

# 最高法院一一一年度台上字第 2180 號

■ 曾品傑、張岑仔

**【主旨】** 按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物與出租人，民法第 450 條第 1 項、第 455 條分別定有明文。所謂返還租賃物與出租人，當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有而言。依民法第 946 條第 1 項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。而有交付不動產義務之債務人，依民法第 241 條之規定，必於債權人遲延後，拋棄其占有，始得免除其交付義務。準此，租賃關係於租期屆滿而消滅後，承租人仍逕占有租賃物者，自屬無權占有，倘出租人為租賃物之所有人時，自得本於所有權之作用，請求返還租賃物，並依不當得利規定，請求承租人返還其所受之利益。

**【概念索引】** 債各／租賃

**【關鍵詞】** 返還租賃物、無權占有、不當得利、拋棄占有

**【相關法條】** 民法第 450 條、第 455 條、第 179 條、第 946 條、第 241 條

**【說明】**

## 一、爭點與選錄原因

### （一）爭點說明

租賃關係於租期屆滿而消滅後，承租人仍占有租賃物者，出租人得否向承租人請求返還相當於租金之不當得利？

### （二）選錄原因

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權人時，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（最高法院 75 年度台上字第 801 號判決先例意旨參照）。本判決賡續既有實務見解，並指出承租人同時構成不當得利，出租人得請求其返還相當於租金之不當得利。

## 二、相關實務

最高法院 105 年度台上字第 669 號判決指出，出租人於租賃期限屆滿後，限期令承租人返還租賃物，僅係催告之通知，承租人於上開期間內仍構成無權占有，詳

如下列判決節錄：

「按租賃期限屆滿後，承租人繼續占用租賃物，除有民法第四百五十一條之情形外，係屬無權占有。出租人限期令承租人返還租賃物，僅為催告之意思通知，不能認係同意承租人於該所定期限前有權使用，並免其返還占用期間之不當得利。」

### 三、本件見解說明

本件涉及被上訴人向上訴人承租系爭土地供採礦使用，於租賃期限屆滿後，是否已返還系爭土地予上訴人之問題。對此，最高法院指出，被上訴人依約於租約終止時，負有土地整復之義務，被上訴人並於租期屆至後，委請專人辦理後續土地復整相關工程，並向上訴人申請展延辦理期限，似於租期屆滿後仍繼續占有系爭土地，構成無權占有。

#### 【選錄】

（一）按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物予出租人，民法第 450 條第 1 項、第 455 條分別定有明文。所謂返還租賃物予出租人，當係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有而言。依民法第 946 條第 1 項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。而有交付不動產義務之債務人，依民法第 241 條之規定，必於債權人遲延後，拋棄其占有，始得免除其交付義務。準此，租賃關係於租期屆滿而消滅後，承租人仍遲延占有租賃物者，自屬無權占有，倘出租人為租賃物之所有人時，自得本於所有權之作用，請求返還租賃物，並依不當得利規定，請求承租人返還其所受之利益。

（二）兩造就系爭土地訂有租約，租期至 102 年 9 月 11 日止，被上訴人於系爭租約存續期間有使用系爭土地，為原審確定之事實。系爭租約第 4 條其他約定事項第 15 點第 1 項前段約定：租約終止時，承租人應繳清租金或其他未清款項，並依核定之水土保持計畫，實施復整及防災措施後，將土地交還出租機關。依上訴人提出被上訴人不爭執真正之續租換約申請書、上訴人花蓮辦事處 108 年 7 月 19 日函、同年 12 月 11 日函、109 年 7 月 24 日函（見一審卷 33 至 36、255、257 至 258 頁），被上訴人於租期屆滿後，已委請專人辦理後續土地復整相關工程，並向上訴人申請展延辦理期限。果爾，能否謂被上訴人於租期屆滿後無繼續占有系爭土地之事實，即非無疑。上訴人既否認被上訴人於租期屆滿後依債務本旨交還系爭土地（見原審卷 62 至 63、99 頁），依民事訴訟法第 277 條前段規定，自應由被上訴人就已交付系爭土地之利己事實負舉證責任。原審徒以被上訴人因大型機具無法進入系爭土地採礦，致礦權閒置，恣置不論被上訴人於租期屆滿後有無返還系爭土地之意思，上訴人有無受領系爭土地之交付，或經被上訴人通知返還土地後，不為必要之協力而受領遲延，認上訴人未舉證被上訴人於租期屆滿後占有系爭土地，進而駁回上訴人之請求，尚嫌速斷。

#### 【延伸閱讀】

• 陳立夫，租賃住宅市場發展及管理條例解說，月旦法學雜誌，277 期，2018 年 6 月，26-47 頁。

