

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第1053號

上訴人 蘇鴻昌(原名蘇鴻章)

訴訟代理人 李儼峰律師

被上訴人 黃琬婷

訴訟代理人 吳威廷律師

複代理人 林佑儒律師

上列當事人間請求返還租賃物事件，上訴人對於中華民國112年6月27日臺灣臺北地方法院112年度北訴字第2號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。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255條第1項第3款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查本件被上訴人於原審起訴請求上訴人按月給付相當租金之不當得利新臺幣（下同）6萬5,000元及遲延利息部分，嗣於本院不再請求該遲延利息（見本院卷第187頁），核屬減縮起訴之聲明，依首揭規定，應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：門牌臺北市○○區○○○路0段00巷00號房屋（下稱系爭房屋）為伊所有，上訴人於民國110年3月1日向其承租系爭房屋邊第一間房（下稱系爭攤位），約定每月租金6萬5,000元（下稱系爭租金），租賃期間自110年3月1日起至113年3月1日止，兩造並簽立租賃契約書（下稱系爭

租約）。系爭租約第21條約定：「甲（即被上訴人）、乙（即上訴人）雙方在本契約有效期間內解約，必須在一個月
前通知對方，同時支付對方一個月租金作為違約金，方可解除契約」，伊依前揭約定，於111年4月18日寄發臺北雙連郵局第000245號存證信函（下稱系爭存證信函），通知上訴人於同年5月20日終止系爭租約，並免除上訴人給付4月份之租金，作為給付上訴人之違約金，故系爭租約已於111年5月20日終止。上訴人迄未返還系爭攤位，伊依民法第455條、第767條第1項前段（擇一有利）及第179條等規定，請求上訴人返還系爭攤位，及自111年5月21日起至返還系爭攤位之日止，按月給付相當於租金即6萬5,000元（原審就此部分判命被上訴人勝訴，上訴人聲明不服，提起上訴。至被上訴人於本院審理時減縮相當租金之遲延利息部分，非本院審理範圍，不贅）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：追加條款第3條約定：伊不再有對被上訴人不禮貌或侵權行為發生，否則即使契約尚未到期，亦同意被上訴人單方解除契約等語，伊並無違反該約定，被上訴人自不得單方終止系爭租約等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

三、查上訴人於110年3月1日向被上訴人承租系爭攤位，並簽訂系爭租約。被上訴人於111年4月18日寄發系爭存證信函予上訴人通知上訴人於同年5月20日終止系爭租約，且未向上訴人收取111年4月份之租金等情，有系爭租約、系爭存證信函在卷為證（見原審卷第15頁至第21頁、第131頁），且為兩造所不爭執（見原審卷第169頁、本院卷第140頁），堪信為真實。

四、被上訴人主張其依系爭租約第21條終止系爭租約，上訴人應返還系爭攤位，並給付不當得利6萬5,000元等語，然為上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

(一)系爭租約第21條約定：「甲（即被上訴人）、乙（即上訴人）雙方在本契約有效期間內解約（應為終止之誤繕），必

01 須在一個月前通知對方，同時支付對方一個月租金作為違約
02 金，方可解除契約」等語，有系爭租約可參（見原審卷第21
03 頁），堪認兩造均得依前揭約定，於一個月前通知對方，並
04 支付對方一個月租金作為違約金，即得終止系爭租約。上訴
05 人抗辯雙方不得單方終止系爭租約云云，並無理由。又查被
06 上訴人於111年4月18日寄發系爭存證信函通知上訴人於同年
07 5月20日終止系爭租約，且未向上訴人收取同年4月份之租金
08 等情，已如前述，則被上訴人主張其依系爭租約第21條約
09 定，於111年5月20日前之一個月前通知上訴人，並免除上訴
10 人一個月之租金，作為應給付上訴人之違約金，是系爭租約
11 已於111年5月20日終止，即屬有據。縱上訴人無違約，被上
12 訴人亦得依系爭租約第21條之約定終止租約。至被上訴人主
13 張其另有民法第443條第2項、系爭租約第17條及追加條款第
14 3條等規定之終止事由，自無庸再為審酌。

15 (二)上訴人雖抗辯兩造簽訂追加條款第3條之真意，係以除非上
16 訴人對被上訴人有不禮貌或侵權行為時，被上訴人始得依系
17 爭租約第21條單方終止租約云云，惟為被上訴人所否認，主
18 張系爭追加條款第3條與系爭租約第21條係不同之終止事由
19 等語。按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基
20 於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人之行為規範，亦
21 係法院於訴訟時之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發
22 生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義
23 解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、
24 歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋
25 （考量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠
26 信原則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平
27 正義（最高法院112年度台上字第1748號判決意旨參照）。
28 觀諸追加條款第3條約定：「今後將拋開以往不愉悅事件，
29 不再有不禮貌或侵權行為發生，否則即使契約尚未到期，亦
30 同意出租人單方解除契約，並於解除契約日返還承租使用範
31 圍為給屋主..」等語（見原審卷第23頁），堪認追加條款第

3條係以上訴人對被上訴人有不禮貌或侵權行為時為要件，被上訴人即得無庸給付違約金，逕行終止系爭租約。而系爭租約第21條則係兩造均無違約情事時，雙方均得給付對方一個月租金為違約金，而終止系爭租約，如前所述，兩者文義要件迥異，核屬不同之終止事由，難認系爭租約第21條終止權之行使，應以追加條款第3條為要件。再者，如認被上訴人依系爭租約第21條約定終止系爭租約，應以上訴人有追加條款第3條所約定之情事為要件，而反觀上訴人依系爭租約第21條約定終止系爭租約，要無限制之約定，亦難認符合兩造間權利義務之公平正義。則上訴人抗辯兩造簽訂追加條款第3條之真意係以上訴人有該條款所約定之情事時，被上訴人始得依系爭租約第21條約定終止租約云云，洵無足採。

(三)按承租人於租賃關係終止後，應返還承租物，民法第455條第1項定有明文。查上訴人不否認其將系爭攤位轉租予駱美雲，尚未返還系爭攤位予被上訴人乙節（見本院卷第60頁、第140頁），則被上訴人依前揭規定，請求上訴人返還系爭攤位，即屬有據。至被上訴人另依民法第767條第1項為同一請求部分，本院不再審酌。

(四)次按，無法律上原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。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（最高法院61年台上字第1695號判決先例要旨參照）。查系爭租約已於111年5月20日終止，上訴人即應返還系爭攤位予被上訴人，然上訴人迄未返還系爭攤位，已影響被上訴人對於系爭攤位之使用收益，致被上訴人受有無法使用系爭攤位相當於租金之損害。是被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自111年5月21日起至返還系爭攤位之日止，按月給付相當租金即6萬5,000元之不當得利，依法有據，應予照准。至上訴人抗辯被上訴人同意將系爭租金減至6萬元云云，為被上訴人所否認，且上訴人不能舉證證明，則上訴人前揭抗辯，亦無足採。

01 五、綜上所述，被上訴人依民法第455條前段、第179條等規定，
02 請求上訴人返還系爭攤位，並自111年5月21日起至返還系爭
03 攤位之止，按月給付6萬5,000元相當租金之不當得利，自屬
04 正當，應予准許。從而，原審就此部分，為上訴人敗訴之判
05 決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
06 為無理由，應駁回上訴。

07 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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
12 民事第五庭

13 審判長法 官 賴劍毅

14 法 官 莊明達

15 法 官 洪純莉

16 正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
18 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
19 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
20 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
21 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
22 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
23 者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
25 書記官 張淨卿