臺灣高等法院民事判決

108年度上字第483號

上　訴　人　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　洪大明律師
　　江慧敏律師
　　鄭玉金律師
被　上訴人　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

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國108年2月25日臺灣新竹地方法院107年度訴字第820號第一審判決提起上訴，本院於108年11月6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：兩造於民國92年9月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由上訴人出資，在被上訴人所有坐落新竹市○○段○○號土地（下稱系爭土地）上興建5層樓鋼骨房屋（門牌號碼新竹市○○路○號、3號、3號2樓、3號3樓、3號4樓、3號5樓，下稱系爭房屋），並以被上訴人為起造人，由被上訴人取得系爭房屋所有權，上訴人則向被上訴人承租系爭房屋，租期15年，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）7萬5,000元（含稅為7萬8,750元），每兩年調升租金5%。嗣被上訴人派下員決議於租期屆滿後收回系爭房屋不再續租，於107年2月23日以新豐郵局第10號存證信函（下稱10號存證信函）通知上訴人於租期屆滿後返還系爭房屋，詎上訴人以租期尚未屆至為由，拒不搬遷返還房屋。然兩造間就系爭房屋之租賃關係已於107年8月31日因期限屆滿而消滅，上訴人自應將系爭房屋騰空遷讓返還。又上訴人於兩造間租賃關係消滅後仍無權占有系爭房屋，

受有相當於租金之利益，致被上訴人受有損害，自應將該不當得利返還予被上訴人。爰依民法第455條、第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，並自107年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人10萬5,532元等語。（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴）。並於本院聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭租約之租期應與全國加油站股份有限公司（下稱全國加油站）向被上訴人承租新竹市○○段○○○○○○○○號土地之租期相同，被上訴人負有與其締結比照全國加油站相同租期迄止日之續約義務，被上訴人與全國加油站之租賃關係既仍存續中，則系爭租約之租期尚未屆滿，被上訴人不得請求返還系爭房屋及給付相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、被上訴人主張兩造於92年9月1日簽訂系爭租約，約定由上訴人出資在被上訴人所有系爭土地上興建系爭房屋，並以被上訴人為起造人，由被上訴人取得系爭房屋所有權，上訴人向被上訴人承租系爭房屋，每月租金7萬5,000元（含稅為7萬8,750元），每兩年調升租金5%。上訴人給付租金至107年8月31日為止，當時每月租金為10萬5,532元等情，業據提出系爭租約、建物及土地登記謄本為證（原審卷第12至23頁），且為上訴人所不爭，自堪信為真實。

四、被上訴人復主張系爭租約之租期已屆滿，其得請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，並給付相當於租金之不當得利等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠系爭租約之租期是否已屆滿而消滅？

1.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，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，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。

2.系爭租約第2條、第8條前段、第20條約定：「租賃期限經甲（即被上訴人）乙（即上訴人）雙方洽訂為壹拾伍年〇個月即自九十二年九月一日起至民國一〇七年八月三十一日止」；「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」；「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」等語，有系爭租約在卷可稽（原審卷第12至15頁），可知兩造已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，嗣該租期屆滿時，若未經被上訴人同意繼續出租，上訴人即有遷出返還系爭房屋之義務，不得藉詞推諉或主張任何權利，僅在被上訴人仍要出租系爭房屋時，取得優先議約承租之權利。至系爭租約雖附註：「本約土地由乙方（即上訴人）出資建造，起造人為甲方（即被上訴人），租約期滿無條件交還甲方。租期與全國加油站相同」等語（原審卷第15頁）。惟被上訴人係於88年5月17日與全國加油站簽訂土地租賃契約，租賃期間為自簽約日起算15年，即自88年5月17日起至103年5月16日止，有該土地租賃契約在卷可憑（原審卷第64至66頁），顯見該土地租賃契約與系爭租約之租賃起迄日期並不相同，自難認上開附註所載「租期與全國加油站相同」係指前揭兩份租約之租賃迄止日期應為一致。又被上訴人與全國加油站、上訴人分別約定之租賃期間均為15年，已如前述，且證人即代表被上訴人簽立系爭租約之主任委員吳榮堂於本院準備程序亦證稱系爭租約附註記載「租期與全國加油站相同」係指與全國加油站之租期同為15年，系爭租約目前已租期屆滿，系爭房屋是否續租由被上訴人管理委員會決定，跟全國加油站的租約無關等語（本院

卷第122至123頁），足徵上開附註僅係表明系爭租約之租期與全國加油站向被上訴人承租土地之租期同為15年，非謂系爭租約之租賃迄止日期應與全國加油站一致。準此，縱被上訴人業與全國加油站辦理土地續租，租期自103年5月18日至113年5月17日，有該土地租賃續租契約附卷可佐（本院卷第101至105頁），系爭租約仍應於租期屆滿日即107年8月31日消滅。上訴人抗辯被上訴人與全國加油站之租賃關係既仍存續中，系爭租約之租期即未屆滿，被上訴人負有締結與全國加油站相同租賃迄止日期之續約義務，系爭租約之租期尚未屆滿云云，要無可取。

3.系爭租約明定租期自92年9月1日起至107年8月31日止，附註所載「租期與全國加油站相同」係指租賃期間均為15年，已如前述，而被上訴人業於租期屆滿前之107年2月23日以10號存證信函通知上訴人不再續租系爭房屋，復有該存證信函在卷可稽（原審卷第24頁）。則系爭租約已於107年8月31日因租期屆滿而消滅，應堪認定。

㈡被上訴人得否依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還？

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。系爭租約已於107年8月31日因租期屆滿而消滅，詳如前述，上訴人復無其他占有使用系爭房屋之正當權源，是被上訴人依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，核屬有據。

㈢被上訴人得否依民法第179條規定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利？其金額若干？

1.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，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。本件被上訴人為系爭房屋所有權人，上訴人無權占有使用系爭房屋，

已如前述，上訴人因此受有相當於租金之利益，並致被上訴人受有損害。被上訴人依上開規定請求上訴人給付相當於租金之不當得利，應予准許。

2.次按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。本件上訴人在系爭租約租期屆滿後繼續使用系爭房屋即構成無權占有，且未支付任何使用對價予被上訴人，致被上訴人受有無法使用該房屋之損害，上訴人則因而受有相當於租金之利益。又上訴人向被上訴人承租系爭房屋至107年8月間之每月租金已調整為10萬5,532元，為上訴人所不爭，其於租期屆滿後繼續使用系爭房屋，每月即受有相當於租金之利益10萬5,532元。另審酌上訴人自陳承租系爭房屋係作為轉租第三人營業使用，系爭房屋位於新竹市○○路，附近地區有相當之商業繁榮程度等一切情狀，因認被上訴人主張以系爭租約租期屆滿時，兩造原約定租金額每月10萬5,532元計算上訴人應給付之不當得利，應屬妥適。則被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自107年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人10萬5,532元，洵屬正當，應予准許。

五、從而，被上訴人依民法第455條、第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，並自107年9月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人10萬5,532元，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此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　20　　日

民事第十二庭

審判長法　官　陳秀貞

法　官　蔡世芳

法　官　林哲賢

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　11　　月　　20　　日

書記官　陳盈真

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。