

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第774號

上訴人即附

帶被上訴人 邵柏諺（原名邵俊明）

被上訴人即

附帶上訴人 趙興偉律師即張建鎰遺產管理人

訴訟代理人 陳欣男律師

上列當事人間請求給付相當於租金之不當得利事件，上訴人對於中華民國113年2月1日臺灣新北地方法院112年度訴字第600號第一審判決提起上訴，被上訴人則提起附帶上訴，本院於113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回被上訴人後開第二項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人新臺幣貳萬元，及自民國一一二年十一月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人之上訴駁回。

第一、二審（含上訴及附帶上訴部分）訴訟費用均由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號3樓（下稱系爭房屋）於民國75年1月30日即登記為訴外人張建鎰所有，嗣張建鎰於107年12月25日死亡，伊則經臺灣新北地方法院（下稱新北地院）選任為張建鎰之遺產管理人。上訴人前向張建鎰承租系爭房屋，租賃期間自92年12月1日起至93年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）8千元，嗣上訴人於屆期後仍繼續對之為使用收益，張建鎰亦無反對之意，依民法第451條規定視為不定期限之租賃契約（下稱系爭租約），伊遂依民法第450條第2、3項規定，以原審112年5月30日民事變更聲明暨準備狀（下稱系爭書狀）繕本之送

01 達，對上訴人為終止系爭租約之通知，並自送達日即112年1
02 0月8日之翌日起算滿30日即112年11月7日發生終止系爭租約
03 之效力，爰依民法第455條、第767條第1項前段及中段規
04 定，擇一求為判命上訴人應騰空遷讓返還系爭房屋予伊。又
05 上訴人自張建鎰死亡前即未給付租金，以致上訴人於訂約時
06 所交付之2萬元押租金早已抵扣租金殆盡，爰依民法第439、
07 440條規定及租賃契約之約定，求為判命上訴人應給付回溯
08 前5年及迄至系爭租約終止日，即自107年5月30日起算65個
09 月之租金52萬元，及自租約終止日之翌日起至清償日止，按
10 週年利率5%計算之利息。另上訴人於系爭租約終止後仍無
11 權占有系爭房屋，享有相當於租金之利益，致伊受有無法利
12 用系爭房屋之損害，爰依民法第179條規定，求為判命上訴
13 人應自租約終止日之翌日即112年11月8日起至遷讓返還系爭
14 房屋之日止，按月給付8千元之不當得利等語。（未繫屬於
15 本院者，茲不贅述）

16 二、上訴人則以：系爭契約雖約定租金為8千元，其後因伊經濟
17 困難，伊在張建鎰生前即與張建鎰兒子即訴外人張人山談減
18 少租金事宜，張人山有答應僅收5千元即可，談妥後伊有拿
19 過5、6次租金給張人山；伊現仍經濟狀況不佳，請求被上訴
20 人讓伊繼續居住於系爭房屋內至分期付款清償完畢為止等
21 語，資為抗辯。

22 三、原審判決：(一)上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴
23 人；(二)上訴人應給付被上訴人50萬元，及自租約終止日之翌
24 日即112年11月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
25 息；(三)上訴人應自租約終止日之翌日即112年11月8日起至遷
26 讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人8千元；並就判
27 命上訴人給付部分，分別諭知准、免假執行之宣告；另駁回
28 被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。兩造就其敗訴部分各自
29 提起上訴及附帶上訴。上訴人之上訴聲明：(一)原判決不利於
30 上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
31 及假執行聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。被

01 上訴人之附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴
02 部分廢棄；(二)上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人2萬
03 元，及自112年11月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之
04 利息。上訴人則答辯聲明：附帶上訴駁回。

05 四、查系爭房屋為張建鎰所有，嗣張建鎰於107年12月25日死
06 亡，且其繼承人均已拋棄繼承，經新北地院以110年度司繼
07 字第2693號裁定（下稱系爭裁定）選任被上訴人為張建鎰之
08 遺產管理人，系爭裁定已於111年2月21日確定等情，有系爭
09 房屋之建物登記謄本、系爭裁定、確定證明書等件影本在卷
10 可稽（見原審卷一第25至29頁），堪信屬實。

11 五、得心證之理由：

12 (一)被上訴人主張系爭租約業已合法終止，得依民法第455條、
13 第767條第1項前段及中段之規定，擇一請求上訴人應騰空遷
14 讓返還系爭房屋，是否有理？

15 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
16 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。未定
17 定期限者，各當事人得隨時終止契約。前項終止契約，應依習
18 慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或1個月定
19 其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或1個月之
20 末日為契約終止期，並應至少於1星期、半個月或1個月前通
21 知之。承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第45
22 1條、第450條第2項前段及第3項、第455條前段分別定有明
23 文。又承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上
24 時，出租人始得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明文。

25 2.查張建鎰與上訴人前於92年12月1日簽訂系爭租約，租賃範
26 圍為系爭房屋，租賃期間為92年12月1日起至93年11月30日
27 止，每月租金8千元，上訴人並於訂約時交付2萬元作為押租
28 保證金等情，有房屋租賃契約書影本在卷可稽（見原審卷二
29 第53至56頁）。而上訴人於上開租賃期間屆滿後迄今仍繼續
30 居住於系爭房屋內，堪認仍對系爭房屋為使用收益，且未見
31 張建鎰有何反對之意思表示，依民法第451條規定，系爭租

01 約視為不定期限。再者，上訴人自承伊於96年12月間離婚後
02 即未繳納房租（見本院卷第77頁），則扣除2萬元押租保證
03 金後，迨至被上訴人以系爭書狀繕本送達為終止系爭租約之
04 通知時，上訴人顯已欠租達2個月以上，依土地法第100條第
05 3款之規定，被上訴人自得收回系爭房屋。又系爭書狀係於1
06 12年9月28日寄存送達予上訴人（見原審卷二第17頁），依
07 民事訴訟法第138條第2項規定，自寄存之日起經10日即112
08 年10月8日生送達效力，再依民法第450條第3項規定，該終
09 止租約之通知到達上訴人經30日後，即112年11月7日已生終
10 止系爭租約效力，是被上訴人依民法第455條前段之規定，
11 本於租賃契約終止後之租賃物返還請求權，請求上訴人騰空
12 遷讓返還系爭房屋予伊，自屬有據。

13 3.被上訴人依民法第455條前段規定請求上訴人騰空遷讓返還
14 系爭房屋既屬有理由，則其另依民法第767條第1項前段及中
15 段之規定為此項請求部分，乃基於選擇合併為單一聲明，即
16 無再予論述之必要，併此敘明。

17 (二)被上訴人主張被上訴人長期積欠系爭房屋租金，於簽立系爭
18 租約時所交付之2萬元押租保證金早已抵扣租金殆盡，得依
19 民法第439、440條規定及系爭租約之約定，請求上訴人給付
20 65個月租金共52萬元，是否有理？

21 1.按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無
22 約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之，民法第439條前
23 段定有明文。而民法第451條有關租賃契約擬制更新之規
24 定，係以租賃期間屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，
25 而出租人不即為表示反對之意思為要件。該契約之更新，僅
26 發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條件）並未
27 隨同變更。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
28 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
29 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。

30 2.查系爭租約已明定每月租金為8千元，上訴人並於訂約時交
31 付2萬元作為押租保證金（見原審卷二第53至56頁），則此

01 項租金數額之約定於系爭租約視為不定期限後自仍繼續存在
02 而未變更。上訴人雖辯稱伊曾於張建鎰生前與張人山合意租
03 金降至5千元云云（見本院卷第76頁），惟系爭租約之出租
04 人為張建鎰（見原審卷二第53頁），上訴人與張建鎰以外之
05 人為租金之協商，自難認對張建鎰發生效力，況張人山已於
06 原審到庭表示伊不知道有講到變5千這件事等語，此據原審1
07 12年10月30日言詞辯論筆錄記載甚詳（見原審卷二第29
08 頁），並經本院於113年11月26日言詞辯論期日當庭勘驗上
09 開期日之法庭錄音光碟無誤（見本院卷第106頁），上訴人
10 就此復未提出其他事證以實其說，自難逕以其片面所述而為
11 有利之認定，是上訴人此部分所辯，礙難採認。又上訴人自
12 承伊於96年12月間離婚後即未繳納房租（見本院卷第77
13 頁），則上訴人於訂約時所繳交之2萬元押租保證金自應抵
14 充97年1、2月及3月份之部分租金（計算式：2萬元÷8千元＝
15 2.5），抵充後已無餘額，是被上訴人依民法第439條前段規
16 定及系爭租約之約定，請求上訴人給付自107年5月30日起至
17 租約終止日（即112年11月7日）共計65個月所積欠之租金52
18 萬元（計算式：8千元×65個月），應屬有據。

19 (三)被上訴人主張系爭租約終止後，上訴人無權占有系爭房屋，
20 構成不當得利，得依民法第179條規定，請求上訴人按月給
21 付8千元，是否有理？

22 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
23 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得
24 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所
25 取得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還
26 者，應償還其價額，民法第179條、第181條定有明文。又承
27 租人於房屋之租賃關係終止後，已無繼續占有使用該房屋之權
28 源，然其卻繼續占有使用，受有使用收益該屋之利益，並致
29 所有權人受有損害，且為無法律上之原因，則房屋所有權人
30 因無權占有人所受利益依其性質不能返還，自得依不當得利
31 之法律關係，請求其償還相當於租金之價額。

01 2.承前所述，系爭租約已於112年11月7日終止，上訴人本應依
02 民法第455條前段規定，即時遷讓返還系爭房屋予被上訴
03 人，而上訴人迄今仍占有使用系爭房屋，又未舉證有何其他
04 合法占用權源，自屬無權占有，影響被上訴人對於系爭房屋
05 之使用收益，並致被上訴人受有損害，核屬無法律上原因而
06 所得利益性質不能返還之情形，自應返還相當於租金之價
07 額，是被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人自系爭
08 租約終止之翌日即112年11月8日起，至上訴人騰空遷讓交還
09 系爭房屋予被上訴人之日止，按月給付相當於原定租金8千
10 元之不當得利，洵屬有據，應予准許。上訴人辯稱租金已調
11 降為5千元云云，並不可採。

12 (四)至於上訴人辯稱伊經濟狀況不佳，請求繼續居住於系爭房屋
13 內並分期償還積欠之租金，待清償完畢後再行搬走云云，惟
14 被上訴人本無接受協商讓步之法律上義務，且上訴人有無資
15 力償還欠款，乃係判決確定後執行問題，不得據為不負履行
16 義務之抗辯，是上訴人此部分所辯，亦無足取，併予敘
17 明。

18 六、綜上所陳，被上訴人依民法第455條前段、第439條前段規定
19 及系爭租約之約定、不當得利之法律關係，請求上訴人：(一)
20 應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人；(二)應給付被上訴人
21 52萬元，及自系爭租約終止日之翌日即112年11月8日起至清
22 償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)應自系爭租約終止之
23 翌日即112年11月8日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給
24 付被上訴人8千元，均為有理由，應予准許。原審就上開應
25 准許(二)之其中2萬元本息部分，為被上訴人敗訴之判決，於
26 法尚有未洽，被上訴人附帶上訴意旨指摘原判決此部分不
27 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
28 2項所示。至原審就上開應准許部分，判命上訴人如數給
29 付，並為准、免假執行之宣告，核無不合，上訴人上訴意旨
30 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁回
31 其上訴。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 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
05 訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78
06 條，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

08 民事第十四庭

09 審判長法官 李媛媛

10 法官 陳雯珊

11 法官 周珮琦

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

15 書記官 強梅芳