臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第435號

上　訴　人　李玉婷

訴訟代理人　賴以祥律師

　　趙詮律師

被　上訴人　王金香

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國臺灣桃園地方法院114年度訴字第1874號第一審判決提起一部上訴，本院於115年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應將門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號六樓之十四房屋騰空遷讓返還予上訴人及其他共有人全體。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：門牌號碼桃園市○○區○○路00號6樓之14房屋（下稱系爭房屋）為伊與訴外人李榮康、李玉貞共有，權利範圍各3分之1。李榮康於民國111年12月26日代表共有人全體與被上訴人就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書，約定租期1年，自111年12月26日起至112年12月25日止（下稱系爭租約），詎租期屆滿後，被上訴人仍拒不遷讓返還系爭房屋，爰依民法第821條、第767條第1項規定，求為判命被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人及其他共有人全體之判決（上訴人於原審請求相當於租金之不當得利部分，經原審判決敗訴，未據上訴人不服，非本院審理範圍，不予贅述）。

二、被上訴人則以：系爭租約租期雖已屆至，且未經簽訂新約，但伊承租系爭房屋已近40年，李榮康曾於109年間以口頭向其表示以後系爭房屋就隨便伊住，愛住到什麼時候就住到什麼時候，且伊於約定租期屆至後，均仍持續繳付租金，故租

賃關係仍然存在，伊自非無權占有等語置辯。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人下開第2項之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人及其他共有人全體。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，系爭房屋為上訴人與李榮康、李玉貞共有，權利範圍各3分之1，李榮康於111年12月26日與被上訴人就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書，約定租期自111年12月26日起至112年12月25日止，現已到期，惟被上訴人尚未騰空遷讓返還系爭房屋等情，為兩造所不爭執，並有系爭房屋之建物登記謄本及系爭租約可稽（見原審簡字卷第25頁、本院卷第45至49頁），自堪信為真實。

五、上訴人主張系爭租約租期已屆至，被上訴人無權占有系爭房屋，應依民法第821條、第767條第1項前段規定騰空遷讓返還系爭房屋等情，則為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲查：

㈠兩造於109年間並未就系爭房屋成立不定期租賃之合意：被上訴人辯稱李榮康曾於109年間調漲租金為新臺幣（下同）6,000元時，以口頭向其表示以後系爭房屋就隨便伊住，愛住到什麼時候就住到什麼時候，故兩造間應已成立不定期限之租賃契約云云，為上訴人否認，且被上訴人未提出任何證據證明，復觀諸兩造於113年2月28日以LINE討論續租事宜時，被上訴人提及「上次妳哥哥（即李榮康）來跟我簽租房契約時，他有跟我說每月房租+管理費是6590元隨便我要住多久就住多久喔」等語，上訴人旋即回覆「我哥說他沒有這麼說，我才會拿出合約來看」，並於同日加入李榮康成立名稱為「站前大樓」之對話群組，李榮康在該群組內表示：「不知誰好笑，有房東會講這種話，物價不漲嗎，房價不漲嗎，別多說了，那就別租了。」等情，業據本院當庭勘驗兩造手機內之對話紀錄並翻拍照片在卷（見本院卷第163至165、171、189頁），真實性並為被上訴人所不爭執（見

本院卷第139、141頁），可知上訴人否認其有與被上訴人成立不定期租約一情非虛，佐以被上訴人於111年12月26日與李榮康簽訂系爭租約，亦約定租期僅有1年，與其所辯顯然不符，益徵被上訴人所為前揭抗辯，洵不足採。

㈡系爭租約到期後不發生默示更新之效力，兩造亦未成立新的租賃契約：

1.次按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條固定有明文。惟民法第451條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，承租人已得預期該租約於租期屆滿時當然消滅，即難謂不生阻止續租之效力。除當事人另有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人繼續使用原租賃物，自屬無權占有（最高法院112年度台上字第976號判決意旨參照）。

2.依系爭租約第6條約定：「乙方（即被上訴人）於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。.....」，載明期滿後須得出租人同意始得續租，即寓有排除民法第451條適用之意旨，依上說明，除兩造另有就系爭房屋成立新的租賃契約，否則被上訴人繼續使用系爭房屋，即構成無權占有。

3.查系爭租約租期屆至後，兩造迄未簽訂新的租賃契約，此為兩造所不爭執。且上訴人先後於113年2月28日、同年月29日、同年3月2日、同年4月22日詢問被上訴人是否有意續租，及如有意續租即需另簽新約之事，被上訴人均未明確回應，上訴人嗣又於113年4月23日寄發存證信函確認被上訴人

之續租意願，仍未獲置理等情，有上訴人提出之LINE對話紀錄及南港郵局第203號存證信函可稽（見本院卷第157、173、187、195頁、原審卷第23至24頁）；被上訴人亦自認上訴人有傳LINE問伊要不要簽契約，但因為伊兒子跟別人買房子，亂簽合約導致發生糾紛，故伊當時就怕，不敢再跟上訴人簽租約，且伊想說先前上訴人也常常2、3年才簽一次租約，到期後沒簽新的租約也還是繼續住等語（見本院卷第140頁），足見兩造未能簽訂新約，乃被上訴人基於自身動機之考量，刻意不對上訴人續租之要約，相與提出承諾之意思表示。另參以上訴人提出之續租條件，包括月租金6,000元及自113年1月起調漲之管理費855元合計6,855元（原租金為6,000元加計管理費590元，合計6,590元），然被上訴人僅願給付每月6,590元，上訴人遂於113年4月22日表明倘被上訴人不同意以每月6,855元簽訂新租約，即應於同年4月30日前搬離並清空系爭房屋，即明確表示不同意續租等情，有兩造間之LINE對話紀錄可稽（見本院卷第147至151、157至163、169、195頁），益徵本件不僅被上訴人始終未為承諾，兩造對於租金數額亦未達成合致，自無從認兩造已就系爭房地成立新的租賃契約；被上訴人空稱其不可能為了200多元的管理費差額就不續約云云，與前揭對話內容不合，委無可信。至被上訴人另辯稱其於系爭租約期限屆至後，仍有繼續按月匯款6,590元至上訴人母親之銀行帳戶內一節，縱認屬實，亦屬被上訴人單方之行為，且上訴人未為退還，亦係將之充作被上訴人實際遷出返還系爭房屋前，其所得收受被上訴人無權占有使用系爭房屋之不當得利或賠償，要非無據，不能逕認上訴人係同意收受租金，而與被上訴人成立以每月租金為6,590元之租賃契約，被上訴人以此辯稱租賃契約仍然存在云云，亦顯無足採。

4.是以，系爭租約到期後不發生默示更新之效力，兩造亦未成立新的租賃契約，依上說明，被上訴人繼續使用系爭房屋，自屬無權占有，堪予認定。

㈢按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。本件上訴人主張其為系爭房屋之共有人，被上訴人無權占有系爭房屋等情，既經本院認定如前，則上訴人依民法第767條第1項、第821條之規定，訴請被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予其及其他共有人全體，即屬有據，應予准許。

六、綜上所述，上訴人依民法第821條、第767條第1項前段規定，請求被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人及其他共有人全體，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論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2項所示。

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。又被上訴人於本件言詞辯論終結後，復具狀提出系爭房屋管理費之欠款單及繳費證明，佐證其於115年間已將113年1月至115年9月間之管理費差額繳清等情，核與本件爭點之判斷無影響，故本院認無再開辯論之必要，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　1　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　潘曉玫

法　官　吳若萍

正本係照原本作成。

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　　115　　年　　9　　月　　1　　日

書記官　陳嬿舒