臺灣彰化地方法院民事判決

108年度簡上字第82號

上　訴　人　彰發環保塑木工業有限公司
法定代理人　劉仁演
被上訴人　郭憶萍
訴訟代理人　黃建融

上列當事人間請求返還房屋事件，上訴人對於中華民國108 年5 月7 日本院北斗簡易庭第一審判決（108 年度斗簡字第31號）提起上訴，本院於108 年7 月22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

一、被上訴人主張：被上訴人於民國103 年12月11日向本院拍定取得訴外人即債務人劉羅桂筍所有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○ ○號土地及其上同段244 建號建物（門牌號碼彰化縣○○鎮○○路○○○ 號，下稱系爭房屋）所有權，系爭房屋已於103 年12月30日登記為被上訴人所有。劉羅桂筍前向本院民事執行處陳報系爭房屋係由上訴人承租，租賃期間自99年9 月20日起至107 年9 月20日止（下稱系爭租約）。被上訴人曾訴請上訴人返還系爭房屋，經本院105 年度簡上字第17 9 號民事判決（下稱前案判決）認定系爭租約於兩造間繼續存在。而系爭租約租期既於107 年9 月20日屆滿，被上訴人乃以存證信函通知上訴人不再續租，請求搬遷及點交系爭房屋（下稱系爭存證信函）。惟上訴人拒不搬遷。爰主張所有人物上請求權請求被告返還系爭房屋。又上訴人於租期屆滿後無權占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，系爭租約約定租金每月新臺幣（下同）1,500 元，爰請求上訴人返還等語。

二、上訴人則以：系爭租約第23條約定如出租人於租期屆滿前2 個月未書面通知不續租，即自動續約1 期。上訴人迄今未收受被上訴人表明不續租之書面通知，上訴人不認識被上訴人

提出系爭存證信函回執之簽收人何靜如，亦未授權渠收受系爭存證信函，其否認有收受系爭存證信函。又系爭存證信函寄件人為黃建融而非被上訴人，而被上訴人未於租期屆滿前2個月即107年7月20日至107年9月20日間通知不續租，亦不生不續租效力。上訴人已於107年8月28日通知被上訴人繼續承租，該存證信函已載明上訴人送達處所為苗栗縣銅鑼郵局36號信箱，被上訴人應送達至該址。系爭租約已依第23條約定自動續租，且上訴人已將107年10月至108年1月租金提存於被上訴人住所地管轄法院即臺灣臺南地方法院提存所。故兩造間仍有系爭租約存在等語。

三、原審判決上訴人應將系爭房屋騰空返還予被上訴人，並應自107年9月21日起至騰空返還系爭房屋時止，按月給付被上訴人1,500元。上訴人不服，提起上訴，聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由：

（一）被上訴人主張其於103年12月11日於本院拍定取得劉羅桂筍所有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○ ○號土地及其上系爭房屋，系爭房屋已於103年12月30日移轉登記為被上訴人所有；劉羅桂筍有向本院民事執行處陳報系爭房屋由上訴人承租，租期自99年9月20日起至107年9月20日止；前案判決認定系爭租約於兩造間繼續存在等事實，業據被上訴人提出系爭房屋所有權狀、前案判決為證，且為上訴人所不爭執，自堪信為真實。

（二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。次按民法第95條第1項規定：非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。所謂達到，係指意思表示達到相對人支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言。若表意人以書信為意思表示，該書信寄達而相對人無正當理由拒絕接收，或相對人已受郵局通知往取書信

（郵件），該書信既已達到相對人支配範圍，相對人可隨時了解其內容，依上說明，應認為已達到而發生效力。

（三）查系爭租約第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」。被上訴人曾於107年3月21日寄發系爭存證信函予上訴人，通知上訴人系爭租約「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，該存證信函經被上訴人寄送上訴人設址系爭房屋及臺北郵政57之116號信箱（寄送至系爭房屋之存證信函經中華郵政轉送至上開臺北郵政57之116號信箱），均於107年3月26日由何靜如簽收等事實，有系爭租約、系爭存證信函及回執在卷可稽，自可認定。依卷附上訴人基本資料，其登記地址仍在系爭房屋（見原審卷第頁187頁），且上訴人提出107年8月28日存證信函，仍記載其地址在系爭房屋，並陳述其承租系爭房屋作為登記營業辦公室之用，因營業需要願繼續承租系爭房屋等語（見原審卷第85頁），堪認被上訴人寄發系爭存證信函時，系爭房屋仍由上訴人占有使用，而屬上訴人支配範圍。因此，被上訴人於107年3月21日寄發系爭存證信函至系爭房屋，以書面通知不續租，即處於上訴人隨時可了解內容之客觀狀態，揆諸上開說明，自屬達到上訴人，依系爭租約第23條約定，生租期屆滿不續租之效力。上訴人雖否認收受系爭存證信函，並以前詞置辯，惟查，系爭租約並未就不續租書面通知之處所有特別約定，上訴人亦未舉證證明其與被上訴人間就此有另為約定，被上訴人寄發系爭存證信函至系爭房屋後經簽收，即屬達到上訴人。至於上訴人法定代理人劉仁演於原審陳述其曾向中華郵政申請將送至系爭房屋書信全部轉寄至臺北郵政57之116號信箱等語（見原審卷第170頁反面），核屬其與中華郵政間約定，與被上訴人無關，不影響系爭房屋屬其支配範圍之事實，亦不影響系爭存證信函不續租意思表示之生效。上訴人此部分抗辯，不足採信。

（四）上訴人抗辯系爭存證信函寄件人為黃建融乙節，查系爭存證信函已載明寄件人為被上訴人，並蓋用被上訴人之印章（見原審卷第45頁），上訴人抗辯與事實不符，要無可採。至於上訴人抗辯被上訴人未於租期屆滿前2 個月即107 年7 月20日至107 年9 月20日間通知不續租等語，惟查系爭租約第23條約定文義上應係指「如出租人於租期屆滿前2 個月均未書面通知不續租時，即自動續租」，出租人「至遲」應於租期屆滿日前2 個月為通知，再者，該條約定目的應在出租人不續租時，保障承租人有相當期間另覓處所及搬遷事宜。故無論自文義解釋或約定目的角度觀察，均應認為出租人至遲應在租期屆滿日2 個月前，以書面通知不續租，否則始生續租效力。本件被上訴人於107 年3 月間即寄發系爭存證信函，自符合系爭租約約定。上訴人此部分抗辯，亦屬無稽。從而，本件系爭租約租期已經屆滿而終止，上訴人無法律上權源占有系爭房屋，被上訴人依民法第767 條第1 項前段規定，請求上訴人遷讓系爭房屋，為有理由，應予准許。

（五）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179 條定有明文。又無權占有他人土地，依社會通常觀念，可獲得相當於租金之不當得利，所有權人自得請求返還。查系爭租約已經終止，上訴人仍無權占有系爭房屋，乃獲有相當於租金之不當得利。又兩造不爭執系爭租約約定租金每月1,500 元，則被上訴人請求上訴人應自系爭租約租期屆滿翌日即107 年9 月21日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1,500 元，即屬正當，應併予准許。另上訴人抗辯其已提存107 年10月至108 年1 月租金之事實，雖為被上訴人所不爭執，惟系爭租約租期既於107 年9 月20日屆滿而終止，上訴人此部分給付自無清償不當得利債務之效力，併此敘明。

五、綜上所述，被上訴人依民法第767 條第1 項前段、第179 條

規定，請求上訴人遷讓系爭房屋及返還相當於租金之不當得利，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　12　　日

民事第四庭　審判長法　官　陳瑞水

法　官　陳怡潔

法　官　歐家佑

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　曾靖雯