臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4323號

原　　告　那耀南

000000000000000000

訴訟代理人　鄭秀惠律師

被　　告　趙民瀕

000000000000000000

訴訟代理人　沈柏亘律師

　　吳宜臻律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0號1樓房屋騰空遷讓返還予原告，並清空個人物品暨將戶籍自該址遷出。

二、被告應民國自112年7月15日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣5萬元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣82萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣2,465,717元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項已到期部分，於原告按期以新臺幣16,667元為被告供擔保後，得假執行；但被告如按期以新臺幣5萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書

第2款定有明文。本件原告起訴時原依民法第455條、第767條第1項前段、第179條、第181條但書規定及兩造所簽訂之原證1住宅租賃契約書（下稱系爭租約）第14條第1項、第3條約定，請求被告遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋）、給付積欠租金及相當於租金之不當得利，並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並清空個人物品暨將戶籍自該地址遷出。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）75萬8,065元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自民國112年8月25日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告5萬元。㈣願供擔保，請准宣告假執行。嗣於112年12月25日當庭具狀追加主張兩造間就系爭房屋成立使用借貸關係，依民法第179條第1項前段、第767條第1項前段、第470條第2項、第472條第1、2款、第179條、第181條但書規定，請求被告遷讓返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利，並追加備位聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並清空個人物品暨將戶籍自該址遷出。㈡被告應自112年7月15日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告5萬元。㈢願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第101至104頁）。核其所為乃基於被告無權占有系爭房屋之同一基礎事實而為主張，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠兩造於111年6月20日簽訂原證1系爭租約，約定由被告承租原告所有系爭房屋，租期自111年6月20日起至113年6月19日止，每月租金5萬元，應於每月20日前支付。詎被告自承租日起均未依約支付租金予原告，原告委由兒子那耿榮於000年0月00日下午6時43分以LINE通訊軟體（下稱LINE）傳送訊息向被告催討未付租金，被告置之不理，原告另於112年7月19日發函催告被告於函到7日內給付自111年6月20日起至112年7月19日之14個月租金計70萬元，被告於112年7月20日收

受該函後仍未置理，原告再於112年8月24日發函催告被告於函到7日內給付積欠之15個月租金計75萬元，逾期即以該函為終止租約之意思表示，並以該函送達被告之日為租約終止日，被告已於112年8月25日收受該函。被告積欠租金已達2個月以上，原告發函終止系爭租約合於民法第439條前段、第440條第1項、第2項規定及系爭租約第3條、16條第1項第1款、第2款約定，系爭租約已於112年8月25日合法終止，爰提起先位之訴，依民法第455條、第767條第1項前段規定及系爭租約第14條第1項約定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並清空個人物品暨將戶籍自該地址遷出。另被告自111年6月20日起至系爭租約終止前1日即111年8月24日止，共積欠15個月又5日之租金合計75萬8,065元（計算式：5萬×15月＋5萬×5/31月＝75萬8,065元），爰依系爭租約第3條約定及民法第179條規定，請求被告給付積欠租金75萬8,065元及其法定遲延利息。又系爭租約業於112年8月25日終止，被告自斯時起即無繼續占有使用系爭房屋之法律上原因，而系爭租約第3條約定每月租金5萬元，堪認為系爭房屋相當於租金之使用利益價值，爰依民法第179條、第181條但書規定，請求被告自系爭租約終止日即112年8月25日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬元之相當於租金不當得利。

㈡倘認兩造間並無租賃關係，被告居住使用系爭房屋自始無法律上原因，即屬無權占有，其繼續使用系爭房屋自係不當得利，原告得依民法第179條前段、第767條第1項前段規定，請求被告騰空返還系爭房屋予原告，並清空個人物品暨將戶籍自該地址遷出。又倘認被告居住使用系爭房屋係基於兩造間之使用借貸關係，原告多次接獲被告以語音訊息傳送要同歸於盡或死在屋子裡等不理性言詞恐嚇威脅原告，原告不勝其擾，乃於112年7月5日上午9時26分以LINE傳送訊息通知被告將於112年7月15日起終止使用借貸關係，惟被告收受上開通知後，仍拒不搬遷。兩造並無約定使用期限，原告亦非被

告之法定扶養義務人，且系爭房屋本供原告旅居美國之家人於返台時居住使用，當初係因適逢新冠疫情爆發，原告家人因政府入境隔離管制措施未返台，原告考量被告年老尋屋不易，始同意讓被告借住，於被告入住前亦有告知上情，縱認兩造未約定房屋使用期限，被告亦明知原告不可能無限期提供系爭房屋予其居住，而疫情延續至何時不可預期，直至112年4月初政府全面解除疫情禁令及入境隔離限制後，原告及家人對於系爭房屋已有收回自用居住之需要，原告自得依民法第470條第2項、第472條第1、2款規定，請求被告返還系爭房屋。爰提起備位之訴，依「民法第179條第1項前段、第767條第1項前段」或「民法第470條第2項、第472條第1、2款」規定，擇一請求被告遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條、第181條但書規定，請求被告自112年7月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬元之相當於租金之不當得利等語。

㈢並聲明：

1.先位聲明：⑴被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並清空個人物品暨將戶籍自該地址遷出。⑵被告應給付原告75萬8,065元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑶被告應自112年8月25日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告5萬元。⑷願供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：⑴被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並清空個人物品暨將戶籍自該址遷出。⑵被告應自112年7月15日起至返還第1項房屋之日止，按月給付原告5萬元。⑶願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

㈠被告雖簽署原證1系爭租約，但此為兩造間之通謀虛偽意思表示，蓋原告於111年6月20日稱其有事業需向銀行貸款，因其年邁恐核貸有困難，為取信銀行其有穩定收入來源而同意核貸，被告乃同意與原告簽訂第一份假租約即原證1之系爭

租約。其後原告不欲讓原告兒子知悉兩造交往關係，乃要求被告簽訂第二份假租約即被證2之房屋租賃契約書（下稱被證2租約）。000年0月間，兩造因見政府公布租屋補貼政策，考量先前有簽訂假租約之前例，遂再通謀簽訂第三份假租約即被證1之房屋租賃契約書（下稱被證1租約）；且被告自111年6月20日簽訂系爭租約後，從未給付租金予原告，另依兩造於112年7月5日之原證7對話紀錄，可證系爭租約確係兩造通謀虛偽所作成，自屬無效，原告不得據此請求被告返還房屋及給付積欠租金。

㈡被告係因使用借貸關係而居住於系爭房屋。兩造於109年間結識，並於109年4月28日確定男女交往關係，此後原告每每向被告稱 「後半輩子要給妳一個家」，又於111年5、6月間將系爭房屋鑰匙交由被告，稱「以後妳就是這邊的女主人，交給妳全權作主」、「後半輩子妳就住在這邊」，被告應允後，兩造亦共同將戶籍遷入系爭房屋之地址，另原告曾授權被告全權作主處理出租車位事宜，可見兩造間自111年5、6月後確係就系爭房屋成立無償使用借貸關係，且係定有期限而屆至之時期為被告死亡，故使用借貸期限尚未屆至，被告現屬有權占有系爭房屋。又原告現與另一名女性共同於淡水生活，原告子女長年居住於美國，返台時間甚少，並無民法第472條第1款自己需用借用物之情事等語。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院判斷：

甲、先位部分：

㈠兩造就系爭房屋並未成立租賃關係：

1.租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。次按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。民法第87條第1項前段定有明文。又主張法律關係存在者，須就該法律關係發生所須具備之要件，負舉證責任(最高法院106

年度台上字第92號判決意旨參照)。原告主張兩造就系爭房屋成立租賃契約，為被告所否認，自應由原告就上開事實負舉證責任。

2.原告主張兩造就系爭房屋訂有系爭租約，租期自111年6月20日起至113年6月19日止，並約定租金每月5萬元，應於每月20日前給付，固據其提出兩造簽署之系爭租約（本院卷第23至30頁），惟依原告所陳被告簽約至今居住於系爭房屋從未給付租金、押租金予原告等語（本院卷第62頁），而原告起訴請求被告遷讓返還系爭房屋並給付租金，與系爭租約之簽訂時間，相隔已逾一年，則原告將系爭房屋交由被告占有使用，是否與被告約定租金之給付並合意成立租賃契約，已有可疑。原告雖稱兩造是朋友關係，之前一直向被告口頭請求給付，但被告不理會等語（本院卷第62頁），然依原告所提兩造間112年3月7日至112年7月9日之LINE對話紀錄（本院卷第181至264頁），顯示兩造平時即常有傳送文字訊息、照片、通話之互動，惟上開對話中卻未有提及被告租金未繳、原告催討租金之隻字片語，此顯與一般租賃之出租人應當要求承租人給付租金之常情相違。又依原告112年7月5日傳送被告之LINE對話記錄記載：「致趙民瀕 無償借住終止.返還房屋通知我那耀南.從111年6月起，將台北市○○○路0段000巷00弄0號1樓房子無償借住給妳趙民瀕居住.已經長達一年的時間，在此期間沒收取妳任何租金是純借住今天112年7月5日通知發函如下：1.我的家人陸續要從美國返台，需要住建國南路房子，因此無法再給妳繼續借住 2.建國南路房子.所有權人之一長子那耿豪及即將返國的弟弟妹妹皆向我提出不讓妳繼續借住...所以請於112年7月15日前搬離妳全部的物品...5.今已通知妳借住終止，請勿再進屋內...」等語（本院卷第188至189頁、第263頁），顯然原告並無收取租金作為被告占用系爭房屋之之對價，兩造間亦未就系爭房屋達成租賃契約之合意，是原告主張兩造間就系爭房屋成立租賃契約云云，並不足採。

㈡是以原告先位主張兩造間成立租賃關係，於租賃契約終止後，依系爭租約、民法第455條、第767條第1項前段、179條、第181條但書，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告及給付積欠租金及相當租金之不當得利等，並非有據。

乙、備位部分

㈠兩造間就系爭房屋成立未定期限之使用借貸契約，並經原告合法終止：

1.次按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物之契約；借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物；貸與人因不可預知之情事，自己需用借用物者，得終止契約，民法第464條、470條第2項、472條第1款定有明文。所謂不可預知之情事，指在訂立使用借貸契約以後所發生之情事，而非訂立契約時所能預見者而言；所謂自己需用借用物，祇須貸與人有自己需用借用物之原因事實為已足，該使用借貸是否定有期限或依借貸之目的使用是否完畢，是否因正當事由而有收回之必要，即非所問，亦不以貸與人別無其他與借用物同類之物存在為必要(最高法院87年度台上字第84號、77年度台上字第111號民事裁判意旨可供參照)。

2.承前所述，系爭房屋為原告交付被告占有使用，且無證據證明被告係有償使用系爭房屋，或兩造有返還系爭房屋期限之約定，亦無法依據使用目的決定何時使用完畢，是兩造間就系爭房屋應係成立未定期限之使用借貸契約，依上開說明原告本得隨時請求返還。被告雖辯稱原告向其稱「後半輩子要給妳一個家」等語，故應屬定有期限，屆至之期為被告死亡之時云云，然此業經原告否認，查被告並未就原告有何上開承諾或約定舉證以實其說，而所辯其等另行製作兩份假租約以欺騙原告之子兩造間並非無償、及持以申請租金補貼、及為原告處理系爭房屋車位出租云云，暫不論原告否認有簽署該等租約及委由處理事務，核其所提均與判斷兩造是否曾約定使用借貸期限為被告死亡之時一事無涉，又原告雖聲請傳

喚證人王玠民等到庭作證以證實原告宣稱兩造為伴侶、系爭房屋要給被告居住後半輩子云云，然依被告所陳證人僅參與搬入系爭房屋前之整理、受邀至系爭房屋聚餐（本院卷第69頁），則彼等既非兩造成立使用借貸關係時或原告交付系爭房屋予被告時在場之人，自與本件爭執兩造間是否約定使用借貸期限之待證事實無涉，並無傳喚調查之必要。另參以原告主張其子那耿榮於112年6月返台後曾請被告盡快返還房屋，被告即表示「我已使勁依你意願，將媽媽相片及全家福依原位掛好，為避免你心裡不舒服，你要回家前務必通知我，我會即刻離開！」、「天如此熱！我仍積極在找房子」等語，有那耿榮與被告之LINE對話記錄在卷為憑（本院卷第109頁），由被告表示願意將系爭房屋儘速回復原狀並遷出，亦可知被告與原告間實際上並無被告可待至老死之約定，又本件復無其他事證顯示兩造間曾以被告死亡為使用期限之約定，是被告所辯自無可採。

3.原告業於112年7月5日以LINE方式通知被告有關原告家人將返國，原告及家人有使用系爭房屋需求不再出借房屋，並請求被告於112年7月15日前搬離系爭房屋，已如前述，則兩造間之系爭房屋使用借貸關係即已於112年7月15日終止，被告此後仍繼續使用系爭房屋，即屬無權占有，原告為系爭房屋之貸與人，其依民法第470條第2項借用物返還請求權，請求被告遷讓返還系爭房屋、清空個人物品及辦理戶籍遷出，自屬有據。

㈡再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條前段定有明文。本件被告於原告終止使用借貸關係後，仍繼續無權占有使用系爭房地未還，按社會通常之觀念，將使被上訴人受有因無法使用系爭房地所生相當於租金之損害（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照），應屬無法律上原因而受有使用系爭房屋之利益，並使原告受有損害，依民法第179條前段之規定，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。被告對於原告主張不當

得利即相當於系爭租約上所載每月租金5萬元並未爭執，且與被告自稱兩造為取信原告之子而簽訂之被證2租約記載之租金相同，另本院審酌系爭房屋位處臺北市大安區，生活機能便利、附近有捷運站、公園、多所國小、國中、大學等情，系爭房屋同棟社區3樓建物於內政部交易實價查詢之買賣交易價格達3380萬元，以及原告上開主張亦與國內租屋網上之市場租屋行情相符（本院卷第305至314頁），是認原告主張被告應自使用借貸關係終止日即自112年7月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬元，為有理由。

四、綜上所述，兩造間並無租賃關係，故原告先位部分依系爭租約約定、民法第455條、第767條第1項前段、第179條、第181條但書規定，以系爭租約於112年8月25日終止，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付積欠之租金及相當於租金之不當得利，並非有據，故其先位聲明無理由，應予駁回；備位部分主張依民法第470條第2項、民法第179條規定，請求被告遷讓返還系爭房屋、清空個人物品及辦理戶籍遷出，及自112年7月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬元，為有理由，應予准許。又備位主張部分，原告依上開規定請求既有理由，其餘請求權核屬選擇合併，本院自無庸審究，附此敘明。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告備位主張之勝訴部分均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。其餘原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　10　　日

民事第二庭　　法　官　王雅婷

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　　113　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　朱俶伶