臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1188號

上訴人即附
帶被上訴人　趙民瀕
000000000000000000
訴訟代理人　邱昱宇律師
被上訴人即
附帶上訴人　那耀南
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　鄭秀惠律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年5月10日臺灣臺北地方法院112年度訴字第4323號第一審判決提起上訴，被上訴人為附帶上訴，本院於114年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國111年6月20日簽訂原證1之住宅租賃契約書（下稱系爭租約），伊將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，並約定每月租金為新臺幣（下同）5萬元，應於每月20日前繳納，租賃期間自111年6月20日起至113年6月19日止。詎上訴人自承租日起即未依約給付租金，已達二個月以上，經伊委由兒子即訴外人那耿榮於112年7月15日以LINE傳送訊息向上訴人催討租金，復於112年7月19日發函催告上訴人於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，惟均未獲置理，伊遂於112年8月24日發函

終止租約，並催告上訴人限期給付積欠之15個月租金共計75萬元，並以該函送達上訴人之日即112年8月25日為租約終止日，故系爭租約業已終止，上訴人即屬無權占有系爭房屋，每月受有相當租金之不當得利，伊自得請求上訴人騰空返還系爭房屋並清空個人物品暨將戶籍自系爭房屋之地址遷出（下稱騰空返還與戶籍遷出），並給付積欠租金即自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15個月又5日之租金合計75萬8,065元，及租約終止後之不當得利。縱認兩造間不存在租賃關係，亦應成立未定期限之使用借貸關係，伊本可隨時要求上訴人返還借用物，且因伊及家人有自行居住使用系爭房屋之需要，經伊於112年7月5日以LINE訊息向上訴人表示於112年7月15日終止系爭房屋之使用借貸關係，則上訴人繼續居住使用系爭房屋即無法律上原因，伊自得依民法第470條第2項、第179條規定，請求上訴人將系爭房屋騰空返還與戶籍遷出，及自112年7月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊5萬元。爰先位聲明依系爭租約第14條第1項、民法第455條、系爭租約第3條、民法第179條、第181條但書規定，求為命：⑴上訴人應將系爭房屋騰空返還與戶籍遷出。⑵上訴人應給付伊75萬8,065元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑶上訴人應自112年8月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊5萬元。備位聲明依民法第179條前段、第470條第2項、第181條但書規定，求為命：⑴上訴人應將系爭房屋騰空返還與戶籍遷出。⑵上訴人應自112年7月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊5萬元。並均陳明願供擔保請准宣告假執行。（原審判決先位之訴駁回，備位之訴有理由，即判命上訴人應將系爭房屋騰空返還與戶籍遷出，上訴人應自112年7月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付伊5萬元，並為准、免假執行之宣告，及駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就備位之訴敗訴部分提起上訴。被上訴人就先位之訴敗訴部分提起附帶上訴）。並答辯聲

明：上訴駁回。附帶上訴聲明：㈠原判決關於駁回被上訴人後開第二、三、四項之先位之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。㈡上訴人應將系爭房屋騰空返還與戶籍遷出。㈢上訴人應給付被上訴人75萬8,065元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣上訴人應自112年8月25日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人5萬元。㈤就上開聲明二、三項部分，願供擔保，請准宣告假執行。（未繫屬本院者，及被上訴人捨棄之民法第767條第1項前段、第472條第1、2款，均不予贅述）

二、上訴人則以：兩造間就系爭房屋並無租賃關係，系爭租約乃兩造所為之通謀虛偽意思表示，自屬無效。又兩造前為男女朋友關係，於交往期間之111年6月13日，被上訴人口頭承諾將系爭房屋交予伊無償使用至伊死亡為止，而成立未定期限之使用借貸關係，被上訴人不得隨時要求返還，其終止使用借貸契約不合法，自不得向伊請求給付相當於租金之不當得利。縱認兩造間使用借貸關係業經合法終止，被上訴人得向伊請求終止後之不當得利，伊實際上僅使用系爭房屋之一間內有廁所之房間及廚房，範圍至多系爭房屋3分之1，被上訴人至多僅得請求每月1萬7,000元之不當得利。且伊先前為系爭房屋支出之全屋清潔及消毒約26萬元、燈飾及燈泡修理更換約8,500元、瓦斯爐及抽油煙機更新約2萬8,000元，合計52萬2,000元有益費用，亦得與前開租金及不當得利為抵銷等語置辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡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。㈢如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。附帶上訴答辯聲明：㈠附帶上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第201至202頁、第351頁）

㈠坐落臺北市○○區○○段○○段0000○號房屋即系爭房屋，權利範圍1/3登記為被上訴人所有。

㈡兩造於111年6月20日就系爭房屋簽立系爭租約。

㈢系爭租約約定由上訴人向被上訴人承租系爭房屋。該契約第2條約定：租賃期間自民國111年6月20日起至民國113年6月19日止。第3條約定：承租人每月租金為新臺幣伍萬元整，每期應繳納壹個月租金，並於每月20日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。租金支付方式為現金繳付。第14條約定：租賃關係消滅時，出租人應即結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。

㈣上訴人未曾依系爭租約繳納過租金予被上訴人。若以系爭租約之約定計算，111年6月20日起至112年8月24日（15個月又5天）之租金合計為75萬8,065元。

㈤上訴人前以承租系爭房屋為由，並提出被證1契約為證，向內政部國土管理署申請租金補貼，經行政院於112年10月18日核撥5,226元、6,000元、6,000元、6,000元，共2萬3,226元至上訴人新店郵局帳戶（帳號0000000-0000000號），自112年11月起迄今每月均匯入6,000元。

㈥被上訴人於112年7月15日以LINE向上訴人催告給付租金、112年7月19日寄發台北興安郵局存證號碼667號存證信函催告給付租金，上訴人於112年7月20日收受該存證信函；被上訴人112年8月24日寄發台北興安郵局存證號碼815號存證信函通知終止租約，上訴人於112年8月25日收受該存證信函。

㈦上訴人於另案臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）112年度自字第80號刑事案件（下稱另案）中，自承：伊112年7月間有住在系爭房屋，因伊與被上訴人有租約等語。

㈧被上訴人於112年7月5日有傳送LINE對話訊息：「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...」給上訴人。

㈨被上訴人之子那耿榮於112年6月返台後，與上訴人有LINE對話，經那耿榮請上訴人盡快返還系爭房屋，上訴人以LINE對話訊息表示：「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」。

四、經本院協同兩造爭點整理及協議簡化爭點（見本院卷第203至204頁），本院判斷如下：

㈠兩造間就系爭房屋並無租賃關係存在：

1.按租賃者，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。但不得以其無效對抗善意第三人；虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定，民法第87條亦有明定。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。被上訴人主張兩造就系爭房屋成立租賃契約，為上訴人所否認，並辯稱系爭租約為通謀虛偽意思表示，自應由上訴人就上開事實負舉證責任。

2.兩造於111年6月20日就系爭房屋簽立系爭租約；約定租期自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日前給付等情，為兩造所不爭執（不爭執事項㈡、㈢參照），並有系爭租約在卷可參（見原審卷第23至30頁），堪信為真。而依被上訴人傳送予上訴人之不爭執事項㈧之LINE訊息（詳細內容參本院卷第119頁、第188頁），被上訴人均表示系爭房屋係「無償借住」給上訴人，因家人返台無法讓上訴人「借住」，通知上訴人「借住」終止，顯然被上訴人並無收取租金作為上訴人占用系爭房屋之對價，自難認兩造間有就系爭房屋達成租賃契約之合意。況上訴人未曾依系爭租約繳納過租金予被上訴人（不爭執事項㈣參

照），參以被上訴人自承兩造是朋友關係（見原審卷第62頁），依被上訴人所提兩造間112年3月7日至112年7月9日之LINE對話紀錄（見原審卷第181至264頁），亦見兩造平時即常有傳送文字訊息、照片、通話之互動，溝通聯繫並無困難，然未見被上訴人於對話中有提及上訴人租金未繳、被上訴人催討租金之內容，反而有前開無償借住之內容，顯與一般租賃之出租人對於承租人長期未給付租金應當催促並要求給付之常情相違。則以被上訴人確有將系爭房屋交予上訴人使用，且未向上訴人收取使用對價等情觀之，顯見兩造間簽立系爭租約為通謀虛偽意思表示，其隱藏之真意應為使用借貸關係（詳下述㈢），是上訴人辯稱：兩造簽立系爭租約為通謀虛偽意思表示等語，應為可採。被上訴人主張兩造間就系爭房屋成立租賃契約云云，即不足採。

3.至被上訴人雖以不爭執事項㈥之LINE訊息、存證信函催告上訴人給付租金，及通知上訴人終止租約，然兩造間自始即無就系爭房屋成立租賃關係之合意，已如前述，被上訴人事後所為均無法改變兩造初始之真意。被上訴人另以上訴人於另案中自承不爭執事項㈦之內容為主張，然其內容係上訴人自訴被上訴人及其子涉犯刑法強制罪嫌，於113年8月13日審判程序中作證所為之陳述（見本院卷第96頁），上訴人既為該案自訴人，做有利於己之證述內容，非不能想像，無由以此作為兩造間就系爭房屋有租賃合意之認定。再上訴人與被上訴人之子那耿榮間縱有不爭執事項㈨之LINE對話，亦僅見上訴人有在另尋住處，將會搬離系爭房屋之意，無從作為租賃合意之證明。

4.從而，被上訴人主張兩造間就系爭房屋有租賃關係乙節，既無從舉證以實其說，自無可採。

㈡兩造間就系爭房屋既無租賃關係，被上訴人先位聲明以其寄發存證信函，系爭租約已於112年8月25日終止為由，依系爭租約第14條第1項、民法第455條、系爭租約第3條、民法第179條、第181條但書、第229條第1項規定請求上訴人將系爭

房屋騰空返還與戶籍遷出、給付積欠之租金75萬8,065元本息，及自112年8月25日起至返還系爭房屋止按月給付5萬元，即無理由。

㈢兩造間就系爭房屋成立未定期限之使用借貸契約，依民法第470條第2項規定，經被上訴人於112年7月15日請求返還而消滅，被上訴人備位聲明請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋及戶籍遷出，為有理由：

1.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；借用人應於契約所定期限屆滿時，返還借用物；未定期限者，應於依借貸之目的使用完畢時返還之；但經過相當時期，可推定借用人已使用完畢者，貸與人亦得為返還之請求；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，民法第464條、第470條第1、2項分別定有明文。

2.系爭房屋為被上訴人交付上訴人占有使用，且無證據證明上訴人係有償使用系爭房屋，已如前述，則兩造間就系爭房屋應係成立無償之使用借貸關係。上訴人雖辯稱：兩造於交往期間，被上訴人向伊表示「後半輩子要給妳一個家」，已就系爭房屋定有使用期限，屆至之期為伊死亡之時云云，然此為被上訴人所否認。上訴人縱提出其自行製作之被證1、2租約為證，並稱係用以欺騙被上訴人之子兩造間並非無償、持以申請租金補貼、為被上訴人處理系爭房屋車位出租等情，然經被上訴人否認有簽署上開租約及委由處理事務，已難認被證1、2租約為真正，更遑論此部分事由與判斷兩造是否曾約定使用借貸期限為上訴人死亡之時一事無涉。再參上訴人與那耿榮間之不爭執事項㈨之LINE對話，上訴人已表示願意將系爭房屋儘速回復原狀並遷出，亦可知兩造間實際上並無上訴人可待至老死之約定。上訴人雖另辯稱：因那耿榮返台過暑假，兩造協議自112年6月中旬至8月底約二個半月期間，伊暫不居住系爭房屋，並非兩造有終止使用借貸關係之合意云云，並提出兩造間112年6月24日至7月9日之LINE對話

記錄為證（見原審卷第113至119頁）。然以該對話內容，可見被上訴人對於上訴人在手機留言表示要在系爭房屋居住到老死絕對不搬走，造成伊身心非常恐懼害怕，日夜難眠，無法對家人交代，亦已違背伊借住之初心，且上訴人自承其所稱會住到老死趕不走，是在向被上訴人撒嬌，縱使被上訴人身體不好，伊也絕不嫌棄，會不離不棄在被上訴人身旁照顧等語（見原審卷第119頁），並無上訴人所稱為供那耿榮返台居住，兩造協議上訴人暫時搬離之情。本件復無其他事證顯示兩造間曾以上訴人死亡為使用期限之約定，是上訴人所辯自無可採。則兩造就系爭房屋之使用借貸關係，並無返還期限之約定，亦無法依據使用目的決定何時使用完畢，應屬未定期限，依上開說明，被上訴人本得隨時請求返還。

3.被上訴人以不爭執事項㈧之LINE訊息通知上訴人，表示因家人將返國，有使用系爭房屋需求，不再出借系爭房屋，並請求上訴人於112年7月15日前搬離系爭房屋，自堪認兩造間系爭房屋之使用借貸關係於112年7月15日已消滅，上訴人此後仍繼續使用系爭房屋，即屬無權占有，被上訴人為系爭房屋之貸與人，依民法第470條第2項規定，請求上訴人將系爭房屋騰空返還與戶籍遷出，自屬有據。

㈣被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自112年7月15日起至返還系爭房屋之日止按月給付5萬元相當於租金之不當得利，為有理由：

1.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；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。又無權占有他人建物者，受有得自由使用、收益所有物之利益，並致建物所有權人受有損害，建物所有權人自得依民法第179條規定，請求無權占有人返還相當於租金之不當得利。

2.兩造間就系爭房屋之使用借貸關係，經被上訴人要求上訴人於112年7月15日返還而消滅，已如前述，則上訴人自斯時起占有系爭房屋即無正當權源，應屬無權占有。又系爭房屋相當於租金之不當得利金額以每月5萬元計算乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第199頁）。則被上訴人請求上訴人給付自112年7月15日起至返還系爭房屋之日止，按月給付5萬元，自屬有據。

3.上訴人雖辯稱：伊僅使用系爭房屋內之一個房間及廚房，使用範圍至多為系爭房屋3分之1，其餘部分均未使用，被上訴人僅得請求3分之1金額，即1萬7,000元云云，並提出照片3張為證（見本院卷第173至177頁），然此節為被上訴人所否認，且以上訴人所提照片內容，僅見系爭房屋內置有家具、沙發、桌椅、鋼琴、畫作、擺飾、照片、地墊等物，並有其他設有門扇之房間可進入，非無人使用之空屋狀態，更難認上訴人所辯僅使用3分之1空間。況上訴人前以那耿榮更換系爭房屋大門門鎖為由，對其提起妨害自由之自訴，並於另案審判程序傳喚證人林啟華、陳輝傑、王价民，就那耿榮是否有於112年7月4日更換系爭房屋大門門鎖乙節調查證據，有臺北地院112年度自字第80號刑事案件113年8月13日審判筆錄在卷可參（見本院卷第93至130頁），足認系爭房屋係以單一大門對外進出，使用空間應以大門內外為區分，門內空間均為上訴人使用範圍，且上訴人拒絕其他人進出系爭房屋，而將系爭房屋全部置於其使用支配範圍。上訴人此部分所辯，自無可採。

㈤上訴人之抵銷抗辯，為無理由：

上訴人以：伊入住系爭房屋後，已支出僱工清潔、消毒、更新屋內全部燈飾、燈泡、瓦斯爐等、變頻冷氣等有益費用，共計52萬2,000元，此部分費用依民法第469條第2項準用第431條第1項規定，應由被上訴人負擔，伊即以此債權內容對被上訴人請求之不當得利金額為抵銷抗辯云云，經被上訴人否認上訴人對系爭房屋有何支出設備更換之費用，上訴人雖

有提出照片5張為證（見本院卷第179至187頁），惟該照片僅見有拍攝燈具、瓦斯爐、冷氣，尚不足證明有上訴人所稱之更換行為，且上訴人就支出之更換費用，僅稱因時日已久未予保存單據（見本院卷第171頁），並未提出相應單據以實其說。是上訴人此部分所辯，要無可採。

五、綜上所述，被上訴人備位聲明依民法第470條第2項、第179條規定，請求上訴人將系爭房屋騰空返還與戶籍遷出，及自112年7月15日起至返還系爭房屋之日止按月給付被上訴人5萬元，為有理由，應予准許。被上訴人先位之訴為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並為准免假執行之宣告，並無不合。上訴人、被上訴人就其敗訴部分分別提起上訴及附帶上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之上訴及附帶上訴均應駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及附帶上訴均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　30　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　徐淑芬

法　官　楊珮瑛

正本係照原本作成。

兩造如不服本判決，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　　7　　月　　31　　日

書記官　高婕馨