保。嗣於105年、106
02 年間，詹娉涵遭多家銀行聲請強制執行，系爭房地第一順位
03 抵押權人渣打銀行於105年7月間聲請拍賣系爭房地，被上訴
04 人葉榭雯恐債權無法擔保，亦向法院聲請拍賣系爭房地，經
05 本院以106年度司拍字第281號裁定准許在案，經詹娉涵繳息
06 後，渣打銀行已撤回拍賣。上訴人以其婆婆居住在系爭房
07 屋，希望被上訴人葉榭雯不要拍賣系爭房地，上訴人與杜月
08 英協議後，約定由被上訴人與詹娉涵於106年10月31日簽訂
09 系爭房地買賣契約書，約定買賣價金670萬元，其中370萬元
10 係被上訴人代詹娉涵清償積欠銀行債務，其餘300萬元用以
11 抵充詹娉涵積欠被上訴人葉榭雯300萬元借款，然系爭房地
12 經聯邦銀行及仲介估算當時價值僅約590萬元，買賣價金差
13 額80萬元，由詹娉涵每月繳納8,000元利息給被上訴人葉榭
14 雯。系爭房地已於106年11月15日辦理所有權移轉登記完
15 畢，因上訴人希望買回系爭房地，由杜月英與上訴人口頭協
16 議，約定3年內上訴人得以710萬元買回。

- 17 2. 上訴人為免其婆婆發現系爭房地業已出賣，乃向被上訴人承
18 租系爭房屋續住，並簽訂房屋租賃契約書，約定租期自106
19 年11月16日起至107年11月15日止，每月租金17,000元，應
20 於每月16日前繳納，水電瓦斯費、房屋稅及地價稅均由上訴
21 人負擔，因朋友情誼，被上訴人未收取押租保證金17,000
22 元，其後租期屆至，上訴人仍繼續繳納租金，兩造間之租賃
23 關係變更為不定期租賃(下稱系爭不定期租約)。上訴人遲至
24 112年4月間始向杜月英討論買回事宜，杜月英表示已逾買回
25 期限，上訴人拒不接受且不承認系爭不定期租約存在，並對
26 被上訴人及杜月英提出背信、圖利、侵占、詐欺等刑事告
27 訴。上訴人未繳納112年4月以前積欠之租金及112年5月、6
28 月租金，積欠租金總額已達2個月，被上訴人於112年6月16
29 日寄發存證信函，限上訴人於函到後5日內繳清積欠租金並
30 搬遷，系爭不定期租約於112年6月21日已合法終止，如鈞院
31 認112年6月21日尚未合法終止租約，112年7月3日起訴時及1

01 12年10月12日開庭時，被上訴人一再向上訴人表明終止租
02 約，迄至112年11月9日開庭時，上訴人已欠繳租金達6月以
03 上，亦可認原告已合法終止租約。爰依民法第767條第1項規
04 定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋。上訴人於系爭不定
05 定期租約終止後，迄今仍占用系爭房屋，屬無權占用，上訴人
06 受有相當於系爭房屋租金之利益，致被上訴人受有相當於租
07 金之損害，爰依民法第179條規定，請求自112年7月1日起至
08 交還系爭房屋之日止，按每月租金17,000元給付相當於租金
09 之不當得利等語。並聲明：(1)上訴人應將系爭房屋騰空遷讓
10 返還被上訴人。(2)上訴人應自112年7月1日起至返還系爭房
11 屋之日止，按月給付被上訴人17,000元。

12 3. 上訴人於112年4月30日向被上訴人主張借名登記關係，並未
13 向被上訴人主張買回系爭房地，縱上訴人有向被上訴人提及
14 買回，自106年11月15日買賣起迄111年11月14日，已逾5年
15 買回期限，上訴人已無買回權存在。上訴人於一審先主張借
16 名登記，後又主張有買回權，於二審始主張受催告時尚未欠
17 繳房租逾2月，實屬前後矛盾。

18 (二)答辯聲明：1. 駁回上訴。2. 上訴費用由上訴人負擔。

19 二、上訴人即被告方面：

20 (一)上訴人於原審抗辯及於本院陳述略以：

21 1. 上訴人於103年6月間委請杜月英向金主借貸300萬元，每月
22 支付金主利息6萬元，杜月英向上訴人佯稱其位於臺南市○
23 ○區○○○街00巷00號房屋因此被金主設定，額外向上訴人
24 按月收取2萬元徵審費用，截至104年6月止，計收取利息及
25 徵審費用合計104萬元。杜月英於104年7月前以1,300萬元出
26 售上開永華一街房屋，自此上訴人每月原支付予金主之利息
27 6萬元及徵審費用2萬元合計8萬元，由杜月英收取，截至106
28 年10月止共計27個月，扣除上訴人未繳納6個月利息及徵審
29 費用，杜月英已收取168萬元。杜月英於106年間向上訴人催
30 繳不成，聲請強制執行系爭房地，上訴人知悉後暫停繳納銀
31 行貸款，銀行向法院聲請強制執行，杜月英擔心拍賣估價不

01 高損及其權益，於106年10月間與上訴人口頭協議，約定由
02 上訴人就未繳付利息及徵審費，簽發面額50萬元本票(杜月
03 英表示以40萬元計即可)以為清償，另就系爭房地以買賣為
04 登記原因移轉所有權至杜月英女兒名下，杜月英提議並指定
05 買賣價金為590萬元，但言明系爭房地所有權人仍為上訴
06 人，僅以租賃方式由上訴人每月繳付17,000元及差額利息8,
07 000元(即上訴人欠款300萬元+銀行貸款370萬元-雙方約定
08 買賣契約上記載成交價590萬元=80萬元，以每月利息1分計
09 算為8,000元)，上訴人日後需以710萬元買回(即買賣價金59
10 0萬元+差額80萬元+本票40萬元=710萬元)，但未約定買
11 回期限。

- 12 2. 上訴人雖知杜月英占盡便宜，因系爭房地所有權仍屬己有，
13 接受此不公平待遇，而簽訂買賣契約及租賃契約，並自106
14 年10月起每月繳付25,000元予杜月英，並未積欠被上訴人租
15 金，甚至還多匯31,000元。杜月英於111年11月18日前未通
16 知上訴人行使買回權，且每月繼續收取租金17,000元及差額
17 利息8,000元，上訴人與杜月英於111年11月18日商議系爭房
18 地事宜時，杜月英竟稱買回期限僅有3年等語，上訴人才拒
19 絕繳納租金，並為同時履行抗辯。杜月英身為地政士，故意
20 未製作買賣契約書一式兩份供上訴人查閱，利用職權之便，
21 明知系爭房屋買賣價金590萬元，向地政機關及內政部不實
22 登載買賣價金670萬元，背於公共秩序或善良風俗，違反誠
23 信原則，依民法第73條、第111條及第148條第2項等規定，
24 系爭房地之買賣契約推定為無效，上訴人已對杜月英提出背
25 信、侵占、詐欺等刑事告訴。被上訴人違反系爭口頭協議、
26 誠信，應將系爭房地所有權回復為原所有權人即詹娉涵所
27 有，始符合公平正義。
- 28 3. 依兩造於106年11月16日簽立系爭房屋租賃契約書第3條、第
29 4條分別約定，「租賃期間自106年11月16日起至107年11月1
30 5日止。」、「承租人月租金為17,000元整，每期應繳納1個
31 月租金，並於每月16日前支付，…」，核屬租金約定於每期

01 開始時支付之情形。被上訴人應於上訴人遲延給付逾二個月
02 時，始得終止系爭不定期租約。然被上訴人於上訴人積欠11
03 2年5月、6月租金時，尚未達於遲延給付逾2個月，即提前於
04 112年6月17日對上訴人為催告，此提前催告與民法第440第1
05 項、第2項規定不符，不生催告效力。被上訴人之催告既不
06 生效力，系爭不定期租約未經合法終止，是上訴人自得本於
07 前開租賃契約，有權占有系爭房屋。

08 4. 106年10月31日簽立買賣契約時，曾約定詹娉涵日後買回系
09 爭房地之事，被上訴人於111年12月間透過杜月英，詢問詹
10 娉涵是否願意買回系爭房屋，被上訴人葉植雯於112年4月28
11 日以LINE通訊軟體詢問上訴人及詹娉涵是否買回系爭房地，
12 兩造與杜月英、詹娉涵於112年4月30日於杜月英家中會面，
13 商談系爭房地買回事宜，被上訴人明知買回權已於111年10
14 月31日時效完成，仍於時效完成後詢問詹娉涵有無買回之意
15 願，並於詹娉涵表示願意買回後，於112年4月30日就買回系
16 爭房屋之事進行細部磋商、洽談買回價金等，顯見被上訴人
17 有拋棄時效之意思表示，甚或成立新買回契約。被上訴人既
18 拋棄時效利益，詹娉涵自得本於其與被上訴人間之買回契
19 約，主張買回系爭房地等語。

20 (二)原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服提起上訴，並
21 聲明：1. 原判決廢棄。2. 被上訴人於第一審之訴駁回。3. 第
22 一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

23 三、兩造爭執事項：

24 (一)系爭不定期租約是否合法終止？如是，於何時終止？

25 (二)被上訴人得否請求上訴人遷讓房屋與返還不當得利？

26 四、本院之判斷

27 (一)系爭不定期租約於112年8月17日終止。

28 1. 按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
29 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
30 第451條定有明文。又按租賃契約依民法第451條規定更新
31 後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條

01 件)並未隨同變更(最高法院64年台上字第1579號判決意旨
02 參照。)。經查，兩造於106年11月16日簽立系爭房屋租賃契
03 約書，依該契約第3條、第4條原約定租賃期間自106年11月1
04 6日起至107年11月15日止，應於每月16日前給付租金17,000
05 元等情，此有被上訴人提出房屋租賃契約書在卷可參(見112
06 年度南司簡調字第15-25頁；下稱調字卷)。嗣租期屆滿後，
07 兩造未再更新租約，被上訴人仍繼續將系爭房屋出租予上訴
08 人居住使用，依開規定及說明，兩造間之租賃關係變更為不
09 定期租賃關係，且除租賃期限產生變更效果外，其餘租賃條
10 件仍與原租賃契約相同，未隨同變更。

11 2. 次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
12 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
13 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月
14 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
15 開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契
16 約。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；民法第440
17 條第1、2項及第455條分別定有明文。所謂房屋出租人定期
18 催告承租人支付租金或為終止租約之意思表示方式未有一
19 定，亦非限於訴訟外為之，苟於訴訟上已有書狀或言詞，向
20 他造表示意思者，即應認為已有催告或終止。

21 (1)經查，上訴人自承自112年5月起迄今即未給付租金等語(見
22 原審卷第280頁)，而依系爭不定期租約，上訴人應於每月16
23 日前給付被上訴人租金17,000元，惟上訴人未依前開約定期
24 限給付，經被上訴人於112年6月16日寄發台南新南郵局存證
25 號碼000259號存證信函，通知上訴人於函到後5日內搬遷交
26 還系爭房屋，並催請上訴人給付積欠租金等語(見調字卷第2
27 7-29頁)，上訴人於112年6月17日收受前開存證信函，自斯
28 時起，自生定期催告上訴人給付租金之效力。

29 (2)次查，被上訴人於前開存證信函中，亦對上訴人為終止租約
30 之意思表示，惟該時上訴人未依約定給付之租金總額雖已達
31 2個月之租額(即應於112年5月16日及同年6月16日給付之共

計2個月之租金)，然需迨於112年7月17日起遲延給付期限始逾2個月，則被上訴人以前開存證信函對上訴人所為終止租約之意思表示，自不生終止租約之效力。再查，被上訴人復主張以起訴狀繕本送達上訴人時點及原審審理期間歷次言詞陳述，作為終止系爭不定期租約之意思表示等語。審酌被上訴人起訴狀請求上訴人遷讓房屋等內容，其真意已包含終止系爭不定期租約之意思表示，而承前所述，系爭不定期租約於112年7月17日始符合民法第440條第2項規定之遲延給付逾2個月及遲付租金總額達2個月之要件，方得合法終止租約。是以本件起訴狀繕本送達上訴人時即112年7月10日(見調字卷第57頁之送達證書)時，尚未達得由被上訴人終止系爭不定期租約之情狀存在，然被上訴人於112年8月21日調解期日，仍向上訴人表示應依起訴狀所載給付等語(見調字卷第11頁)，即有為終止系爭不定期租約之意思，是認系爭不定期租約係於112年8月21日發生合法終止之效力，堪以認定。

3. 復按所謂買回，係指出賣人於買賣契約保留買回之權利，以返還其所受領之價金而買回其標的物，此為民法第379條第1項所明定，且依同法第380條規定，買回之期限，不得超過5年，如約定之期限較長者，縮短為5年。是買回契約效力之發生，以出賣人即買回人於買回期限內，提出買回價金，向買受人表示買回為要件，如出賣人僅於買回期限內，向買受人表示買回其原出賣之標的物，並未將約定之買回價金提出，則買回契約尚未發生效力；且買回權僅得於約定之期限內行使，不得超過5年，期限自買賣成立時起算，逾期買回權即歸消滅。

(1) 經查，被上訴人與詹娉涵於106年10月31日簽訂系爭房地買賣契約書時，另有由詹娉涵以710萬元買回系爭房地之買回契約約定，然自系爭房地買賣契約訂立時即106年11月15日起，算至111年11月15日止，已屆滿5年，而兩造並不爭執詹娉涵迄未提出710萬元價金以買回系爭房地之事實，是依前開規定，詹娉涵之買回權業已消滅。

01 (2)上訴人雖以111年12月、112年4月間，被上訴人曾透過杜月
02 英詢問詹娉涵是否願意買回系爭房地，兩造與杜月英、詹娉
03 涵亦於112年4月30日會面磋商買回乙事，而主張上訴人有拋
04 棄前開買回時效之意思云云，為被上訴人否認。查，依證人
05 詹娉涵證述：「我們去談房子是我們的，我們要用當初約定的
06 的金額買回，但是杜月英不同意金額，所以在爭執這件事情
07 情，不過後來不了了之。」等語(見本院卷第134、135頁)，
08 由此可知，被上訴人就上訴人表示欲以原約定價額買回乙
09 事，業已明確表示不同意，更遑論被上訴人已明知上訴人買
10 回權已罹於時效，猶承諾履行買回契約債務之可能。上訴人
11 上開抗辯，自屬無據，並無可採。

12 (二)上訴人應騰空遷讓返還系爭房屋，及給付不當得利。

- 13 1. 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
14 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
15 段、中段分別定有明文。查，系爭不定期租約已於112年8月
16 21日經被上訴人合法終止，業經認定如上，上訴人占有系爭
17 房屋已無正當權源，應認上訴人係無權占用系爭房屋。從
18 而，被上訴人依前開規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房
19 屋，為有理由，應予准許。
- 20 2. 再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
21 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
22 179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人房屋，
23 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法院10
24 9年度台上字第2350號裁定意旨參照)。系爭租約已於112年
25 8月21日經被上訴人合法終止，上訴人就系爭房屋於租賃關
26 係消滅後，即無再行占有使用之合法權源，上訴人迄今仍未
27 搬遷，係無法律上之原因受有使用系爭房屋之利益，並致被
28 上訴人受有無法使用系爭房屋之損害，被上訴人自得依民法
29 第179條前段之規定，請求上訴人返還無權占用系爭房屋所
30 受利益。本院審酌系爭房屋於106年11月16日起至107年11月
31 15日止租賃期間，每月租金為17,000元，可見該金額應符合

01 該區域之租金行情，上訴人無權占用系爭房屋，顯然可獲此
02 相當於每月17,000元之租金利益，從而，被上訴人依前開規
03 定，請求上訴人自租約終止後之112年8月22日起至遷讓返還
04 系爭房屋之日止，按月給付相當於租金17,000元之不當得
05 利，自屬有據，應予准許，逾此所為請求，為無理由，應予
06 駁回。。

07 五、綜上所述，兩造間就系爭房屋之系爭不定期租約已於112年8
08 月21日終止，上訴人依民法第767條第1項規定請求上訴人騰
09 空遷讓返還系爭房屋，及依民法第179條規定請求上訴人給
10 付自112年8月22日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當
11 於租金之不當得利17,000元，為有理由，應予准許，逾此所
12 為請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部
13 分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨就此部分指
14 摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至於上開應准許
15 部分，原審判命上訴人給付，核無違誤，上訴人求予廢棄改
16 判，為無理由，應駁回其上訴。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述與判決結果無礙，
18 爰不予審酌。

19 七、據上論結，本件上訴之上訴，為一部有理由，一部無理由，
20 依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第79條，判決如
21 主文。

22 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

23 臺灣臺南地方法院民事第二庭

24 審判長法 官 張玉萱

25 法 官 丁婉容

26 法 官 田幸艷

27 以上正本證明與原本無異。

28 本判決不得上訴。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

30 書記官 林幸萱