

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第248號

上訴人

即附帶被上

訴人 林宜榮

被上訴人即

附帶上訴人 林美華

訴訟代理人 黃忠義

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國108年12月31日臺灣臺北地方法院108年度訴字第4956號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於109年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決關於駁回附帶上訴人後開第三項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

附帶被上訴人應再給付附帶上訴人新臺幣肆萬貳仟伍佰元，及自民國一百零九年一月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；並自民國一百零九年一月一日起至遷讓返還臺北市○○○路○段○○○號○○樓之○○○西側套房之日止，按月再給付附帶上訴人新臺幣貳仟伍佰元。

第一、二審訴訟費用（含附帶上訴部分），由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）原訴之聲明為：（一）上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）應將臺北市○○○路0段00號00樓之00房屋之西側套房（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予被

01 上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人新臺幣(下同)82,500
02 元,及自108年12月2日起至清償日止,按年息5%計算之利
03 息,及自109年1月1日起至遷讓返還系爭房屋日止,按月給
04 付被上訴人7,500元;嗣於本院審理時,就請求上訴人給付8
05 2,500元之利息部分,變更自109年1月1日起算(見本院卷第
06 153頁),經核應屬減縮應受判決事項之聲明,揆諸前開規
07 定,自堪准許。減縮後原判決關於此部分之判決,失其效
08 力,附此敘明。

09 二、再按言詞辯論,以當事人聲明應受裁判之事項為始。當事人
10 應就訴訟關係為事實上及法律上之陳述。當事人不得引用文
11 件以代言詞陳述。但以舉文件之辭句為必要時,得朗讀其必
12 要之部分,民事訴訟法第192條、第193條定有明文。又當事
13 人將其在言詞辯論時所為之聲明或陳述記載於書狀,當場提
14 出,經審判長認為適當者,得命法院書記官以該書狀附於筆
15 錄,並於筆錄內記載其事由。筆錄內引用附卷之文書或表示
16 將該文書作為附件者,其文書所記載之事項,與記載筆錄者
17 有同一之效力,同法第214條、第215條亦有明定。本件被上
18 訴人於原審言詞辯論時,就訴之聲明及事實理由,以言詞陳
19 述如108年11月29日民事準備書狀所載,上訴人則以言詞表
20 示答辯聲明如108年10月29日答辯狀所載(見原審卷第115、1
21 16頁),核與前揭規定並無不符,上訴人指稱本件原審未經
22 兩造以言詞為訴之聲明及答辯聲明,程序上有重大瑕疵云
23 云,尚屬誤會。

24 三、另被上訴人雖主張兩造間原就系爭房屋定有定期租賃契約,
25 然其於本件主張之請求權基礎,除租賃物返還請求權外,尚
26 包括民法第767條第1項前段之所有物返還請求權(見原審卷
27 第14頁),且本件訴訟標的價額已超過50萬元,自非屬民事
28 訴訟法第427條第1項、第2項所定應適用簡易程序之事件,
29 而應適用通常訴訟程序。且原審自始即以通常訴訟程序分案
30 及審理,僅使用該院臺北簡易庭之法庭進行言詞辯論程序,
31 並無上訴人所稱「改用」通常訴訟程序之情事,是上訴人以

01 原審未以裁定改用通常訴訟程序為由，主張有程序上重大瑕
02 疵，亦難認可取。

03 貳、實體方面

04 一、被上訴人主張：兩造於107年12月18日簽訂租賃契約書（下
05 稱系爭租約），約定被上訴人將其所有之系爭房屋出租予上
06 訴人，租賃期間自107年12月21日起至108年12月31日止，每
07 月1日繳納租金7,500元。詎上訴人自108年2月1日起，即未
08 給付租金，被上訴人已於108年3月15日及同年5月3日、11月
09 14日寄發存證信函定期催告上訴人繳納欠租，並表示逾期未
10 繳即終止租約，然上訴人均置之不理，且系爭租約已於108
11 年12月31日屆期，上訴人仍拒不搬遷，爰依民法第767條第1
12 項前段及租賃物返還請求權，請求上訴人騰空遷讓返還系爭
13 房屋，並依系爭租約及不當得利之法律關係，請求上訴人給
14 付自108年2月1日起至108年12月31日止之欠租或不當得利共
15 計82,500元，及自109年1月1日起至清償日止，按年息5%計
16 算之利息，並自109年1月1日起至遷讓返還系爭房屋日止，
17 按月給付被上訴人7,500元。

18 二、上訴人則以：上訴人業已給付被上訴人押金15,000元，故10
19 8年2、3月之租金得以押金抵繳，被上訴人108年3月15日之
20 存證信函指上訴人欠租2個月，顯屬誤解，另被上訴人108年
21 5月3日之存證信函雖稱上訴人積欠4個月租金，惟當時上訴
22 人應僅積欠1個月又3天之租金，自難認被上訴人已合法催告
23 並終止系爭租約，至被上訴人主張之其他終止事由，均發生
24 於被上訴人提起本件訴訟之後，自不得於本件訴訟中審酌；
25 被上訴人於招租廣告上記載系爭房屋之面積為7.4坪，然實
26 際上僅有5.9坪，自應依比例酌減不當得利等語，資為抗
27 辯。

28 三、原審就被上訴人之請求，判決其一部勝訴即命上訴人應將系
29 爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人，並應給付被上訴人4萬
30 元，及自108年12月2日起至清償日止（此部分利息起算日業
31 經被上訴人於本院審理時減縮為自109年1月1日起算），按

01 年息5%計算之利息，並自109年1月1日起至遷讓返還系爭房
02 屋之日止，按月給付被上訴人5,000元，而駁回被上訴人其
03 餘之訴，並分別為准、免假執行之諭知。上訴人不服，提起
04 上訴，聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄
05 部分，被上訴人第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴
06 駁回。被上訴人就其敗訴部分提起附帶上訴，聲明：(一)原判
07 決關於駁回被上訴人後開第二項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄
08 部分：1. 上訴人應再給付被上訴人42,500元，及自109年1月
09 1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 上訴人應自109
10 年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月再給付被上訴
11 人2,500元。上訴人答辯聲明：附帶上訴駁回。

12 四、兩造不爭執事項（見本院卷第110、153頁）：

13 (一)被上訴人於107年12月18日將其所有之系爭房屋出租予上訴
14 人，雙方約定租賃期間自107年12月21日起至108年12月31日
15 止，每月租金7,500元，應於每月1日繳納。上訴人另已給付
16 被上訴人保證金15,000元。

17 (二)上訴人自108年2月1日起，即未再給付租金，且現仍占有使
18 用系爭房屋。

19 (三)被上訴人曾於108年3月15日、108年5月3日、108年11月14
20 日，寄發存證信函予上訴人，經上訴人於108年3月18日、10
21 8年5月6日、108年11月15日收受。

22 五、本院之判斷：

23 兩造均同意簡化本件爭點之項目（見本院卷第110-111、153
24 頁），茲分述如下：

25 (一)被上訴人擇一依民法第767條第1項前段及租賃物返還
26 請求權，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，有無理由？

27 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，
28 民法第767條第1項前段定有明文。又按以無權占有為原因，
29 請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事
30 實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占
31 有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權

源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

2. 被上訴人主張其為系爭房屋之所有權人，系爭房屋現由上訴人占用等情，業據其提出建物所有權狀影本為證（見原審卷第47頁），上訴人對此雖無爭執，惟否認係無權占用系爭房屋云云，經查：

(1) 按106年12月27日公布、107年6月27日施行之租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃住宅管理條例）第3條第1、2款及第10條第1項第2款、第2項第1款分別規定：「本條例用詞，定義如下：一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。二、住宅租賃契約（以下簡稱租賃契約）：指當事人約定，一方以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。」、「租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：…二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告仍拒繳。…出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日」。是本件兩造於107年12月18日簽訂之系爭租約，既係約定由被上訴人出租系爭房屋予上訴人居住使用，而屬住宅租賃契約，自有租賃住宅管理條例之適用。且就住宅租賃而言，租賃住宅管理條例應為民法及土地法之特別法，是關於兩造間系爭租約之相關事項，自應優先適用租賃住宅管理條例之規定，上訴人辯稱本件應適用土地法之相關規定云云，要非可採。

(2) 被上訴人主張依系爭租約第4條之約定，上訴人應於每月1日給付被上訴人租金7,500元，然上訴人自108年2月1日起，即未再給付租金等情，有系爭租約在卷可憑（見原審卷第17頁），且為上訴人所不爭執，是截至108年3月15日為止，上訴人業已積欠被上訴人2個月之租額至明，則被上訴人於108年3月15日以士林芝山存證號碼第000022號存證信函（下稱108年3月15日第22號存證信函，見原審卷第19-21頁）催告上

01 訴人於3日內給付積欠之租金，自無不合。又查，上訴人業
02 於108年3月18日收受前述108年3月15日第22號存證信函，然
03 仍未依限繳納等情，亦為上訴人所不爭執，復有郵局收件回
04 執存卷可參（見原審卷第29頁），經核即已符合租賃住宅管
05 理條例第10條第1項第2款所定「承租人遲付租金或費用，達
06 二個月之租額，經催告仍拒繳」，出租人得提前終止租賃契
07 約之情形；且被上訴人亦併於108年3月15日第22號存證信函
08 中，表示如上訴人未依催告期限繳納租金即終止系爭租約之
09 意，該終止租約之意思表示，雖與租賃住宅管理條例第10條
10 第2項第1款所定需於終止前30日通知承租人之規定尚有未
11 符，而難認已生合法終止之效力，然仍可認定被上訴人業已
12 將欲提前終止租約之意思通知上訴人。則被上訴人復於108
13 年5月3日以士林芝山存證號碼第000037號存證信函（下稱10
14 8年5月3日第37號存證信函，見原審卷第23-25頁）催告上訴
15 人於3日內繳清欠租，並表示如上訴人未依限繳納即終止系
16 爭租約，既經上訴人於108年5月6日收受而仍未繳納，此有
17 郵局收件回執附卷足考（見原審卷第29頁），且已逾被上訴
18 人以108年3月15日第22號存證信函通知後30日，自應認系爭
19 租約已於108年5月3日第37號存證信函催告期滿之翌日即108
20 年5月10日發生終止之效力。

21 (3)再按押金之金額，不得逾二個月之租金總額。出租人應於租
22 賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債
23 務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押金。租賃住宅管理條
24 例第7條亦有明定。準此，上訴人雖已繳納相當於2個月租金
25 總額共15,000元之押金，然上訴人既尚未將系爭房屋返還予
26 被上訴人，自不得請求被上訴人退還押金，亦無從逕以該押
27 金與積欠之租金相扣抵，併予說明。

28 (4)上訴人雖另稱被上訴人於招租廣告上記載系爭房屋之面積為
29 7.4坪，然實際上僅有5.9坪云云，並提出招租廣告及管理費
30 分攤明細表等為證（見原審卷第123頁、本院卷第63頁），
31 然觀諸上開招租廣告所載內容為「權狀7.4坪」，並非室內

01 實際使用面積為7.4坪，且參以卷附建物所有權狀除系爭房
02 屋所屬臺北市○○○路0段00號00樓之00建物範圍外，確另
03 包含其他共有部分（見原審卷第47頁），自難認前開招租廣
04 告有何不實情形。況被上訴人主張上訴人於簽訂系爭租約
05 前，曾實際至現場看屋，亦未據上訴人提出爭執，上訴人復
06 未能證明兩造係依招租廣告所載坪數計算租金，自難認被上
07 訴人有何未依債之本旨履行契約之情事，是上訴人以前述理
08 由拒繳租金，亦非有據。至於系爭房屋管理費用是否以室內
09 實際使用面積計費，則係另一問題，無礙於上開兩造就系爭
10 租賃標的合意內容之認定。

- 11 3. 綜上，兩造間之系爭租約既經被上訴人於108年5月10日合法
12 終止，上訴人亦未能證明其尚有何繼續使用系爭房屋之合法
13 權源，自屬無權占有。是被上訴人依民法第767條第1項前段
14 規定，請求上訴人返還系爭房屋，即無不合，應予准許。

15 (二)被上訴人得請求上訴人給付之租金及不當得利金額為若干？

- 16 1. 承前所述，兩造間之系爭租約業於108年5月10日經被上訴人
17 合法終止，則被上訴人自得請求上訴人給付自108年2月1日
18 起至108年5月9日止，按每月7,500元計算之租金。

- 19 2. 又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
21 第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，
22 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故
23 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求
24 人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於
25 租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695
26 號判例意旨參照）。是上訴人自108年5月10日起，無權占用
27 系爭房屋而受利益，並致被上訴人受有損害，被上訴人自得
28 請求上訴人返還占用期間相當於每月租金7,500元之不當得
29 利。

- 30 3. 從而，被上訴人就108年2月1日至108年12月31日之期間，請
31 求上訴人給付租金及不當得利金額共計82,500元（7500×11

01 =82500)，及自109年1月1日起至清償日止，按年息5%計算
02 之利息，並自109年1月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
03 按月給付被上訴人7,500元，均屬有據，應堪准許。

04 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，減縮聲
05 明請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，並依系爭租約
06 及不當得利之法律關係，請求上訴人給付82,500元，及自10
07 9年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自109年
08 1月1日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付被上訴人7,50
09 0元為有理由，應予准許。從而原審判命上訴人應將系爭房
10 屋騰空遷讓返還予被上訴人，並給付被上訴人4萬元，及自1
11 09年1月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另自109
12 年1月1日起至遷讓返還系爭房屋日止，按月給付被上訴人5,
13 000元，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行，核無不
14 當，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
15 判，為無理由，應駁回其上訴。至原判決關於駁回上開應准
16 許部分，則有未洽，被上訴人提起附帶上訴，請求上訴人應
17 再給付被上訴人42,500元，及自109年1月1日起至清償日
18 止，按年息5%計算之利息，另自109年1月1日起至遷讓返還
19 系爭房屋之日止，按月再給付被上訴人2,500元，為有理由，
20 爰將原判決此部分廢棄改判如主文第三項所示。

21 七、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之附帶上
25 訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78
26 條，判決如主文。

27 中 華 民 國 109 年 8 月 20 日

28 民事第二十庭

29 審判長法 官 陳雅玲

30 法 官 吳燁山

31 法 官 馬傲霜

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 中 華 民 國 109 年 8 月 20 日

04 書記官 崔青菁