臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第80號

上　訴　人　林志賢

訴訟代理人　王琛博律師

　　吳煜德律師

被上訴人　　孔翎

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　劉秋明律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年6月26日臺灣臺北地方法院113年度訴字第6789號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於115年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款定有明文。查上訴人原起訴聲明：㈠被上訴人應將坐落臺北市○○區○○段○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段0000建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0號4樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）遷讓返還予上訴人。㈡被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被上訴人應自民國113年7月7日起至遷讓房屋之日止，按月給付上訴人3萬9,000元（相當於租金之不當得利及違約金）。上訴後最終減縮聲明為：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人

應將系爭房屋遷讓返還予上訴人。㈢被上訴人應給付上訴人15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣被上訴人應自113年7月7日起至遷讓房屋之日止，按月給付上訴人2萬6,000元（本院卷第198、225、226頁）。核其訴訟標的並未變更，屬減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造於112年1月20日簽訂租賃契約，約定伊將系爭房屋出租予被上訴人，租賃期間自112年1月20日起至113年1月20日止，每月租金1萬3,000元（下稱系爭租約），附加約定租期屆滿後關於系爭房屋之買賣本約或預約（下稱系爭但書）。被上訴人未依系爭但書約定，於租期屆滿日即113年1月20日付清買賣價金735萬元，自未成立買賣契約。伊乃於113年6月18日以存證信函通知被上訴人於同年7月7日前與伊重新簽訂租約，逾期未簽約則不再出租，並應將系爭房屋返還予伊。詎被上訴人未依期與伊重新訂約，系爭租約租期屆至，被上訴人無權占用系爭房屋，且無法律上之原因而受有相當於租金之利益，致伊受有損害，並構成違約。爰依民法第455條、第767條第1項前段規定、第179條規定、系爭租約第8條、第15條約定，求為命被上訴人遷讓返還系爭房屋；自113年7月7日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬3,000元及違約金1萬3,000元；賠償律師費15萬元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴；未繫屬本院部分，不另贅述）。並上訴聲明如前所述。

二、被上訴人則以：伊27年前來臺即向上訴人承租系爭房屋，兩造於112年1月20日簽訂系爭租約時，以系爭但書約定總價735萬元，以113年4月30日前支付完畢為停止條件之買賣契約，伊已給付訂金20萬元。伊備妥自備款並談妥銀行貸款事宜，然自113年2月19日起多次要求上訴人簽立買賣系爭房屋

書面契約均未獲配合，上訴人更於同年5月23日告知不願出售，其顯係以此不正當行為阻止買賣契約成立之停止條件成就，應視為伊已於113年4月30日支付價金完畢。又兩造簽訂系爭租約時即就系爭房屋成立買賣契約，僅尚未辦理所有權移轉登記，伊非無權占有，上訴人自不得請求伊遷讓返還系爭房屋及給付不當得利。伊既無違約，上訴人自亦不得請求給付違約金及賠償律師費；縱認有違約情事，上訴人請求之律師費亦屬過高，應予酌減，且應僅得沒收押租金作為違約金等語置辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、查兩造於112年1月20日簽訂系爭租約，由上訴人將系爭房屋出租予被上訴人，租賃期間自112年1月20日起至113年1月20日止，租金每月1萬3,000元；系爭但書約定租期屆滿後，由被上訴人買受系爭房屋，價金為735萬元。上訴人於113年6月間寄發存證信函通知被上訴人應於113年7月7日前與其洽商並簽訂新約，逾期即應將系爭房屋返還予上訴人；被上訴人迄今仍占有使用系爭房屋等情，為兩造所不爭執（本院卷第147、228頁）。上訴人主張：系爭租約租期已於113年1月20日屆滿，因被上訴人未依約付清買賣價金，不成立買賣契約不成立，經寄發存證信函促請簽訂新租約或返還房屋，均未獲置理，被上訴人無權占用系爭房屋，並受有相當於租金之不當得利等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。本件經協議簡化爭點為（本院卷第147頁，並依本院論述之妥適而調整其內容）：㈠系爭但書約定為本約或預約？是否已成立生效？㈡被上訴人是否有權占有系爭房屋？上訴人擇一依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被上訴人遷讓房屋，有無理由？㈢上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人按月給付相當於租金之不當得利1萬3,000元，有無理由？㈣上訴人依系爭租約第8條約定，請求被上訴人按月給付違約金1萬3,000元，有無理由？㈤上訴人依系爭租約第15條約定，請求被上訴人賠償律師費15萬元，有無理由？茲論述如下：

㈠系爭但書第1條所約定之系爭買賣契約為本約，且該買賣契約已成立，但因停止條件未成就而不生效力：

1.按當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。民法第345條第2項定有明文。又預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，倘將來係依所訂之契約履行而無須成立本約者，即非預約（最高法院91年度台上字第100號裁判意旨參照）。觀諸系爭但書第1條約定：「甲（上訴人）乙（被上訴人）雙方於112年1月20日口頭議定房屋買賣，議定價金為735萬元，議定時乙方應支付甲方訂金20萬元，並訂於113年1月20日乙方全額付清價金時，房屋買賣契約方得成立」（北簡卷第61頁），足見兩造已就買賣之標的物及價金等必要之點互相同意，且未約定就系爭房地之買賣須另行簽訂契約，依前開說明，其性質自屬本約而非預約。至該約定雖僅記載「房屋」，惟通觀系爭但書全文、考量兩造非法律專業人士之締約背景，並參酌不動產交易習慣上，房屋與其坐落基地通常一併買賣及移轉登記之常情，探求締約真意，兩造買賣之標的物應包含系爭房屋及其坐落土地，自不因文字漏未列載系爭土地而受影響，堪認兩造就系爭房地已成立買賣契約。

2.按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力。民法第99條第1項定有明文。是買賣契約附有停止條件者，自應俟條件成就時，始生效力。上訴人雖辯以系爭但書第1條記載「契約方得成立」之用語，可見本約尚未成立云云。惟觀諸系爭但書第2條約定：「房屋買賣契約未成立，甲方應於訂金貳拾萬元內扣抵一年之租金」、「第3條約定：「若房屋買賣契約未成立，乙方不得要求甲方賠償（之復修繕費用）」等節，可知兩造係就買賣契約不生效力時，兩造權利義務之歸屬與處理方式預為約定。則探求兩造約定系爭但書第1條之真意，當係以被上訴人於113年1月20日前付清價金為買賣契約之停止條件，於條件成就時，兩造買賣契約即生效，而非約定兩造將來另行訂立買賣契約之本約。故上訴人

上開所辯，不足為採。而關於買賣契約之效力而言，兩造就系爭房地之買賣價金雖已達成合意，惟被上訴人自承於113年1月20日尚未付清價款（本院卷第143頁），足認系爭買賣契約之停止條件尚未成就，自未生效力。至但書雖手寫載有：「甲乙雙方議定最晚希望113年2月30日（按應為2月28日之誤寫）完成買賣手續。如2月30日未能完成，最晚期限應於113年4月30日完成」等語（北簡卷第60頁），被上訴人並據此抗辯該內容係於113年1月20日書寫後黏貼，原定給付價金之期限業經變更云云。惟為上訴人所否認，且觀其文義，此僅為辦理系爭房地移轉登記等手續之期限，核與被上訴人給付價金之期限無涉，被上訴人既未就此舉證以實其說，殊難認兩造已合意延後價金給付期限，自無從憑此為有利於被上訴人之認定。

3.被上訴人雖辯稱其向銀行申辦貸款，需兩造簽訂買賣契約書始能核貸，因上訴人不配合而無法核貸，致伊無法付清價金，故上訴人於113年1月20日前係以不正當行為阻止條件之成就，應視為條件成就云云，並提出兩造LINE對話紀錄為證（原審卷第95、97頁、本院卷第163、165頁）。惟觀諸該對話內容，僅係被上訴人洽詢合約修改及賣方應備文件，並由上訴人說明買賣流程等，難認上訴人有何阻礙買賣契約生效之具體行為。又參以系爭但書手寫內容，雖將完成買賣手續之期限往後推延，然付清全額價金仍為系爭買賣契約生效之停止條件，已如前述，且該條件之成就，本繫於被上訴人資金籌措之能力，屬其應自行負擔之履行責任。且觀諸系爭但書，並未課以上訴人負有配合被上訴人申貸之協力義務，縱被上訴人拒絕協助上訴人申貸，亦非以不正方法促使條件不成就，被上訴人將自身籌措資金之責任推諉於上訴人，並空言指摘上訴人阻撓，顯屬無稽。

㈡被上訴人有權占有系爭房屋：

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條定有明文。是定期租賃契約期滿後之得變為不定期租賃者，在出租人方面係以有無即表示反對之意思為條件，而所謂不即表示反對之意思，係指一般交易觀念所認為相當之時期內，不表示反對之意思而言，此項意思表示亦不必以明示之方法為之。又租賃契約依民法第451條規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容(如租金及其他條件)並未隨同變更（最高法院64年台上字第1579號裁判意旨參照）。次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項及第2項定有明文。

2. 查，系爭租約原定租期至113年1月20日屆滿，上訴人迄今仍繼續占有使用系爭房屋，已如前述。上訴人雖謂於113年6月間已寄發存證信函通知被上訴人應於113年7月7日前與其重新簽約，逾期未簽訂新約者，即應將系爭房屋返還予伊（北簡卷第63、64頁）。系爭租約第8條固約定：「乙方（即被上訴人）於租期屆滿時，除經甲方（即上訴人）同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時…」（原審卷第49頁），然上訴人自承：被上訴人於租期屆滿後，已繳付113年1月至6月之租金7萬7,580元（12,930元x6個月＝77,580元）等語（本院卷第174、199頁）。足徵系爭租約租期屆滿後，上訴人不僅未於相當時期內為反對表示，尚繼續收取租金，依前開說明，堪認系爭租約自113年1月21日起已視為以不定期限繼續契約。

3. 上訴人雖於113年6月間寄發上開存證信函，要求被上訴人應於113年7月7日前重新簽約，否則應返還系爭房屋，惟系爭租約已依民法第451條規定視為以不定期限繼續契約，且被上訴人於租期屆滿後，仍持續繳付租金至113年6月止，上訴人亦均予受領，足見至113年6月為止，被上訴人並無支付租

金遲延情事。上訴人雖以逾期未簽新約為由主張終止租約，然此非不定期租賃得逕行終止之法定事由（土地法第100條參照），且其催告返還系爭房屋時，被上訴人亦未有欠租總額達2個月之法定終止事由，是上訴人以前開存證信函所為終止租約之意思表示，自不生合法終止之效力。

4.系爭租約屆期後視為以不定期限繼續契約，上訴人亦未合法終止租約，兩造就系爭房屋之租賃關係仍然存在，是被上訴人占有系爭房屋具有正當權源。從而，上訴人依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，洵屬無據。

㈢按民法第179條規定之不當得利，須以無法律上之原因受有利益為成立要件。倘占有使用他人之物具有正當權源，自不構成不當得利。系爭租約第8條固約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議」、第15條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時，願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」（原審卷第49、50頁）。惟該等條款之適用，均係以租賃關係消滅為前提，系爭租約既已依民法第451條規定視為不定期限繼續契約，兩造租賃關係仍合法存在，被上訴人占有系爭房屋具正當權源，而非無法律上原因，亦無違約可言。則上訴人請求被上訴人按月給付自113年7月7日起相當於租金之不當得利及違約金共2萬6,000元，並賠償律師費15萬元，自屬無據，不應准許。

四、綜上所述，上訴人依民法第455條、第767條第1項前段、第179條規定、系爭租約第8條、第15條，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，及自113年7月7日起按月給付2萬6,000元，暨給付15萬元及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，非屬正當，不應准許。原審就上開部分駁回上訴人之請

求，核無不合。上訴意旨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。

五、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。

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　26　　日

民事第三庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　吳素勤

法　官　何悅芳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　常淑慧