臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

108年度斗簡字第31號

原　　告　郭憶萍
訴訟代理人　黃建融
被　　告　彰發環保塑木工業有限公司
法定代理人　劉仁演

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國108年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國107年9月21日起至騰空遷讓返還第1項之房屋之日止，按月給付原告新臺幣1,500元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣295,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於每月屆期後得假執行。但被告如就到期部分，按月以新臺幣1,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國103年12月11日向本院拍定取得債務人劉羅桂筍所有坐落於彰化縣○○鎮○○段○○○○號土地暨其上同段244建號（門牌號碼：彰化縣○○鎮○○路○○○號房屋；下稱系爭房屋）之所有權，系爭房屋並於103年12月30日登記為原告所有；於拍賣過程中，劉羅桂筍向本院民事執行處陳報系爭房屋由被告承租，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約書），租賃期間自99年9月20日起至107年9月20日止。

(二)原告曾向被告請求返還系爭房屋，經本院105年度簡上字第179號民事判決（下稱系爭判決）以「該因系爭租約未經公證，租賃期限最長為五年，故在104年9月20日以前，其租賃契約對上訴人仍繼續存在。又因上訴人繼續收取104年1月份以後原額度之租金，故自104年9月20日之後應認上訴人默示

而繼受劉羅桂筍因系爭租約所生之權利義務關係。……系爭租約雖因未經公證，其租賃期限最長到104年9月20日，然此與租賃期限屆滿尚有不同，是上訴人於104年9月20日默示承受系爭租約，其租賃期限即非不定期，而係至107年9月20日止。則系爭租約之租賃期間並未屆滿，被上訴人使用系爭房屋為有權使用」。由此可知兩造間系爭房屋之租賃契約已於107年9月20日止屆滿。

(三)系爭房屋之租約已於107年9月20日止屆滿，原告以臺中東興路郵局存證號碼175號存證信函（下稱系爭存證信函），通知被告系爭房屋租期至107年9月20日止，並已表明不再續租，請被告搬遷並將房屋點交原告，故已向被告為終止租約之意思表示，惟被告拒不搬遷，被告無權占有並使用收益系爭房屋，並獲有相當於租金之不當得利，原告以系爭租賃契約書之租金金額為計算依據向被告請求每月租金新臺幣（下同）1,500元。

(四)對被告抗辯之陳述：

1.原告已寄系爭存證信函到被告○○○鎮○○路地址表明不續租，另也有寄到臺北，被告的門前也有貼要寄到臺北之比其企業股份有限公司（下稱比其公司）之通知；比其公司之董事長劉羅桂筍為被告之法定代理人，另監察人劉仁演為本件被告之訴訟代理人，登記地址在臺北市，兩個地方都有寄，送達沒問題，被告主張寄臺南，但根本就是收不到。

2.被告之前寄給原告的郵件都是寄到臺南市戶籍地，但原告並沒有住在戶籍地址，所以原告訴代有叫原告信件都不要收，且原告也有在105年9月20日以存證信函通知被告郵件要送達到臺中市。

(五)並聲明：

1.被告應將門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○○○號房屋全部騰空返還予原告

2.被告應自107年9月21日起至返還房屋之日止，按月給付原告1,500元。

3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造間之系爭房屋租約業經本院105年度簡上字第179號判決認定在案，合法性並無疑義。

(二)系爭租賃契約書第23條載明雙方同意屆期前二個月未以書面通知不續租之情形下，自動續約一期。故系爭租賃契約書自99年9月20日至107年9月20日為一期，故自動續約一期後租賃期間為107年9月21日起至115年9月20日止，為兩造必須遵守。

(三)被告迄今未收到系爭租賃契約書明訂之二個月前不續租意思表示，故於107年8月28日以存證信函（苗栗銅鑼郵局存證號碼48號）通知原告本公司營業之需要繼續承租意願，並依系爭租賃契約書第23條規定自動續租，存證信函並附寄107年10、11、12月及108年1月之房屋租金，卻遭原告連續退件，被告不得已於107年11月12日向戶政機關申請原告戶籍謄本，確認地址後寄租金至原告戶籍管轄地即臺南地方法院提存所將房屋租金辦理提存（107年度存字第534號），另一筆以存證信函（桃園市更寮腳郵局8號）附上租金匯票，卻遭退回，經向戶籍機關查明原告地址，近日並向臺南地方法院提存所將房屋租金辦理提存，被告並未積欠原告租金。

(四)被告沒有收到系爭存證信函，被告不認識存證信函收件回執上所載之簽收人何靜如，回執上沒有被告的簽名蓋章，不是被告本人簽收。

(五)被告公司是設在彰化縣○○鎮○○里○○路○○○號，比其公司已經結束營業，後來轉到苗栗，被告有明確通知原告。

(四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張於103年12月11日向本院拍定取得債務人劉羅桂筍所有坐落於彰化縣○○鎮○○段○○○○號土地暨其上之系爭房屋所有權，系爭房屋並於103年12月30日登記為原告所有

；於拍賣過程中，劉羅桂筍向本院民事執行處陳報系爭房屋由被告（法定代理人劉仁演）承租，並簽訂系爭租賃契約書，租賃期間自99年9月20日起至107年9月20日止；本院系爭判決以「該因系爭租約未經公證，租賃期限最長為五年，故在104年9月20日以前，其租賃契約對上訴人（即本案原告，下同）仍繼續存在。又因上訴人繼續收取104年1月份以後原額度之租金，故自104年9月20日之後應認上訴人默示而繼受劉羅桂筍因系爭租約所生之權利義務關係。……系爭租約雖因未經公證，其租賃期限最長到104年9月20日，然此與租賃期限屆滿尚有不同，是上訴人於104年9月20日默示承受系爭租約，其租賃期限即非不定期，而係至107年9月20日止。則系爭租約之租賃期間並未屆滿，被上訴人使用系爭房屋為有權使用」等事實，業據原告提出彰化縣北斗地政事務所建物所有權狀、本院105年度簡上字第179號民事判決，且為被告所不爭執，應堪信為真實。

(二)系爭租賃契約書第23條約定：「雙方同意屆期前二個月未以書面通知不續租之情形下，自動續約一期」。原告曾於107年3月21日寄發系爭存證信函予被告，通知被告系爭租賃契約之「租期至107年9月20日止，本人特此聲明屆期不再續租」等內容，該存證信函經原告寄送至被告設址之系爭房屋及被告指定寄送之台北郵政信箱57之116號信箱，均於107年3月26日由比其公司之何靜如代為收受，業據原告提出存證信函及其回執2份在卷可證，被告雖否認有收受系爭存證信函，並以前詞置辯，然查，被告現仍設址在彰化縣○○鎮○○路○○○號1樓之系爭房屋，有被告公司之基本資料在卷可證，被告之法定代理人劉仁演於本院言詞辯論時亦自承「臺北比其公司還有在營業的時候，我們有向郵局聲請要把寄到光中路158號的郵件全部轉寄到台北的57之116號信箱，我107年2月份就有通知郵局變更送達地址，我不清楚為什麼原告107年3月份寄到光中路158號的存證信函還被轉到臺北，可能我聲請變更地址時用我自己本人的名字去變更」等語，因被告

之法定代理人曾向郵局聲請將寄到光中路158號之郵件全部轉寄到台北的57之116號信箱，嗣後又未以被告公司名義申請再為變更送達地址，故原告於107年3月21日寄發之系爭存證信函亦被轉寄到台北郵政57之116號信箱，並由被告法定代理人劉仁演擔任監察人之比其公司受僱人何靜如代收，有原告所提出之存證信函回執在卷可證，原告既已向被告公司之所在○○○鎮○○路○○○號1樓為送達，並經被告公司授予代理權之比其公司受僱人何靜如收受，系爭存證信函即已發生合法送達之效力，堪認原告就系爭租賃契約屆期不再續租之通知，已於107年3月26日送達於被告，而系爭租賃契約係於107年9月20日終止，顯見原告確已於系爭租賃契約屆期前二個月以書面通知被告不續租之情事，並無系爭租賃契約第23條所約定自動續約一期之情形發生，故被告所辯，並不足採。

(三)至被告辯稱其於107年8月所寄發表明繼續承租之存證信函，寄件人地址即記載「苗栗縣銅鑼鄉銅鑼郵局第36號信箱」，107年11月提存書上也註明送達地為苗栗縣銅鑼鄉郵局36號信箱，原告應向該址送達始為合法云云，為原告所否認。經查，原告於107年3月21日即已寄發系爭存證信函表明屆期不再續租之通知，而被告上開存證信函係於107年8月始寄發，被告復未能舉證證明其於107年3月21日前已有合法通知原告關於被告送達地址有變更乙節，故被告辯稱原告系爭存證信函未合法送達，為無理由。另被告稱系爭租賃契約第23條所約定之「雙方同意屆期前二個月未以書面知不續租之情形下，自動續約一期」，系爭租賃契約是在107年9月20日到期，故該條所稱「前二個月」應係指「107年7月20日至107年9月20日」之間云云，惟上開租賃契約第23條之約定內容，以文義觀之，應係指出租人「至遲」應於租賃契約屆期前二個月為通知，被告上開所辯，與租賃契約書文義不符，且亦與常情不符，不足採信。

(四)再按「租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請

求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物。」此有最高法院75年台上字第801號民事判例可參。茲系爭房屋租賃契約既已終止，則原告據此請求被告遷讓返還房屋，應予准許。

(五)又按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利益為度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查系爭租賃契約已因終止而消滅，有如前述，則被告於系爭租賃契約終止後，仍占用系爭房屋，則其占用自係無權占有原告所有之系爭房屋，且獲有相當於租金之不當得利，致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害，而被告向原告租賃系爭房屋之租金為每月1,500元，為兩造所不爭。從而，原告請求被告應自107年9月21日系爭租賃契約終止之翌日起至遷讓之日止，按月給付原告1,500元，揭諸前開說明，即屬正當，應併予准許

四、綜上所述，原告依兩造間租賃契約及民法不當得利之法律關係提起本件訴訟，請求被告遷讓系爭房屋交還予原告；並請求被告自107年9月21日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告相當於租金之損害1,500元，均有理由，應予准許。

五、本件係依民事訴訟法第427條第2項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依被告聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　7　　日

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭

法　官　沙小雯

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須

按他造當事人之人數附繕本）。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　　108　　年　　5　　月　　7　　日

書記官　陳瑤芳