臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1874號

原　　告　李玉婷

被　　告　王金香

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年9月24日辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時聲明：1.被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路00號6樓之14房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓並返還予原告；2.被告應給付原告新臺幣（下同）22萬4,275元，並自民國114年5月1日起至遷讓房屋之日止；3.原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中，於114年8月8日具狀補正聲明漏載之部分，復於114年9月24日言詞辯論期日更正訴之聲明，最終聲明為：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓並返還予原告及其他全體共有人；2.被告應給付原告22萬4,275元，並自114年5月1日起至遷讓如前項所示房屋之日止，按月給付原告1萬3,410元；3.原告願供擔保，請准宣告假執行。經核，原告所為更正訴之聲明第1項，此部分屬訴之聲明更正，尚不涉及訴之變更或追加，毋庸為同意變更、追加與否之准駁；訴之聲明第2項，核屬擴張訴之聲明，並基於同一請求遷讓返還房屋之基礎事實，合於上開民事訴訟法之規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠系爭房屋原為原告父親所有，嗣父親去世後由原告與訴外人即兄弟姊妹李康榮、李玉貞共3人，於107年8月13日繼承登記為系爭房屋之共有人，權利範圍各3分之1。111年12月26日，李康榮代表全體共有人出面與被告就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書，約定租期為1年，自111年12月26日起至112年12月25日止（下稱系爭租約）。復於113年1月1日原告獲得其他全體共有人之同意，而得全權處理共有物即系爭房屋之一切必要法律行為，原告乃出面與被告協商調漲租金之事宜，後於113年1月10日，因系爭房屋需調漲管理費及增收公共設施基金，原告遂將上情通知被告並詢問其續租意願，向其表示若欲續租，應盡速繳納上開費用。後經原告多次以存證信函催告被告答覆續租意願，仍未獲其回應。

㈡至被告雖於113年1月起斷斷續續給付依系爭租約約定之租金，惟原告及其他全體共有人並未同意以原租賃契約條件續租，且被告係以匯款方式給付而無法拒絕受領，兩造間應無任何租賃契約存在。縱認為存在，原告亦主張系爭房屋需收回自用，租賃契約應即終止。是被告迄今拒不搬離系爭房屋，為無權占用系爭房屋，原告除得請求被告騰空遷讓系爭房屋以返還原告及其他全體共有人外，被告自113年1月起，無法律上原因仍占用系爭房屋，參酌該房屋租金市價為每月2萬元，扣除被告每月繳交之6,590元後，被告每月仍受有相當於租金之不當得利1萬3,410元，自應為不當得利返還，且迄114年4月止，已累計16個月共22萬4,275元（計算式：1萬3,410元＊113年1月至114年4月，共計16個月）。為此爰依民法第821條、第767條第1項、第179條之規定，提起本件訴訟。並聲明：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓並返還予原告及其他全體共有人；2.被告應給付原告22萬4,275元，並自114年5月1日起至遷讓如前項所示房屋之日止，按月給付原告1萬3,410元；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告並不知悉系爭房屋為原告與其他兄弟姊妹所

共有。系爭租約雖已到期，但被告前已和李康榮進行續租，且系爭租約租賃期間，被告均以匯款至李康榮母親帳戶之方式給付租金，系爭租約於112年12月25日到期後，被告亦以相同方式繼續給付租金，是被告就系爭房屋之租賃關係應繼續存在，原告起訴主張應無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷及得心證之理由：

㈠本件原告主張系爭租約期滿後，原告與系爭房屋其他共有人並未重新訂立新租約，被告仍繼續占有使用系爭房屋迄今等節事實，為被告所不爭執，此部分情事首足信為真。至原告主張被告於系爭租約期滿後占有使用系爭房屋為無權占用，請求被告騰空遷讓系爭房屋及返還相當於租金之不當得利等節，則為被告所否認且爭執，並以上開情詞置辯，是本院所應審究本件之爭點厥為：本件被告是否於系爭租約期滿後，就系爭房屋有租賃契約關係存續?茲論述如後述。

㈡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。經查，系爭租約期滿後，被告雖仍繼續占用系爭房屋，然於期滿後仍曾有繼續按原租約條件給付租金一節，為原告所自承且於本院審理中陳稱：113年1月要跟被告續約，要調高每月租金到6,800元，被告不願意但有按先前的租金標準給付租金，並照先前的給付方式匯到伊母親帳戶等語（見本院訴字卷第45頁），雖原告同時陳稱：沒辦法阻擋被告匯款，這些錢都沒有動，伊與其他共有人也沒有願意接受這些租金的意思云云（見本院訴字卷第46頁），然原告亦自陳：伊與其他共有人並未就租金退還或為請被告領回之意思等語(見本院卷第46頁)，應足認系爭租約期滿後，被告仍為系爭房屋之使用收益，而實際出租人即原告及其他共有人並不即表示反對之意思，而已有上開民法第451條視為不定期限繼續租賃契約之情事，是以被告繼續占有使用系

爭房屋迄今，仍係基於租賃契約之占用，自非無權占用。

㈢又出租人非因下列情形之一，不得收回房屋：一、出租人收回自住或重新建築時。二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。四、承租人以房屋供違反法令之使用時。五、承租人違反租賃契約時。六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時，土地法第100條亦定有明文。本件原告雖又主張若租賃契約關係仍存在，則因其與其他共有人全體要收回系爭房屋自住，故向被告為終止系爭房屋租賃契約之意思表示云云（見本院訴字卷第46頁至第47頁），然本院詢問其與其他全體共有人現今住處，原告亦表示均係住於他處且均為自己房屋（見本院訴字卷第47頁），是難認原告及其他共有人確實要收回系爭房屋為自住，是其主張依該事由而終止系爭房屋租賃契約，亦難認有合法生效，被告復無再主張其他合法終止系爭房屋之租賃契約之事由，以相關租賃契約應仍繼續有效存在。

㈣準此，被告就系爭房屋既與原告及其他共有人間仍有租賃契約關係存在，亦未經出租人合法終止，則其於系爭租約屆滿後繼續占用系爭房屋，並非無權占用，對於系爭房屋使用收益亦非無法律上原因而不當得利，是原告本件依民法第821條、第767條第1項、第179條之規定，請求被告騰空遷讓系爭房屋為返還及返還相當於租金之不當得利云云，即為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第821條、第767條第1項、第179條規定，訴請如其上開訴之聲明第1、2項所示內容，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行聲請即失所依據，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　31　　日

民事第二庭法　官　陳炫谷

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　　11　　月　　3　　日

書記官　盧佳莉