

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1089號

上訴人 李光輝

被上訴人 許瀨云

訴訟代理人 陳淑真律師

戴宇欣律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國112年8月3日臺灣士林地方法院111年度訴字第1596號判決提起上訴，經本院於114年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第二項關於命上訴人按日給付被上訴人逾新臺幣柒佰陸拾貳元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

廢棄改判部分之第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人於民國102年9月1日承租伊所有臺北市○○區○○段0 ○段00000○號（門牌號碼：同區新民路2巷2 號2 樓之1，下稱系爭房屋）及同段22367號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○路0巷0號共同使用部分）地下二層編號5號之停車位（下稱車位），雙方訂立書面契約，惟上訴人逾租賃期仍繼續租用系爭房屋及車位，而成為未定租賃期限之租約（下稱系爭租約）。因伊在上訴人租賃期間，均在外租屋居住，有意收回系爭房屋及車位自住，並已將終止之意思表示通知上訴人，上訴人自應遷讓返還伊系爭房屋及車位。因上訴人遲不遷出，無權占用系爭房屋及車位，依社會通常觀念應獲有相當於租金之利益，致伊受有損害。爰依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條規定，求為

01 命上訴人將系爭房屋及車位遷讓返還予被上訴人，及自起訴
02 狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋及車位之日止，按日
03 給付被上訴人新臺幣(下同)1,033元之判決。原審為上訴人
04 敗訴判決，上訴人不服，提起上訴。被上訴人對上訴人之上
05 訴，答辯聲明：上訴駁回。

06 二、上訴人則以：伊因於102年間購買訴外人即被上訴人之叔許
07 正忠所有位於系爭房屋隔壁之房屋，擬將兩戶打通，故欲一
08 併購買系爭房屋。惟系爭房屋有壁癌、多處鋼筋裸露及疑是
09 海砂屋，乃與訴外人即被上訴人之父許雲鵬約定，由伊暫承
10 租系爭房屋，並先行整修，其後再從買賣價金中扣除修繕費
11 用。伊自102年9月起至103年3、4月止，陸續花費約350萬元
12 進行整修，自得於被上訴人支付350萬元後，始須返還系爭
13 房屋及車位。再者，被上訴人於伊已耗費鉅資整修系爭房屋
14 後，方主張終止系爭租約，顯不利於伊，有權利濫用之情
15 形，已違反民法第450條第2項但書之規定等語，資為抗辯。
16 上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人第一審之訴及假執行
17 之聲請均駁回。

18 三、被上訴人主張其為系爭房屋及車位之所有權人，許雲鵬於
19 102年9月1日代理其與上訴人簽訂系爭租約，雙方約定由上
20 訴人承租系爭房屋及車位，租期自102年9月1日起至107年8
21 月31日止，每月租金為3萬1,000元。嗣因租賃期限屆滿後，
22 仍由上訴人繼續為系爭房屋之使用收益，且其並未表示反
23 對，依法視為不定期限租賃契約。上訴人依約繳付租金至
24 111年9月止，因許雲鵬退回同年10月之租金額，即未再續行
25 給付租金，且迄今仍占有使用系爭房屋及車位。有系爭租
26 約、建物所有權狀、建物登記謄本、車位照片等件可資參佐
27 (見原審卷第22至42、44、164、166頁)，上訴人亦不爭執
28 (見本院卷第171頁)，堪認為真實。

29 四、被上訴人主張其已合法終止系爭租約，上訴人應返還系爭房
30 屋及車位，並應返還不當得利等節，為上訴人否認，是本件
31 之爭點在於：(一)被上訴人以系爭租約已為其合法終止為由，

01 請求上訴人遷讓系爭房屋及車位，是否有理由？(二)被上訴人
02 以上訴人占有系爭房屋及車位期間，享有相當於租金之不當
03 得利，請求上訴人自111年11月21日起至遷讓返還系爭房屋
04 及車位之日止，按日給付被上訴人1,033元，是否有理由？
05 (三)上訴人是否得以其已支出修繕費用350萬元為由，在被上
06 訴人給付該金額前，拒絕返還系爭房屋及車位？經查：

07 (一)被上訴人是否合法終止系爭租約，並得請求上訴人返還系
08 爭房屋及車位？

09 1、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
10 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，
11 民法第451條定有明文。又同法第450條第2項固規定租賃
12 未定期限者，各當事人得隨時終止契約，但土地法為民法
13 之特別法，未定期限房屋租賃之出租人倘有收回自住之事
14 由，得收回出租之房屋，為民法第450條第2項、土地法第
15 100條第1款所明定。再者，承租人於租賃關係終止後，應
16 返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得
17 請求返還之，民法第455條前段、第767條第1項前段亦有
18 明文。本件系爭租約因租賃期限屆滿後，仍由上訴人繼續
19 為系爭房屋之使用收益，且被上訴人並未反對，依法視為
20 不定期限租賃契約，已如上述。被上訴人因在外租屋居住
21 之租期於112年6月26日屆至，欲收回系爭房屋自住，有房
22 屋租賃契約書在卷（見原審卷第46至48頁），其將終止系
23 爭租約之意思載於郵局存證信函，製成圖片檔，並於111
24 年8月30日在通訊軟體LINE對話紀錄（下稱對話紀錄）傳
25 發該圖片檔訊息予上訴人，為上訴人當日「已讀」，該終
26 止之意思表示自己到達上訴人，發生終止系爭租約之效
27 力，有對話紀錄附卷（見原審卷第70頁）。因上訴人迄今
28 仍為系爭房屋及車位之使用收益，被上訴人主張上訴人為
29 無權占有，應返還其系爭房屋及車位，尚無不合。

30 2、上訴人固以兩造間曾成立買賣契約，其使用收益系爭房屋
31 及車位，並非無權占有云云為辯，並提出其先於110年9月

01 26日傳發：「你賣我的房子：1680//每坪36萬（含車位）
02 哈哈…車位比較貴一些，我接受」之訊息（下稱甲訊
03 息）；許雲鵬於111年1月8日傳發內容為：「李醫師（即
04 上訴人）：…，關於房屋買賣之件，我想在農曆春節過後
05 來做買賣的簽約，…，總價1680萬（含車位）現況交屋。
06 不知您的意見如何？…」之訊息（下稱乙訊息）對話紀錄
07 為據（見原審卷第214、210頁）。惟查，甲訊息發生在
08 前，其內容僅見上訴人逕為承諾之表示，卻未見被上訴人
09 或其父代為出賣系爭房屋及車位之要約。乙訊息雖為許雲
10 鵬所發要約，但上訴人回覆：「再討論喔」，「當初有另
11 一個條件」等訊息，顯見上訴人不願對該要約為承諾，有
12 對話紀錄足參（見原審卷第210頁）。按要約，係以訂立
13 契約為目的之須受領的意思表示，且其內容需確定或可得
14 確定而包括契約必要之點，得因相對人之承諾，始成立契
15 約（最高法院109年度台上字第2957號判決意旨參照），
16 上開對話紀錄並未能確認兩造間就系爭房屋及車位之買賣
17 達成契約合意。雖上訴人復稱其早於102年間因已與許正
18 忠談妥買受系爭房屋隔壁許正忠所有房屋，欲買系爭房屋
19 打通使用，而與許雲鵬洽談云云，資為說明。惟證人許正
20 忠略證稱：上訴人係承租系爭房屋很久後，其曾向許雲鵬
21 詢問倘上訴人欲購買系爭房屋，有無意願出售？許雲鵬起
22 初有意願，但上訴人其後表示許雲鵬獅子大開口所以未談
23 成，其問許雲鵬，許雲鵬稱上訴人要求簽訂兩份契約，一
24 份用比較低的價格簽約以供實價登錄使用，另一份為實際
25 付款之契約，許雲鵬認為不合法，故拒絕出售等語（見原
26 審卷第144至145頁）。證人許雲鵬略證述：上訴人曾於租
27 賃期間以電話詢問其有無出售系爭房屋之意願，當時因被
28 上訴人尚在日本就學，待被上訴人回國再予考慮為由回
29 絕，直至被上訴人於110年8月回國，希望於工作處附近找
30 屋居住，其始有出售系爭房屋意願，因此向上訴人表示倘
31 上訴人仍要購買系爭房屋，願優先與上訴人洽談，上訴人

於同年9月26日傳發訊息表示要購買系爭房屋，惟以電話與其聯絡，想要在買賣上製作兩份合約，一份是以其開價1,680萬元含車位，另一份係以上訴人母親名義購買，價金為2,300萬元之合約，其詢問代書後，因認恐有違法之虞，於同年10月傳發訊息予上訴人表示只能簽1份合約。上訴人在讀完訊息後，隨即以電話要其收回訊息，雙方即未再續談系爭房屋之買賣等語（見原審卷第188至189頁）。可見上訴人即使在110年前後曾有與許雲鵬洽談系爭房屋及車位買賣事宜，亦無達成合意可言。上訴人上開所辯，應為無據。雖上訴人復辯以許雲鵬虛構兩份合約不同價格之事實，以作為反悔出售其系爭房屋及車位之藉口云云。惟按證人既為不可代替之證據方法，倘證人確係在場見聞待證事實，其證言又非虛偽，縱令其與當事人間有其他利害關係，其證言亦非不可採（最高法院108年度台上字第346號判決意旨參照）。本院審酌許雲鵬之證詞核與許正忠所述情節相符，且提議出售價格1,680萬元部分，亦有前揭對話紀錄佐據，其證言尚非虛偽，上訴人指稱許雲鵬證詞為謊言不可採云云，自不足取。

- 3、上訴人辯稱被上訴人在其耗費鉅資整修系爭房屋後，始終止租約，顯然不利於其，應有權利濫用之情云云。上訴人自陳其與被上訴人於102年9月簽訂房屋租契約書後，訴外中暉公司於同年月4日報價238萬8,000元，於同年12月13日完工，不含結構補強工程，倘含結構補強工程，總價為350萬元等語（見原審卷第202頁）。可見上訴人修繕系爭房屋時間約在102年至103年間。又被上訴人迄111年10月18日始終止系爭租約起訴請求上訴人返還系爭房屋及車位，距離上訴人修繕時間已約8至9年，有起訴狀法院收文狀足按（見原審卷第12頁）。因上訴人在被上訴人未起訴前，隨時得尋法律途徑請求救濟而未為，是被上訴人終止系爭租約請求返還系爭房屋及車位，應非以損害上訴人為主要目的，刻意所為。上訴人僅以其尚對被上訴人有修繕

費用債權為由，即謂被上訴人終止系爭租約為權利濫用云云，自未可採。

4、綜上，被上訴人合法終止系爭租約，得請求上訴人返還其系爭房屋及車位。

(二) 被上訴人以上訴人占有系爭房屋及車位期間，享有相當於租金之不當得利，請求上訴人自111年11月21日起至遷讓返還系爭房屋及車位之日止，按日給付被上訴人1,033元，是否有理由？

按無權占用他人不動產者，通常可享有相當於租金之不當得利，不動產所有權人得請求占用人返還。又依土地法第97條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限。該基地租金之數額，除以基地及其建築物申報總價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額。本件系爭房屋坐落在臺北市○○區○○段0 ○段000地號土地，土地總面積404平方公尺，上訴人所占基地比例為1137/10000，於111年1月之申報地價為每平方公尺3萬4,500元，有土地登記謄本、地價查詢資料足按（見本院卷第271、323頁）。同年房屋課稅現值為22萬600元，有房屋稅繳款書可參（見本院卷第313頁）。又本件系爭房屋位於臺北市北投區，周圍有便利超商門市、咖啡門市、家樂福超市、全聯福利中心，鄰近有捷運新北投站、公車，景點有新北投車站、北投溫泉博物館、北投文物館、地熱谷、溫泉等旅店及公園設施，附近還有台北市北投區逸仙國民小學、台北市立新民國民中學、台北市北投社區大學、台北市私立薇閣高級中學，亦有三軍總醫院北投分院，交通便利，文教、購物等生活機能良好，有系爭房屋附近街景地圖可參（見本院卷第253至261頁）。倘僅以系爭房屋相當於租金之利益以基地申報地價年息10%做為不當得利計算基準，應較符合當地市況。是

被上訴人就系爭房屋，每日得請求上訴人給付之不當得利金額應為495元【 $(34500 \text{ 每平方公尺申報地價} \times 404 \text{ 土地總面積} \times 1137 / 10000 + 220600 \text{ 元房屋課稅現值}) \times 10\% \text{ 年利率} \div 365 \text{ 換算為日利率} = 495$ ，元以下四捨五入】。復參以被上訴人提出屋齡43年、47年比系爭房屋更為老舊，未含停車位之房屋，租金達2萬1,500元至2萬5,000元，因此車位之月租金額每月約1萬至6,000元不等，有不動產交易實價查詢服務網可按（見本院卷第319、321頁）。倘以平均數每月8,000元【 $(10000 + 6000) \div 2 = 8000$ 】計，每日租金應為267元（ $8000 \div 30 = 267$ ，元以下四捨五入）。因此，被上訴人請求上訴人自111年11月21日起至遷讓返還系爭房屋及車位之日止，按日給付被上訴人762元（ $495 + 267 = 762$ ），尚屬合理，逾此部分之請求，則為無據。

（三）上訴人是否得以其已支出修繕費用350萬元為由，在被上訴人給付該金額前，拒絕返還系爭房屋及車位？

按承租人所有民法第431條第1項之費用償還請求權，與其在租賃關係終止後所負返還租賃物之義務，非有互為對價之關係，不得藉口其支出之有益費用未受清償，即拒絕租賃物之返還（最高法院33年上字第2326號判例意旨參照）。上訴人之修繕費用請求即使具有有益費用性質，因與被上訴人之租賃物返還請求間，不具有對價關係，其持此為同時履行抗辯，於法不合。

五、綜上所述，被上訴人依民法第455條前段、第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋及車位，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月21日（送達證書見原審卷第76頁）起至遷讓返還系爭房屋及車位之日止，按日給付被上訴人762元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之

判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

民事第六庭

審判長法 官 周美雲

法 官 汪曉君

法 官 古振暉

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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（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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

書記官 廖逸柔