臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2531號

原　　告　胡錫言

訴訟代理人　蕭盛文律師

　　江蘊生律師

被　　告　林明和

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　汪玉蓮律師

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國112年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一一二年三月一日起至遷讓返還第一項之房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬柒仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬壹仟柒佰柒拾元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣陸拾參萬伍仟參佰壹拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項各到期部分，於原告每期以新臺幣壹萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以每期新臺幣伍萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告訴之聲明請求不當得利之起算日因誤繕而更正為112年3月1日，有本院公務電話紀錄在卷可佐(見本院卷第261

頁），核其所為係更正事實上陳述，非屬訴之變更追加，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：原告於民國000年0月0日出租所有之門牌號碼臺北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）予被告林明和，於106年3月1日另訂原證1之房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自106年3月1日起至109年2月28日止，租金每月新臺幣(下同)57,000元，而於租賃期限屆至前，因被告仍有意承租系爭房屋1年，為給付租金並開立2個月為1期，共6紙支票交付予原告。自此，於每年0月間，亦即租賃期限屆至前，被告均會表示有意接續承租系爭房屋，並交付給付租金之支票6紙。易言之，111年0月間，除因考量疫情之故，原告同意每月減收租金，故僅收受月租47,000元，且原告亦與被告言明，租賃期限1年，自111年3月1日起至112年2月28日止，原告始收受1年份租金之支票6紙。故系爭房屋之租賃期限既於112年2月28日屆至，斯時租賃契約即行終止，雙方亦未就系爭房屋合意訂立新租賃契約，被告自無權續行占有使用系爭房屋。退萬步言之，縱兩造就系爭房屋之租賃關係為不定期限之租賃，惟原告計畫於112年2月28日後，將系爭房屋收回供自身及女兒胡雅婷自住使用，暨被告未經原告書面同意，逕自將系爭房屋全部轉租予第三人經營五金百貨行使用，被告亦得終止系爭租約，並請求被告返還系爭房屋。故原告業以臺北法院郵局第48號存證信函合法終止系爭租約，爰民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條規定，請求被告返還系爭房屋，並請求被告應自112年3月1日起至遷讓交屋日止，按月給付相當於租金之不當得利57,000元。爰聲明：㈠被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街00號房屋即系爭房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告應自112年3月1日起至遷讓返還第一項房屋即系爭房屋之日止，按月給付原告57,000元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造間系爭租約為不定期租約，被告有將112年

度3至8月、9至12月的租金向鈞院提存，有各該提存書可佐。原告主張收回系爭房屋供自身及女兒使用云云，惟系爭房屋1樓為被告營業用，2樓破爛不堪，不適合做為住家使用，且原告長年居住新北市，本身有固定之居住所。又被告於系爭房屋開設五金百貨行，店內貨品皆被告所進貨，未違約轉租他人。故原告本件起訴主張為無理由，爰答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠系爭租約已於112年2月28日終止，被告應遷讓返還系爭房屋予原告：

1.租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法第450條第1項、第451條分別定有明文，復按民法第451條所謂不即表示反對之意思，係指一般交易觀念所認為相當之時間內，未表示反對之意思而言，此項意思表示不必以明示之方法為之（最高法院37年上字第8288號判決意旨參照）。經查：原告所有門牌號碼臺北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）於103年3月1日起出租予被告，於106年3月1日另訂房屋租賃契約即系爭租約，約定租金每月57,000元，租期至109年2月28日止；租期屆滿後，被告以開立1年期之每2月租金共6張支票逐期兌現給付1年期租金之方式，繼續於109、110年度承租系爭房屋。嗣於111年0月間因疫情因素，原告同意每月僅收租金47,000元，被告續於111年3月1日以相同開立支票方式給付1年期租金予原告等上開事實，為兩造所不爭執（見本院卷第203頁）。是以，兩造系爭租約本於109年2月28日期滿消滅，然因租賃期限屆滿後，承租人即被告仍為租賃物即系爭房屋之使用收益，而出租人即原告不即表示反對之意思，且繼續向被告收取系爭房屋租金，揆諸前揭說明，堪認兩造間就系爭房屋之租賃關係已自109年2月28日起

默示更新為不定期限之租賃關係。又被告自109年2月28日起以上述開立支票方式給付1年期租金予原告，惟原告並未舉證證明雙方每年就系爭房屋均另有訂立租約或約定續租為1年期限之定期租賃，是原告主張本件係定有期限之租賃契約，非不定期限繼續契約等語，即不足採。

2.按未定期限之租賃，各當事人得隨時終止契約，固為民法第450條第2項所明文，然土地法第100條亦明定出租人非因該規定之各款情形之一者，不得收回房屋。因土地法第100條為民法之特別法，出租人欲終止不定期限之租賃契約時，應受土地法第100條各款之限制。次按土地法第100條第1款所謂收回自住，係指出租人對於其出租未定期限之房屋，客觀上有收回自住之正當理由及必要情形，並能為相當之證明而言（最高法院41年度台上字第138號、43年度台上字第1199號裁判意旨參照）。且非僅限於收回供自己居住之用，並包含收回以供自己營業之使用者在內，且不限於收回以供出租人本人自住，兼包括收回供共同生活之家屬自住者在內（最高法院83年度台上字第1942號判決參照）。又按不定期房屋租賃，出租人有收回自住之必要時，固得依土地法第100條第1款之規定隨時收回該房屋。惟該條款之規定僅係限制出租人收回房屋之特別原因而已。如出租人依該條款以收回自住為由請求返還房屋者，自仍應依民法第450條第3項但書之規定向承租人先期通知並經合法終止後，始有收回該房屋請求權存在（最高法院87年度台上字第1922號裁判要旨參照）。經查：

⑴原告為系爭房屋之所有權人，有建物登記謄本在卷可參(見本卷第155頁)。又原告主張其欲將系爭房屋收回供自身及女兒一家三口自住使用等語，參諸原告戶籍基本資料查詢結果及親等關聯查詢等資料(見本院卷第129頁及不公開資料卷)，原告之戶籍地既為系爭房屋，則原告主張收回系爭房屋自住，尚非虛妄，且基於照顧至親而提供系爭房屋予女兒一家使用，亦與常情無違。至被告雖抗辯系爭房屋為鐵皮

屋，1樓係被告營業用，2樓破爛不堪，無法住人，且原告目前居住於新北市公寓，不需收回自住云云，惟此等質疑，均屬原告收回後如何利用之問題，參以所謂「正當及必要」，乃指評估所有客觀條件及整體狀況後，認定出租人有收回房屋之正當性及必要性即可，並非限於收回房屋已是唯一選擇，始得收回房屋，是被告此部分抗辯，核非有理，尚不足取。況且被告承租系爭房屋係專供經營五金行使用，是依原告情況考量，原告欲收回系爭房屋供自身及女兒一家使用，實難謂無正當理由及必要，對被告亦無不合理之處。

⑵又本件原告已於112年2月21日以臺北法院郵局48號存證信函向被告為終止系爭租約，並請被告於112年2月28日前返還系爭房屋之意思表示，同時退還被告所欲繳納1年期租金之6張支票等情，有該存證信函在卷可考，並經被告自承收受無訛（本院卷第35至43、84頁），應認已生合法終止系爭租約不定期租賃關係之效力，是兩造就系爭房屋之租賃關係應於112年2月28日合法終止。至被告辯稱已將112年度3至8月、9至12月的租金向本院辦理提存，並提出各次提存書為證(見本院卷第95至99、211、217頁)，然系爭租約既經原告以存信信函於112年2月28日合法終止，不因被告仍繳交租金而恢復租約之效力，自無從為有利被告之認定。又原告主張被告另有違約轉租情事部分，因本院已為原告有利之認定，此部分已無審酌之必要，附此敘明。

3.民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。」，民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」，且租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物(參見最高法院75年台上字第801號民事裁判意旨)。是系爭房屋之租賃關係既於112年2月28日合法終止，已如前述，則原告據民法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返

還系爭房屋，洵屬正當，應予准許。

㈡原告得請求被告按月給付相當租金之不當得利：

又按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查兩造就系爭房屋租賃關係應於112年2月28日合法終止，有如前述，則被告於租賃關係終止後，仍占用系爭房屋，則其占用自係無權占有原告所有之系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，而被告向原告租賃系爭房屋之租金為每月57,000元，為兩造所不爭。從而，原告請求被告應自租賃關係終止之翌日即112年3月1日起至遷讓之日止，按月給付原告57,000元，揭諸前開說明，即屬正當，應併予准許。

四、綜上，原告依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，並請求被告自112年3月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告57,000元，核屬有據，應予准許。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　15　　日

民事第二庭　　法　官　林禎瑩

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　　112　　年　　12　　月　　15　　日

書記官　葉佳昕