臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第712號

原　　告　高宇哲
　　高珈琳
兼共同
訴訟代理人　高文黎
被　　告　陳本逸即歐迪農產食品行
兼上一人
訴訟代理人　陳端琪

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於民國108年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告陳端琪應將坐落新北市○○區縣○○道○段○○○巷○○號一樓房屋全部騰空遷讓返還原告，並自民國一○七年八月十五日起至遷讓上開房屋之日止，按月給付原告高宇哲、高珈琳新台幣壹萬元。

被告陳本逸即歐迪農產食品行應自上開房屋遷出。

訴訟費用由被告陳端琪負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，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256 條定有明文，原告起訴時，訴之聲明原記載：「1.被告陳端琪應將坐落新北市○○區縣○○道○段○○○ 巷○○號1 樓房屋全部騰空遷讓返還原告，並自民國107 年8 月15日起至遷讓之日止按月賠償新臺幣（下同）1 萬元及應負擔之稅費。2.被告陳本逸應將設立上址之歐迪農產食品行遷離」，嗣於本院108 年1 月11日言詞辯論期日更正為：「1.被告陳端琪應將坐落新北市○○區縣○○道○段○○○ 巷○○號1 樓房屋全部騰空遷讓返還原告，並自107 年8 月15日起至遷讓之日止按月賠償原告高宇哲、高珈琳1 萬元。2.被告陳本逸即歐迪農產食品行應自上開房屋遷出」【見本院卷第87、88頁】，核屬更正其事實上之陳述，並未變更其訴訟標的，不生訴之變更、追加之問題

，合先陳明。

二、原告主張：㈠原告高文黎與被告陳端琪於101年8月初簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將新北市○○區縣○○道○段○○○巷○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告陳端琪，雙方約定租期1年，期間自101年8月15日起至102年8月14日止，每年自動續約，每次以1年為限，每月租金1萬元，且於系爭租約存續期間被告陳本逸即歐迪農產食品行可將其營業處所設在系爭房屋。嗣於107年5月22日被告陳端琪以電話告知原告高文黎稱：系爭租約於107年8月14日租期屆滿後不再續租云云，原告高文黎當天即偕友人前往系爭房屋處與被告陳端琪洽談，因被告陳端琪仍表示：租期屆滿後不會再付租金也不會搬遷，原告高文黎遂於107年5月29日函知被告陳端琪同意系爭租約於107年8月14日租期屆滿後不再展延，並請被告陳端琪於租期屆至時將系爭房遷讓返還及被告陳本逸即歐迪農產食品行應自系爭房屋遷離，詎於租期屆滿後被告竟拒絕遷讓，而系爭房屋現已為原告高宇哲、高珈琳所有。㈡為此，原告高文黎依租賃契約法律關係、原告高宇哲、高珈琳依民法所有物返還請求權及不當得利法律關係，請求被告陳端琪遷讓返還系爭房屋，並自107年8月15日起至遷讓之日止按月賠償原告高宇哲、高珈琳相當於租金之損害1萬元等語。其聲明為：如主文第一、二項所示。

二、被告則以：系爭租約原租期於102年8月12日屆至後，因被告陳端琪仍繼續使用，原告高文黎也繼續收租金，應視為不定期限繼續租賃，原告所提系爭租約在第22條後記載「本契約每年自動續約，每次以一年為限」、「本租金不含稅金，凡因此約所增加之稅金皆由乙方負責繳稅」，係原告高文黎自行在其持有之系爭租約填載，被告陳端琪並未同意，被告陳端琪僅有在原告高文黎所持系爭租約附件簽署增補契約。又被告陳端琪沒有不繳租金或表明不續租之意思，是原告高文黎單方終止租約不肯收租等語置辯，並聲明：原告之訴駁

回。

三、原告主張原告高文黎與被告陳端琪101 年8 月初簽訂系爭租約，將系爭房屋出租予被告陳端琪，雙方約定每月租金1 萬元，於系爭租約存續期間被告陳本逸即歐迪農產食品行可將其營業處所設在系爭房屋，而系爭房屋現已為原告高宇哲、高珈琳所有之事實，業據提出系爭租約影本、系爭房屋新北市政府稅捐稽徵處房屋稅證明書及系爭房屋坐落基地之土地謄本為證【見板簡卷第17頁至26頁、本院卷第37、39、41頁】，被告對此亦不爭執，自堪信為真實。惟原告主張依系爭租約約定，系爭租約租期屆滿後每年自動續約，每次以1 年為限，嗣被告陳端琪於107 年5 月22日向原告高文黎表示系爭租約於107 年8 月14日租期屆滿後不再續租，原告高文黎遂於107 年5 月29日函知被告陳端琪同意系爭租約於107 年8 月14日租期屆滿後不再展延，詎於租期屆滿後被告陳端琪竟拒絕遷讓等情，被告則以前開情詞置辯。是本件首要審究者為系爭租約是否已為終止？終止之緣由及時間為何？茲判斷如下述：

1.觀諸兩造所提系爭租約，被告陳端琪持有之系爭租約【見本院卷第55頁至第61頁】在第22條後固無「本契約每年自動續約，每次以一年為限」、「本租金不含稅金，凡因此約所增加之稅金皆由乙方負責繳稅」之記載，然其所持租約在立契約人（乙方）欄上被告陳端琪簽名之下方未有用印，而原告高文黎持有之系爭契約，在立契約人（乙方）欄上被告陳端琪簽名之下方則有被告陳端琪之用印，經核該用印與被告陳端琪承認曾在原告高文黎所持系爭租約附件簽署增補契約之用印相符，復參以證人薄守俞到庭證稱：伊雖未看過系爭租約，但原告高文黎曾委託伊出租其他房屋，原告高文黎與其他承租人簽訂之租賃契約都有稅金由承租人負擔、租賃契約每年自動續約，每次以一年為限之記載，且系爭房屋要繳稅金時，是由原告高文黎告知伊要收多少錢，伊即告知被告陳端琪，被告陳端琪再將稅金給伊，伊代收了好幾年等語【見

本院卷第88、89頁】，堪認原告高文黎主張其與被告陳端琪就系爭租約約定每年自動續約，每次以1 年為限，應屬可信。

2.再原告高文黎主張被告陳端琪於107 年5 月22日向原告高文黎表示系爭租約於107 年8 月14日租期屆滿後不再續租乙節，雖為被告陳端琪否認，然依證人鄭瑞村到庭證稱:107年5月22日伊有載原告高文黎至被告陳端琪處，當天伊有聽到被告陳端琪表示他不要再租這個房屋，但他不會搬，也不會付房租，有本事就去告他，訴訟會拖一段時間等語【見本院卷第89、90頁】，足見被告陳端琪確有為不續約之意思表示。而原告高文黎受告知後旋於107 年5 月29日函知被告陳端琪同意系爭租約於107 年8 月14日租期屆至後不再展延，並有存證信函在卷可稽【見板簡卷第13至15頁】，則系爭租約應於107 年8 月14日經兩造合意終止足堪認定。

四、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；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421 條、第450 條、第455 條前段、第767 條第1 項前段分別定有明文。查系爭租約於107 年8 月14日係經承租人及出租人雙方合意終止，業經本院認定如前，則被告自107 年8 月15日起即無任何占有或使用原告高宇哲、高珈琳所有系爭房屋之正當權源，被告陳端琪卻迄今未返還系爭房屋，陳本逸即歐迪農產食品行亦未自系爭房屋遷出，是原告主張依民法上開規定，請求被告陳端琪騰空遷讓返還系爭房屋，及陳本逸即歐迪農產食品行自系爭房屋遷出，洵屬有據。

五、再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，為民法第179 條定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照），無權占有他人之建物，亦同。查系爭租約租賃期限已於107 年8 月14日屆滿，被告

陳端琪於租期屆滿後，仍繼續占用系爭房屋，已如前述，而被告陳端琪向原告高文黎承租系爭房屋之租金每月為10,000元，自堪認此租金額即為被告陳端琪使用系爭房屋每月所受之利益。準此，原告高宇哲、高珈琳請求被告陳端琪自107年8月15日即系爭租約終止翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利10,000元，為有理由。

六、從而，原告高文黎依租賃契約法律關係、原告高宇哲、高珈琳依民法所有物返還請求權及不當得利法律關係，請求被告陳端琪應將系爭房屋遷讓返還原告，並自107年8月15日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告高宇哲、高珈琳10,000元；被告陳本逸即歐迪農產食品行應自系爭房屋遷出，均有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張，均與本件結論不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85第1項但書。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　26　　日

民事第三庭　　法　官　古秋菊

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，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　　108　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　蔡叔穎