

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第6096號

原告 蘇聰慧
吳慶壽

共同

訴訟代理人 林煜騰律師

蔡晴羽律師

複代理人 孫國成律師

被告 賴進財

訴訟代理人 張寧洲律師

上列當事人間請求返還租賃土地等事件，本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段0○段00地號上，如附圖即臺北市古亭地政事務所民國112年12月21日中正一土字第035200號土地複丈成果圖所示A部分（面積80.13平方公尺）之地上物拆除，並將土地騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣102,000元，及自民國112年4月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國112年4月18日起至騰空返還第一項土地之日止，按月給付原告新臺幣17,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之99，餘由原告負擔。

本判決第一、二、三項得假執行。但被告如就第一項以新臺幣30,853,900元、就第二項以新臺幣102,000元、就第三項已到期部分各期以新臺幣17,000元，為原告預供擔保後，各得免為假執行。

事實及理由

一、本件原告起訴時，訴之聲明請求(一)被告應將坐落臺北市○○

01 區○○路0段000號旁空地臺北市○○段0○段00地號部分之
02 違章建物除去騰空，並將該建物所占用之系爭土地回復原狀
03 返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）102,000元，
04 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
05 之利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地
06 為止，按月給付原告17,000元等語（卷第9頁）。嗣於民國1
07 13年7月4日以書狀變更聲明為(一)被告應將坐落臺北市○○區
08 ○○○路0段000號旁空地臺北市○○段0○段00地號部分（如
09 附圖之A部分）之違章建物除去騰空，並將該建物所占用之
10 前開土地回復原狀返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下
11 同）462,810元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
12 按週年利率5%計算之利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日
13 起至返還系爭土地為止，按月給付原告77,135元等語（卷第
14 295-296頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與民事訴訟
15 法第255條第1項但書第3款規定相符，先予敘明。

16 二、原告起訴主張略以：被告前向原告承租門牌號碼臺北市○○
17 區○○路0段000號旁空地即臺北市○○段0○段00地號土地
18 如附圖所示A部分（下稱系爭A地），其上並有一違章建築鐵
19 皮屋（下稱系爭地上物，占用系爭A地於審理中經測量為80.
20 14平方公尺），約定租期自109年8月1日起至110年2月1日
21 止，租金每月17,000元，租期屆滿被告拆屋還地，並簽有租
22 賃契約（下稱系爭租約）。然系爭租約到期被告遲未返還，
23 兩造於110年12月3日經臺北市中正區調解委員會調解成立，
24 約定延長系爭租約租期至111年6月3日，並得視被告需要，
25 再延長3個月至111年9月3日。本件系爭租約已經屆期，被告
26 自應返還租賃之系爭土地，詎被告拒絕返還，爰依租賃契
27 約、不當得利之法律關係請求被告返還系爭土地，並給付11
28 1年9月起至112年3月止相當於租金之不當得利462,810元，
29 以及自起訴狀繕本送達翌日起按月給付相當於租金之不當得
30 利77,135元等語，並聲明如上開變更後之聲明所示。

31 三、被告則以：系爭租約依上開調解書延至111年6月3日，另於

01 租約屆滿翌日起續3個月至111年9月3日止，原告並親至被告
02 處收取111年6月至10月之租金，足見原告於111年9月3日租
03 約屆期後，不即為反對續租之意思表示，更收取111年10月
04 份租金，可證原告同意續租系爭土地。至於原告於間隔3個
05 月後所發之律師函，已非及時表示反對之意思，依民法第45
06 1條規定視為以不定期繼續契約等語，資為抗辯，並聲明：
07 原告之訴駁回。

08 四、得心證之理由：

09 (一)查被告所有之系爭地上物使用系爭A地之面積為80.14平方公
10 尺，兩造就系爭A地於109年7月31日定有租賃契約，約定租
11 期自109年8月1日至110年2月1日，兩造於110年12月3日經臺
12 北市中正區調解委員會調解成立，同意「一、…租期延至11
13 1年6月3日止。二、前項租約依對造人(即被告)之需要自
14 前項租期屆滿翌日起續3個月至110年(應係111年之誤繕)9
15 月3日止。…四、其餘租約約定事項依附件所示雙方於109年
16 7月31日所訂最近房屋租賃契約」等項，嗣租期屆滿，原告
17 曾於111年11月23日、112年3月7日發函催告被告返還系爭A
18 地等情，有系爭租約、臺北市○○區○○○○○○000○○○
19 ○○○0000號解書、律師函、臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證明
20 書、臺北市古亭地政事務所土地複丈成果圖可稽(卷第23-2
21 9、35-40、197、271-273、397-400頁)，並經調閱本院110
22 年度核字第2924號卷，且為兩造所不爭執，堪信為真。

23 (二)按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
24 人不即表示反對之意思者，視為以不定期繼續契約，民法
25 第451條定有明文。反之，若出租人有反對之意思者，即無
26 此規定之適用。次按定期租賃契約之出租人，反對租期屆滿
27 後續租之意思表示，不限於租期屆滿後，始得為之。其於訂
28 約之際，若約明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方
29 式，以阻止續約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消
30 滅；除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，
31 承租人單方面之繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關

01 係（最高法院106年度台上字第1636號民事判決意旨參
02 照）。查兩造間之系爭租約經前開調解書約定延長租期至11
03 1年9月3日止，並約定其餘租約約定事項仍依109年7月31日
04 之系爭租約。而系爭租約第8條約定：乙方（即被告）於租
05 期屆滿時，除經甲方（即原告）同意繼續出租外，不得藉詞
06 推諉或主張任何權利。且於系爭租約末頁載明約定「乙方承
07 諾租約期滿後拆屋還地」等語（卷第29頁），足認租期屆
08 滿，如被告欲繼續承租，需經原告同意。又原告曾委託律師
09 先後於111年11月22日、112年3月7日對被告寄發律師函催告
10 被告於租期屆滿後應拆屋還地，並自111年9月4日起給付相
11 當於租金之不當得利，堪認原告並無繼續出租之意，且對被
12 告於租期後續使用系爭A地表示反對，核諸前揭規定及說
13 明，本件原告已為反對繼續出租之意思，即無視為不定期租
14 賃規定之適用，系爭租約在111年9月3日租期屆滿後，雙方
15 已無租賃關係存在，堪以認定。被告辯稱原告不即時反對並
16 收取111年10月份租金，本件有不定期租賃之適用云云，核
17 與系爭租約第8條約定需經原告同意繼續出租而阻止續租效
18 力之規定不符，且原告亦將被告所稱之111年10月租金退還
19 被告，是其抗辯，不足採信。

20 (三)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
21 第1項前段定有明文。經查，本件無不定期租賃之適用，系
22 爭租約於111年9月3日因租期屆滿而終止，已如前述，被告
23 依系爭租約及上開規定，負有依約拆除系爭地上物並返還系
24 爭A地之義務，是原告依租賃契約之法律關係及民法第455條
25 前段之規定，請求被告拆除系爭地上物並將系爭A地騰空返
26 還予原告，應屬有據。

27 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
28 益，民法第179條前段定有明文。又依不當得利之法則請求
29 返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有
30 損害為要件，故其得請求返還之範圍應以對方所受之利益為
31 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可

01 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年
02 度台上字第1695號裁判意旨參照）。經查，系爭租約自111
03 年9月3日屆期終止後，被告即無法律上之原因而繼續使用系
04 爭A土地，為無權占有，自屬無法律上原因而受有利益，並
05 致原告受有損害，故原告依民法第179條之規定，請求被告
06 返還相當於租金之不當得利，應屬有據。原告就不當得利之
07 金額，雖主張依系爭A地之公告現值每平方公尺385,000元，
08 乘以面積80.14平方公尺，以每年房地投資報酬率3%計算，
09 每月相當於租金之不當得利為77,135元等語，然本件原告係
10 本於出租人之地位所為請求，參酌系爭租約約定之租金為每
11 月17,000元，本院認以每月17,000元計算被告所受利益，允
12 為適當。從而，原告請求自111年9月4日起至112年3月3日止
13 之6個月所受相當租金之不當得利102,000元（計算式：17,00
14 0元×6月＝102,000元），及自起訴狀繕本送達翌日即112年4
15 月18日（卷第75頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，
16 並請求被告自112年4月18日起至返還系爭土地之日止，按月
17 給付17,000元，應屬有據，逾此範圍，則無理由。

18 （五）綜上，原告依系爭租約及民法第455條前段規定，請求被告
19 拆除如附圖所示A部分之地上物並返還該占用部分土地，及
20 依不當得利之法律關係，請求被告應給付原告102,000元及
21 自112年4月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
22 並自112年4月18日起至騰空返還系爭土地之日止，按月給付
23 17,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應
24 予駁回。

25 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
26 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
27 附此敘明。

28 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
29 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
30 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權
31 宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

03 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
06 他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納
07 上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

09 書記官 黃馨慧