臺灣新竹地方法院民事判決

107年度訴字第820號

原　　告　祭祀公業法人新竹市吳合興
法定代理人　吳水柳
訴訟代理人　郭杞堂律師
被　　告　竣躍環保科技股份有限公司
法定代理人　蔡彩娥
訴訟代理人　江慧敏律師
　　洪大明律師
　　鄭玉金律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國 108年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼新竹市○○路○號、新竹市○○路○號、新竹市○○路○號二樓、新竹市○○路○號三樓、新竹市○○路○號四樓、新竹市○○路○號五樓之房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應自民國一0七年九月一日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾萬伍仟伍佰叁拾貳元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰參拾壹萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰玖拾叁萬玖仟陸佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告（原名稱為祭祀公業吳合興）於民國（下同）92年9月1日與被告（原名稱為竣躍建設股份有限公司）簽訂「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約），約定由被告出資、以原告為起造人，在原告所有坐落新竹市○○段 ○○號土地上興建五層樓鋼骨房屋一棟（門牌號碼為新竹市○○路 ○號、新竹市○○路 ○號、新竹市○○路○號2樓、新竹市○○路○號3樓、新竹市○○路○號4樓、新竹市○○路○號5樓，下稱系爭房屋），並由原告取得建物所有權；被告則向原告承租系爭房屋

，租期15年，即自92年9月1日起至107年8月31日止，每月租金新臺幣（下同）75,000元（含稅為78,750元），每二年應調升租金5%。

二、兩造間之系爭租約到期日為107年8月31日，經原告派下員議決將於租期屆滿後收回房地自用而不再續租，伊乃於107年2月23日以新豐郵局第10號存證信函通知被告，請其於期滿後返還租賃物，詎被告竟以系爭租約中有附註「租期與全國加油站相同」一語，而原告與全國加油站之租期現仍存續中，故本件租期亦尚未屆至為由，拒不搬遷返還房屋。然而：

（一）兩造間之系爭租約第 2條已明定「租賃期限經甲（即原告）乙（即被告）雙方洽訂為15年 0個月即自民國92年9月1日起至民國107年8月31日止」，第20條末尾並以手寫加註「期滿時甲方仍須出租時，乙方有優先權」，第 8條亦約定「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」，第22條末復加註「租約期滿無條件交還甲方」等語。已足資認定系爭租約之真意為租期15年，待於107年8月31日租期屆滿後，除經原告同意繼續出租外，否則被告應無條件交還房屋，不得藉詞推諉或主張任何權利，僅於原告仍欲出租時，被告有優先議約承租之權利。

（二）至系爭租約中之「租期與全國加油站相同」，應屬贅語，無非僅係重複強調與當時原告另與全國加油站成立之租約期限相同，均為15年之意而已，並非約定若原告與全國加油站有續約時，兩造間之租期亦視為無條件比照延長至相同租期。何況租約第20條尚約明原告於租期屆滿後仍欲出租時，被告僅有優先與原告另議新約之權利，已如前述，非可解釋為被告不必與原告另行議立新約，即得逕行自動延長原租約之租期，並享有依原租約所定之租金及其他條件繼續租約之權利。更何況，原告允以偏低之租金出租不動產長達15年，實已足令被告獲利，且經15年使用期後，以鋼骨金屬造之系爭房屋已達耐用年限末期，如被告得再

自動延續另一租金偏低之長期租約，豈非使原告空得房屋所有權人名義，而使被告坐享利益致原告遭受損失？

（三）被告辯稱其係參酌原告當時有將附近另筆土地出租予全國加油站，遂要求原告保障得以長期租賃之權，乃於契約附註「租期與全國加油站相同」條款云云。然被告所參酌、由原告與全國加油站簽訂之88年 5月17日「土地租賃契約書」，該份租期已於103年5月16日屆滿，雙方租賃關係因而消滅；再據該約第 5條約定：「…期滿後如甲方（即原告）繼續出租租賃物予他人時，乙方（即全國加油站）享有優先承租權，但應由雙方另定書面契約始能生效。」等語，則被告自不得再依此辯稱該租賃關係現仍存續，本件租約之租期亦未屆滿云云。至原告與全國加油站於原約消滅後另立之新租約，係屬新租賃關係，自不得逕稱「租期與全國加油站相同」一語，係自動延長原租約之一切權利義務之意。

（四）故而，兩造間之租賃關係已因租期屆滿而消滅，應無疑義。又兩造間就系爭不動產之租賃關係既已消滅，則原告本於民法第455條規定之租賃物返還請求權、民法第767條規定之所有物返還請求權，自得請求被告騰空遷讓返還系爭房屋予原告。

（五）退步言之，縱認系爭租約之租期尚未屆滿，惟按租約第21條約定，原告亦得在1個月前通知被告，同時支付1個月租金之違約金，以解除契約。而原告於107年2月23日寄發予被告之存證信函，應認已依約提早表示終止兩造間租賃關係之意，則兩造就系爭房屋所成立之租約，亦應於107年9月1日歸於消滅。

三、兩造間之系爭租約既已消滅，而被告於租賃關係消滅後仍無權占有原告所有之房屋，依社會通常觀念，將獲得相當於租金之利益致原告受有損害，故原告得按民法第 179條不當得利之規定，請求被告返還相當於租金之不當得利。又被告給付予原告之107年 8月租金為105,532元（含稅），則原告請

求被告自107年9月1日起至返還房屋之日止，按月給付105,532元，應屬合理。

四、綜上，爰依法提起本訴，並聲明：（一）被告應將門牌號碼為新竹市○○路○號、新竹市○○路○號、新竹市○○路○號2樓、新竹市○○路○號3樓、新竹市○○路○號4樓、新竹市○○路○號5樓之房屋，騰空遷讓返還予原告。（二）被告應自107 年9月1日起至騰空遷讓返還前項所示房屋予原告之日止，按月給付原告 105,532元。（三）訴訟費用由被告負擔。（四）願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告則以：

一、系爭租約第 2條固記載「租賃期限經甲乙雙方洽訂為15年即自92年9月1日起至107年8月31日」等語，然系爭租約與一般房屋租賃契約係單純由出租人將房屋出租予承租人使用收益情形迥異，而係兩造約定由被告在原告所有土地上出資興建系爭房屋，並以原告為起造人、由原告取得興建完成後之建物所有權，被告則向原告承租並給付租金。由此以觀，系爭房屋之租期對被告而言，實為決定訂立系爭租約之最重要因素，故被告參酌原告當時有將另筆土地出租予全國加油站，即要求原告保障被告得以長期承租系爭房屋，遂於系爭租約末頁附註「租期與全國加油站相同」條款，意指系爭房屋之租賃期限與全國加油站相同。而原告與全國加油站之租賃關係目前既仍存續中，則系爭房屋之租賃期限亦尚未屆滿。

二、系爭租約第20條後段以手寫方式加註「期滿時甲方仍須出租時，乙方有優先權」等語，係以「租賃期滿」為前提，與租約末頁附註「租期與全國加油站相同」條款相呼應，均係為保障被告得以長期承租系爭房屋所為之約定，蓋倘原告與全國加油站不再續租時，即無上開附註條款之適用，故兩造另於第20條後段約定「期滿時甲方仍須出租時，乙方有優先權」，使被告取得與原告優先締約之權利，得以繼續承租系爭房屋。

三、此外，原告並未支付違約金，與系爭租約第21條約定不符，

故亦未發生契約解除之效力。是而，原告提起本訴為無理由，應予駁回。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）訴訟費用由原告負擔；（三）如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執之事實：

一、兩造於92年9月1日簽訂系爭租約，約定由被告出資在原告所有坐落新竹市○○段○○號土地上興建系爭房屋。

二、原證五、六存證信函、原證八土地租賃契約為真正。

三、被告已將租金給付至107年8月31日，107年8月份之租金金額為105,532元（含稅）。

肆、本件爭點：

一、系爭租約是否已因租期屆滿而消滅？

二、若系爭租約租期尚未屆滿，原告是否已依系爭租約第21條約定合法終止系爭租約？

三、原告請求被告返還系爭房屋及相當於租金之不當得利，有無理由？

伍、得心證之理由：

一、系爭租約是否已因租期屆滿而消滅？

（一）按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。次按，解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條亦有明文。又解釋當事人之契約，應以事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意，解釋契約，並應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號判決、17年上字第1118號、39年台上字第1053號判例要旨參照）。另按，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉

證之責任，民事訴訟法第277條前段規定甚明。

（二）經查，觀諸兩造簽訂之系爭租約，其中就租賃期限乙節，係於第 2條約定：「租賃期限經甲（即原告）乙（即被告）雙方洽訂為壹拾伍年 0個月即自民國九十二年九月一日起至民國一〇七年八月三十一日止。」等語（見卷第12頁）；第 8條則約定：「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…。」（見卷第13頁）、第20條：「租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方處理，乙方決不異議。期滿時甲方仍須出租時，乙方有優先權。」（見卷第 14-15頁），已明確約定系爭租約之租期為15年，即自92年9月1日起至107年8月31日止，嗣當租期屆滿時，若未經原告同意繼續出租者，被告即有遷出之義務，不得藉詞推諉或主張任何權利，被告僅在原告仍須出租時，取得優先議約承租之權。

（三）至系爭租約末方雖附註：「本約土地由乙方出資建造，起造人為甲方，租約期滿無條件交還甲方。『租期與全國加油站相同』。」等語（見卷第15頁），惟此處所指之「租期」，究指租賃年限或係租賃起迄日期不明，若為租賃年限，因系爭租約租期為15年，與原告前於88年5 月17日與全國加油站簽訂之「土地租賃契約」租期15年相同（見卷第65頁），則系爭租約因經過15年而屆期；若「租期」係指租賃期間起迄日期，則自原告與全國加油站於88年5 月17日簽訂「土地租賃契約」起算15年，該份租約亦早於系爭租約而於103 年5 月16日屆滿，均無法作為被告得拒絕返還系爭房屋之理由。至原告是否於該約租期屆滿後另與全國加油站續約，乃屬渠等間新的契約關係，與系爭租約無涉。

（四）承上，被告雖辯稱兩造訂立「租期與全國加油站相同」之契約真意，乃為保障被告得以長期承租系爭房屋之權利，故約定系爭房屋之租賃期限與全國加油站相同云云，惟為

原告所否認。本院審酌倘若契約當事人之締約真意，確係在約定系爭房屋之租賃迄止時間，須與原告另將土地出租予全國加油站者一致，則兩造應無在系爭租約第20條末方特別加訂「期滿時甲方仍須出租時，乙方有優先權」字樣，蓋依該條款，被告僅於原告租約期滿後欲繼續出租不動產時，取得優先議約之權，而非當然得續約，難認被告此部分抗辯屬實，礙難採信。

（五）從而，兩造既約定系爭房屋之租期迄至107年8月31日屆滿，則系爭租約已因租期屆至而消滅之事實，堪予認定。

二、若系爭租約租期尚未屆滿，原告是否已依系爭租約第21條約定合法終止系爭租約？

系爭租約已因租期屆滿而消滅，業經本院審認如前，自無再論究系爭租約是否經原告依合約第21條約定合法終止之必要。

三、原告請求被告返還系爭房屋及相當於租金之不當得利，有無理由？

（一）按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前段、第767條第 1項前段分別定有明文。查兩造就系爭房屋簽訂之系爭租約，既因租約於107年8月31日到期而租賃關係終止，則承租人即被告依法即負有返還租賃物予出租人即原告之義務。故原告依據上開法條，請求被告返還系爭房屋，即屬有據，應予准許。

（二）次按，無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，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。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範

園，為相當於租金之利益（最高法院61年度台上字第1695號判例及 97年度台上字第294號判決意旨參照）。查兩造間之系爭租約已於107年8月31日終止，已如前述，故被告自翌日起仍占用該屋，即屬無權占有，自獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有無法使用收益系爭房屋之損害。又於租約消滅前之107年 8月份，其租金金額為105,532元之事實，亦為兩造所不爭執，則原告依據不當得利之法律關係，請求被告自 107年9月1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 105,532元，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告本於民法第455條、第767條及不當得利之法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自107 年9月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告105,532元，核屬有據，均應准許

五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　25　　日

民事庭　法　官　張百見

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　　108　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　李佩玲