

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4740號

原告 黃穎明

黃穎新

黃慶瑜

黃郁惠

黃大倫

江玉懷

江玉柔

江玉璇

江文翔

兼 上九人

共 同

訴訟代理人 黃穎政

共 同

訴訟代理人 游子毅律師

被告 北灣實業股份有限公司

法定代理人 馮大年

訴訟代理人 曾朝誠律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一零九年一月一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

原告黃穎明、黃穎新、黃慶瑜、黃郁惠、黃大倫、江玉懷、江玉柔、江玉璇、江文翔、黃穎政（下稱原告10人）原起訴請求：(一)請求判令被告將坐落臺北市○○○路0段000號8樓之2房屋（臺北市○○區○○段○○段000○號，總面積133.35平方公尺，附屬建物陽台12.1平方公尺，詳如附表，下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告10人。(二)雙方租約已於民國107年11月30日到期，被告應遷讓交屋並遷移公司設立登記，給付原告10人尚未給付之租金及水費、電費、瓦斯費、管理費及房屋整理之清潔費，至遷讓交屋日止。嗣原告變更聲明如後述，核屬請求之基礎事實同一之情形，合於民事訴訟法第255條第1 項第2款規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告10人主張：

(一)被告前與訴外人莊婉芳簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，承租系爭房屋，租期自106年12月1日起至107年11月30日止，租金每月新臺幣（下同）5萬5000元，應於每月5日以前繳納。嗣莊婉芳於107年1月19日過世，上開租約即繼續存在原告10人即莊婉芳之全體繼承人與被告間。系爭租約於107年11月30日到期後，被告一再藉故拖延續約事宜，兩造間迄今未訂立新租賃契約，視為以不定期限繼續契約。

(二)黃穎明、江玉柔、黃穎政收回自住系爭房屋：

1.黃穎明名下除系爭房屋外，別無其他房產，現任職於天嵐大廈管理委員會（址設臺北市○○區○○路0段00巷00號），由系爭房屋徒步或搭乘大眾交通工具至該管理委員會均便捷，黃穎明基於工作需求，有收回系爭房屋自住之正當理由及必要。

2.江玉柔名下除系爭房屋外，別無其他房產，現任職於臺北市政府環保局（址設臺北市信義區市○路0號），該局辦事處距系爭房屋相近，通勤便利，江玉柔基於工作需求，有收回

01 系爭房屋自住之正當理由及必要。

02 3.黃穎政就職於訴外人台灣機動建設工程股份有限公司（址設
03 臺北市○○區○○○路000號8樓之6，下稱台灣機動公
04 司），且因個人眼疾因素，有經常至長庚醫療財團法人台北
05 長庚紀念醫院（下稱長庚醫院）就醫之需要，自系爭房屋往
06 返台灣機動公司及長庚醫院皆頗便捷，黃穎政基於醫療暨工
07 作需求，有收回系爭房屋自住之正當理由及必要。

08 4.是以，原告10人得依土地法第100條第1款規定，終止系爭租
09 約。

10 (三)轉租、出借他人部分：

11 系爭租約承租人為被告，且系爭租約第4條第2項有系爭房屋
12 有不得轉租、出借之約定，惟系爭房屋門外掛設有訴外人
13 「商河事業股份有限公司」（下稱商河公司）、「勤寓有限
14 公司」（下稱勤寓公司）、「全球商務智能研究中心」、
15 「台灣創新橋科技股份有限公司」（下稱創新橋公司）等招
16 牌。依經濟部商工登記公示查詢資料顯示，除被告設址於系
17 爭房屋外，勤寓公司亦設址於系爭房屋，證明被告將系爭房
18 屋擅自出租、出借或以其他變相方法由他人使用房屋，已違
19 反民法第443條第1項規定及系爭租約第4條第2項約定，原告
20 得依民法第443條第1項、土地法第100條第5款規定、系爭租
21 約第4條第2項約定，終止系爭租約。

22 (四)原告10人已分別於108年10月19日、108年11月27日，函知被
23 告為終止系爭租約之意思表示。既兩造間租賃關係已經依法
24 終止，被告已無占有使用系爭房屋之正當權源，原告10人得
25 請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告10人。又被告已
26 無正當權源占有使用系爭房屋，自屬無法律上原因而受有利益，
27 致原告10人受有損害。又被告前向原告10人承租系爭房
28 屋，約定租金為每月5萬5000元，故被告使用系爭房屋之利
29 益應以每月租金5萬5000元計算，原告10人得請求被告應自1
30 08年10月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告
31 10人5萬5000元。

01 (五)爰依民法第443條第1項、第767條第1項、第179條規定提起
02 本件訴訟，民法第443條第1項、第767條第1項部分請求擇一
03 為有利判決等語，並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返
04 還予原告10人。2.被告應自108年10月19日起至遷讓返還系
05 爭房屋之日止，按月給付原告10人5萬5000元。

06 二、被告則以：

07 (一)被告自107年11月30日系爭租約原訂租期屆至後，仍每個月
08 以商河公司名義將租金4萬9500元（代扣10%租賃所得稅
09 後）匯款予黃穎政，原告10人之共同訴訟代理人亦當庭自承
10 迄今仍有收到商河公司匯款。被告既繼續使用系爭房屋並繳
11 納租金，且原告10人未立即表示反對之意思表示，依民法第
12 451條規定，兩造間就系爭房屋已成立不定期租賃契約，原
13 告10人欲終止系爭租約應先舉證證明有土地法第100條所定
14 各款之情形。

15 (二)收回自住部分：

16 系爭房屋為原告10人所共有，衡情無可能收回而僅供其中1
17 人自住使用，原告10人實際上收回系爭房屋係為出售牟利，
18 且原告10人原先主張係黃穎政要收回自住，又陸續改稱黃穎
19 明、江玉柔亦要收回自住，顯係臨訟堆砌。黃穎明之戶籍址
20 兼住所交通便捷，距離工作地點僅17分鐘車程，不可能為工
21 作通勤，舉家搬離住所。又黃穎政之戶籍址兼住所距離系爭
22 房屋僅450公尺，與台灣機動公司及長庚醫院之距離，跟系
23 爭房屋相較可謂相差無幾，黃穎政不可能為節省450公尺距
24 離，由現住所遷往系爭房屋。

25 (三)轉租、出借他人部分：

26 系爭租約轉為不定期租約後，兩造間未簽約，故被告無違反
27 系爭租約約定可言。況商河公司、勤寓公司、全球商務智能
28 研究中心、創新橋公司之招牌雖懸掛於系爭房屋門外之大廈
29 走廊牆壁，該走廊牆壁非屬原告10人所有之專有部分，自非
30 承租範圍，無被告轉租他人可言。退步言之，被告向莊婉芳
31 承租系爭房屋，並未僅限於被告使用，尚得供作「一般住家

或公司辦公」使用。商河公司、勤寓公司、全球商務智能研究中心、創新橋公司等公司之法定代理人或公司董事、監察人等，係由被告現任法定代理人馮大年或訴外人即被告之前任法定代理人趙一曼（亦為馮大年配偶之胞弟）或馮大年之其他親屬擔任，顯無轉租、出借「他人」使用之情形。再退步言之，被告僅係將勤寓公司所在地登記在系爭房屋地址，並將商河公司、勤寓公司、全球商務智能研究中心、創新橋公司之招牌懸掛於系爭房屋門外之大廈走廊牆壁，實際在系爭房屋內辦公者仍僅有被告公司之職員，被告並無將系爭房屋交付給他人「使用」之情形，原告10人不得以此為由主張終止系爭租約等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，莊婉芳原為系爭房屋所有權人，於106年11月10日與被告就系爭房屋成立系爭租約，租賃期間為106年12月1日起至107年11月30日止，約定月租金為5萬5000元（預先代扣10%租賃所得稅）。莊婉芳於107年1月19日去世，原告10人為莊婉芳之全體繼承人，原告10人於108年1月31日以繼承為原因登記系爭房屋之所有權人，應有部分如附表所示。系爭租約於107年11月30日屆滿後，兩造間未另簽訂書面租賃契約。系爭房屋門外掛設商河公司、勤寓公司、全球商務智能研究中心、創新橋公司等招牌。勤寓公司之公司登記地址設址於系爭房屋等情，有系爭租約、系爭房屋建物登記謄本、莊婉芳之除戶謄本、原告10人之戶籍謄本、莊婉芳之繼承系統表、勤寓公司商工登記公示查詢資料各1份及系爭房屋門外照片4紙在卷可稽（見北簡卷第33頁至第37頁、第153頁、第269頁至第295頁、本院卷第39頁、第41頁），復為兩造所不爭執，應堪信為真實。

四、原告10人另主張被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告10人，及被告應自108年10月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告10人5萬5000元等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)原告10人請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還，是否有理由？(二)原告10人請求

01 被告應自108年10月19日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按
02 月給付原告10人5萬5000元，是否有理由？茲分述如下：

03 (一)原告10 人請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還，有理由：

04 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
05 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法
06 第451條定有明文。復按租賃契約依民法第451條規定更新
07 後，僅發生期限變更之效果，其餘內容(如租金及其他條件)
08 並未隨同變更，最高法院64年度台上字第1579號判決意旨可
09 資參照。查莊婉芳與被告間之系爭租約租賃期間為106年12
10 月1日至107年11月30日，莊婉芳於107年1月19日去世，原告
11 10人為莊婉芳之全體繼承人，已如前述，是於莊婉芳去世
12 後，原告10人繼承系爭租約租賃關係，成為系爭契約之出租
13 人，而系爭租約於107年11月30日租賃期限屆滿後，被告仍
14 為系爭房屋之使用收益，原告10人不即表示反對之意思，是
15 依民法第451條規定，系爭租約已視為以不定期限繼續契
16 約。又系爭租約默示更新後，依上開判決意旨，僅發生期限
17 變更之效果，其餘契約內容，並未隨同變更，換言之，仍如
18 莊婉芳與被告間系爭租約約定之內容。故被告抗辯：系爭租
19 約轉為不定期租約後，兩造間未簽新約，故被告無違反系爭
20 租約約定可言云云，容有誤會，先予敘明。

21 2.按未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之
22 之習慣者，從其習慣；前項終止契約，應依習慣先期通知。
23 但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限
24 者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終
25 止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之，民法
26 第450條第2項、第3項分別定有明文。另按出租人非因左列
27 情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住或重新建築
28 時。二、承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人
29 時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以
30 上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承租人
31 違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財

01 物，而不為相當之賠償時，土地法第100條定有明文。是土
02 地法第100條為民法之特別法，於不定期限之租賃契約，出
03 租人欲終止租賃契約時，應受土地法第100條各款之限制，
04 始得依民法第450條第2項、第3項之規定向承租人為終止租
05 賃契約之意思表示。又土地法第100條僅係限制出租人收回
06 房屋之特別原因而已，如出租人依土地法第100條收回房屋
07 者，自仍應依民法第450條第3項但書之規定向承租人先期通
08 知並經合法終止後，始有收回該房屋請求權存在，併此敘
09 明。

10 3.收回自住部分：

11 按土地法第100條第1款所謂收回自住，係指出租人對於其出
12 租未定期限之房屋，有收回自住之正當理由及必要情形而
13 言。故出租人以收回自住為原因請求返還房屋，須具備上述
14 要件並能為相當之證明始得為之，最高法院41年度台上字第
15 138號民事判決意旨可資參照。本件原告10人既主張依土地
16 法第100條第1款規定，收回系爭房屋自住，自應就其有收回
17 自住之正當理由及必要情形之有利事實，負舉證之責。查：

18 (1)原告10人雖主張黃穎明、江玉柔、黃穎政3人欲將系爭房屋
19 收回自住云云。然依被告提出之黃穎政與被告之員工通訊軟
20 體電話紀錄顯示（見本院卷第165頁、第167頁）：

21 「（107年12月26日）黃穎政：曾小姐，明天帶人看屋，何
22 時較方便！被告公司員工：早上10：30分。謝謝。」、

23 「（107年12月27日）被告公司員工：黃先生好今日已通報
24 馮先生您有帶客戶看屋。馮先生提出您先前要再續約六個
25 月，現在又要賣屋，請問是要我們怎麼配合？請注意簽約賣
26 屋、交屋的日期，也要與我方商議，彼此合意才是。黃穎
27 政：簽約、賣屋、交屋的進展一定都會告知貴公司，今天只
28 是有人來看一下而已，離買賣還遠的很！有任何實質進展都
29 會與妳聯絡！」，可見原告10人於107年12月間並未提及有
30 何擬收回自住之情形，反係擬出售系爭房屋。

31 (2)又原告主張黃穎明、江玉柔基於工作需求擬收回系爭房屋自

01 住，黃穎政基於醫療及工作需求擬收回系爭房屋自住云云。
02 然黃穎明於96年9月4日設籍於萬美街住所迄今，黃穎政於96
03 年10月29日設籍於和平東路2段住所迄今等情，有黃穎明、
04 黃穎政2人戶籍謄本各1份在卷可考（見北簡卷第289頁、第2
05 93頁），黃穎明、黃穎政2人住所距離其等主張之工作地、
06 醫療處所亦交通便捷，難認有何收回自住之正當性及必要
07 性。另江玉柔部分，參諸上開莊婉芳之繼承系統表及系爭房
08 屋之建物登記謄本，江玉柔為莊婉芳之長女即訴外人黃美麗
09 （歿）之次女，就系爭房屋之應有部分，僅為48分之1，原
10 告10人並未提出原告10人同意將系爭房屋交由江玉柔1人使
11 用之內部協議，難認原告10人有將系爭房屋交由江玉柔1人
12 收回自住之可能性。

13 (3)是以，原告10人雖主張黃穎明、江玉柔、黃穎政3人均擬收
14 回自住系爭房屋，但就收回自住之正當性及必要性均未盡舉
15 證之責，原告10人以收回自住為由，依土地法第100條第1款
16 規定終止系爭租約，自屬無據。

17 4.轉租、出借他人部分：

18 (1)按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租
19 賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉
20 租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，
21 出租人得終止契約；出租人非因左列情形之一，不得收回房
22 屋。二、承租人違反民法第443條第1項之規定轉租於他人
23 時。五、承租人違反租賃契約時；使用租物之限制：(二)乙方
24 （即被告）不得將承租權轉讓，或將承租房屋全部或一部轉
25 租、出借。或以其他變相方法由他人使用房屋，否則，即屬
26 違約，任由甲方將房屋收回，民法第443條、土地法第100條
27 第2款、第5款、系爭租約第4條第2項分別定有明文。查系爭
28 房屋門外掛設商河公司、勤寓公司、全球商務智能研究中
29 心、創新橋公司等招牌。勤寓公司之公司登記地址設址於系
30 爭房屋等情，均為被告所不爭，此部分雖因原告10人未能舉
31 出任何租金收取之證據，未能證明被告有將系爭房屋「轉

01 租」他人之事實，然由招牌之懸掛、公司地址之登記，已堪
02 認定被告有將系爭房屋全部或一部出借他人或以其他方法由
03 他人使用系爭房屋之事實，此部分業已違反系爭租約第4條
04 第2項之約定，原告10人主張依土地法第100條5款規定終止
05 系爭租約，應屬有據。

06 (2)被告雖抗辯：招牌懸掛處，不在承租範圍，無被告轉租他人
07 可言；系爭租約已約定得供作「一般住家或公司辦公」使
08 用，商河公司、勤寓公司、全球商務智能研究中心、創新橋
09 公司之法定代理人、董事或監察人，均為馮大年本人或親
10 屬，被告並無轉租、出借「他人」使用之情形；實際在系爭
11 房屋內辦公者仍僅有被告公司之職員，被告並無將系爭房屋
12 交付給他人「使用」之情形云云。然按使用租物之限制：(一)
13 本房屋現供住家或公司辦公之用，不得供作倉庫或作儲存貨
14 品之用，系爭租約第4條第1項定有明文。此項旨係在約定被
15 告僅得將系爭房屋供作住家或被告公司辦公之用，不得作倉
16 儲利用，並非指得供被告以外公司辦公之用，此觀同條第2
17 項業已明確約定轉租、出借他人之限制即明。又商河公司、
18 勤寓公司、全球商務智能研究中心、創新橋公司之法定代理
19 人、董事或監察人，均為馮大年本人或親屬等情，被告固已
20 提出商工登記公示查詢資料4紙為據（見本院卷第153頁至第
21 159頁），縱係如此，商河公司、勤寓公司、全球商務智能
22 研究中心、創新橋公司終究與被告為不同法律上主體，自屬
23 系爭租約第4條第2項中所謂「他人」。又公司行號招牌懸掛
24 於房屋之外部，衡諸社會常情，即指該公司行號於該房屋內
25 經營、辦公、營業之意，苟商河公司、勤寓公司、全球商務
26 智能研究中心、創新橋公司均未實際於系爭房屋內經營、辦
27 公、營業，何需將招牌懸掛於系爭房屋外部？被告所辯，均
28 無可採。

29 5.查原告10人前以108年10月3日博理108毅法字第002號函通知
30 被告，因原告10人要收回自住，且被告有擅將系爭房屋轉租
31 或出借他人使用情事，原告10人將於函到30日內終止系爭租

約之租賃關係，此函已於108年10月4日送達被告。原告10人另以108年11月27日博理108毅法字第003號函通知被告終止系爭租約，此函已於108年11月29日送達被告等情，有博理法律事務所108年10月3日博理108毅法字第002號函、108年11月27日博理108毅法字第003號函各1份、投遞記要、中華郵政掛號郵件收件回執各2份在卷可稽（見本院卷第77頁至第83頁），是原告10人已依民法第450條第3項規定之程序，於終止契約前，先期通知被告，原告10人終止契約之程序應屬合法，是系爭租約應已於108年11月29日經原告10人合法終止，應堪認定。

(二)原告10人請求被告應自109年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告10人5萬5000元，有理由：

1.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；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。又所有人同意他人出租其所有物者，出租人就該物即有使用收益之權能。是承租人於租賃關係終止後，既無其他占有使用租賃物之正當權源，其繼續占有使用，即係侵害該出租人就租賃物之使用收益權能，受有相當於租金之不當得利，至其數額則不妨依原約定之租金計之，合先敘明。

2.查系爭租約業於108年11月29日經原告10人合法終止，業經本院認定如前，又被告迄至108年12月，均有以商河公司名義按期給付原定之租金乙節，為原告10人所不爭（見本院卷第27頁），是原告10人得請求被告自109年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利5萬5000元。

五、綜上所述，原告10人依民法第767條第1項、第179條規定請求：被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告10人。被告應自109年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告10人5萬5000元，為有理由，應予准許。逾此範圍，則為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 5 月 15 日

民事第一庭 法 官 李子寧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 5 月 15 日

書記官 簡素惠

附表：

建號	門牌號碼	基地座落	建物面積		應有部分	
			層次 面積	附屬建物用途 及面積		
臺北市○○區 ○○段○○段0 00○號	臺北市○○區 ○○○路0段00 0號8樓之2	臺北市○○區 ○○段○○段0 0地號	133.35平 方公尺	陽台：12.10 平方公尺	黃穎明	16分之3
					黃穎新	16分之3
					黃慶瑜	16分之3
					黃郁惠	12分之1
					黃大倫	12分之1
					江玉懷	48分之1
					江玉柔	48分之1
					江玉璇	48分之1
					江文翔	48分之1
					黃穎政	16分之3