

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度橋簡字第632號

原告 郭怡汝
訴訟代理人 郭啓貞
被告 為鑫有限公司

法定代理人 李玉萍
訴訟代理人 林莉瑀

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國88年間將其所有之門牌號碼高雄市○○區○○路000巷000號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租金每月為新臺幣（下同）46,000元，嗣於105年間重新簽立租約約定租期為自105年12月20日起至112年2月20日止。被告於112年2月20日租期屆滿後仍持續占有系爭房屋，並經兩造協議約定租金為每月87,000元，被告亦持續支付租金予原告，是兩造間就系爭房屋應存在不定期租賃之契約（下稱系爭租約）。詎被告自113年10月20日起即未再給付租金，迄今尚積欠113年10月20日起至114年2月20日止，共4個月之租金348,000元【計算式：87,000×4=348,000】，故依民法租賃之相關規定，終止系爭租約，並請求被告遷讓返還系爭房屋予原告，被告並應自114年3月20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87,000元。為此，爰依系爭租約及民法租賃之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還予原告。(二)被告應給付原告348,000元。(三)被告應自114年3月2

01 0日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付原
02 告87,000元。

03 二、被告則以：我有跟原告承租系爭房屋，並約定租期為自105
04 年12月20日起至112年2月20日止，該租期屆滿後，我仍有以
05 口頭方式與原告成立系爭租約，向原告承租系爭房屋，並約
06 定每月租金為87,000元、每月20日繳交該月之租金，並持續
07 支付租金給原告。但我在113年10月18日即已寄送存證信函
08 通知原告系爭租約在113年10月20日終止，請原告來點交房
09 屋，但原告均拒絕收受。我大約在113年10月17日即已搬離
10 系爭房屋並結清相關電費及水費，沒有在113年10月20日後
11 再繼續占有、使用系爭房屋等語，資為抗辯，並聲明：原告
12 之訴駁回。

13 三、本院之判斷：

14 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，未定
15 期限者，各當事人得隨時終止契約；承租人於租賃關係終止
16 後，應返還租賃物；所有權人對於無權占有或侵奪其所有物
17 者，得請求返還之，民法第450條第1項、第2項前段、第455
18 條前段分別定有明文。次按非對話而為意思表示者，其意思
19 表示，以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項
20 定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範
21 圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言（最高
22 法院58年台上字第715號判決意旨可資參照）。再按當事人
23 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。則有民事
24 訴訟法第277條前段可資參照。而民事訴訟如係由原告主張
25 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
26 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
27 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，此為舉
28 證責任分配原則之理。是原告起訴主張權利受侵害，應就受
29 侵害事實負舉證責任，倘未能舉證，仍不得僅憑原告單方主
30 張即令被告負侵權行為損害賠償之責。

31 (二)經查，原告主張兩造於112年2月20日成立系爭租約，約定被

01 告向原告承租系爭房屋，每月租金為87,000元等情，為被告
02 所不爭執（見本院卷第91至92頁），又原告主張系爭租約未
03 定有期限，及被告係自112年2月20日起按月繳交租金至113
04 年9月，113年10月20日起即未再給付租金等情，亦未據被告
05 爭執，自堪信為真實，堪認兩造間確有成立系爭租約，被告
06 並按月繳交租金至113年9月。

07 (三)系爭租約為不定期之租賃契約，依上開說明，兩造自得隨時
08 終止契約。被告抗辯其已通知原告系爭租約於113年10月20
09 日終止等情，業據其提出存證信函1份為證（見本院卷第123
10 至126頁）。該存證信函並已載明系爭租約於113年10月20日
11 終止，而被告業於113年10月18日寄送該存證信函予訴外人
12 郭啓貞，寄送地址為高雄市○○區○○路00巷00弄000號，
13 該存證信函經投遞二次無人收受後，轉岡山仁壽路郵局招
14 領，因郭啓貞未臨櫃領取而退回等情，亦有該存證信函上郵
15 戳、中華郵政股份有限公司高雄郵局114年11月26日高郵字
16 第1149503407號函1份在卷可參（見本院卷第123至126頁、
17 第131頁）。而郭啓貞於本院審理時自陳系爭房屋實際上係
18 由原告委任郭啓貞代理原告出租予被告，由郭啓貞負責系爭
19 房屋之出租相關事宜等語（見本院卷第136頁），足認郭啓
20 貞應為原告之代理人。是被告於113年10月18日寄送該存證
21 信函予郭啓貞，雖無人收受該存證信函，惟該存證信函已寄
22 送予郭啓貞並轉岡山仁壽路郵局招領，郭啓貞自得隨時前往
23 領取該信函，足認被告上開終止系爭租約之意思表示已達到
24 郭啓貞之支配範圍，置於郭啓貞隨時可了解其內容之客觀之
25 狀態，而郭啓貞既為原告之代理人，被告向郭啓貞為上開終
26 止系爭租約之意思表示，應已直接對原告發生終止租約之效
27 力。是被告既已通知原告終止系爭租約，系爭租約應已於11
28 3年10月20日終止，而系爭租約既經終止，被告即無再給付
29 租金予原告之義務。另被告抗辯其已於113年10月17日搬離
30 系爭房屋並結清水電費等情，業據其提出系爭房屋照片及繳
31 費證明各1份為證（見本院卷第101至109頁），堪信其於113

01 年10月17日後即未再占有、使用系爭房屋。

02 (四)原告主張被告未返還鑰匙給原告，故應認被告於113年10月2
03 0日後仍有持續占有、使用系爭房屋，被告應按月給付租金
04 及相當於租金之不當得利等語，為被告所否認，依上開說
05 明，自應由原告就被告於113年10月20日後仍有占有、使用
06 系爭房屋等情負舉證責任。惟原告迄至言詞辯論終結前，均
07 未提出相關具體證據用以證明被告於113年10月20日後確有
08 持續占有、使用系爭房屋之事實，是尚難認原告此部分之主
09 張，為有理由。

10 (五)綜上，系爭租約業於113年10月20日終止，被告並已於系爭
11 租約終止前搬離系爭房屋及繳清112年2月20日至113年10月2
12 0日之租金，是被告並未積欠原告租金，亦未於113年10月20
13 日後再占有、使用系爭房屋而受有不當得利，故原告上開主
14 張，自屬無據，應予駁回。

15 四、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被
16 告應將系爭房屋遷讓返還予原告，及被告應給付原告348,00
17 0元，與自114年3月20日起至騰空遷讓返還系爭房屋予原告
18 之日止，按月給付原告87,000元，均無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
20 經本院審酌後，於判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此
21 敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

24 橋頭簡易庭 法 官 張淨秀

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
27 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
28 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

30 書記官 楊婉汝

