

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第790號

原告 鍾松銑
訴訟代理人 梁樹綸律師
被告 葉玉女

訴訟代理人 楊漢東律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼嘉義市○區○○○路00○0號房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人。

被告應給付原告新臺幣78,500元，及自民國113年11月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自民國113年11月14日起至騰空遷讓返還第1項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣15,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣180,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣513,800元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項於原告以新臺幣27,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣78,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第3項命被告按月給付原告新臺幣15,000元部分，於原告每月以新臺幣5,000元為被告供擔保後，就已到期部分得假執行。但被告如每月以新臺幣15,000元為原告預供擔保，就已到期部分得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述

01 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
02 查原告於訴訟進行中具狀更正其訴之聲明第2項前段之請求
03 金額（見本院卷第63至67頁），核屬補充其法律上之陳述，
04 依前揭規定，並無不合，應予准許。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：

07 (一)門牌號碼嘉義市○區○○○路00○0號建物（下稱系爭房
08 屋）為兩造所共有，應有部分各係2分之1。於民國112年9月
09 1日，被告以口頭方式向原告承租系爭房屋1至3樓全部，作
10 為其經營沐璿草本護髮工作坊（下稱系爭護髮店）使用，未
11 定期限，約定每月租金15,000元，租金給付方式為被告於每
12 月1日匯款至原告所有竹東郵局0000000-0000000號帳戶（下
13 稱原告郵局帳戶）內（下稱系爭租賃契約）。嗣於113年6月
14 1日，被告僅匯款3,000元，原告於113年6月7日以嘉義埤子
15 頭郵局45、46、47號存證信函通知被告於函到7日內補繳積
16 欠租金，並於113年6月11日以LINE通訊軟體（下稱LINE）通
17 知被告；然被告既未補繳積欠租金，亦未繳納113年7月份租
18 金，原告復於113年7月9日以嘉義林森郵局29號存證信函通
19 知被告於函到7日內補繳積欠租金，並於同日以LINE通知被
20 告；然被告依舊不理睬，原告再於113年8月2日以嘉義林森
21 郵局33號存證信函通知被告已積欠租金達2個月以上，應於
22 函到7日內補繳積欠租金，屆時如未付清，租約即行終止，
23 並於113年8月6日以LINE通知被告；然被告仍未給付，原告
24 遂於113年8月13日以嘉義彌陀郵局101號存證信函通知被告
25 終止租約，應於函到立即付清租金，並於10日內遷讓房屋，
26 被告於113年8月14日收受該信函，又原告於同日以LINE通知
27 被告，被告於同日回應，但仍置之不理。從而，被告積欠租
28 金額達2個月以上，原告得終止系爭租賃契約，依土地法第1
29 00條第3款規定，原告得收回系爭房屋，爰依民法第455條前
30 段、第767條第1項前段、第821條、第179條規定，請求被告
31 應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人。

01 (二)系爭租賃契約已於113年8月14日終止，被告積欠之租金分別
02 為113年6月份12,000元、113年7月份15,000元、113年8月1
03 至14日6,774元（計算式： $15,000 \times 14 / 31 = 6,774$ ），合計3
04 3,774元。被告自113年8月15日起就系爭房屋已無合法正當
05 權源，其占用系爭房屋因此獲致相當於租金之不當得利，原
06 告自得依民法第179條規定請求被告返還之，因被告將系爭
07 房屋作為營業使用，本件應不受土地法第97條規定之限制，
08 於被告遷讓系爭房屋前應按月給付15,000元給原告；於本件
09 起訴書送達前已發生相當於租金之不當得利分別為113年8月
10 15日至31日8,226元（計算式： $15,000 \times 17 / 31 = 8,226$ ）、11
11 3年9月份15,000元、113年10月份15,000元、113年11月1至1
12 3日（13日為起訴狀繕本送達之日）6,500元（計算式： $15,0$
13 $00 \times 13 / 30 = 6,500$ ），合計44,726元。以上合計78,500元
14 （計算式： $33,774 + 44,726 = 78,500$ ）。

15 (三)對於被告答辯所為之陳述：原告於108年1月20日向母親宋惠
16 美借款500萬元，並簽立借款契約書與本票，宋惠美則於108
17 年1月22日分別匯款450萬元、50萬元至原告郵局帳戶，原告
18 又於108年2月間向胞兄鍾松貴借款75萬元，鍾松貴於108年2
19 月13日匯款75萬元至原告郵局帳戶，均係用以支付購屋款，
20 故原告確實有購買系爭房屋及坐落土地，並非借名登記之人
21 頭，至於原告與配偶葉春燕間互相運用金錢本屬正常，並不
22 能因原告有匯款給葉春燕，即認定原告係人頭。其次，兩造
23 於訴訟外即113年11月23日書立備忘錄（下稱系爭備忘
24 錄），被告並親自簽名，其中第1點記載「積欠租金及不當
25 得利」，下方更記載「相當於租金\$15000」，可認被告明
26 白有積欠租金。再者，被告於113年11月14日以LINE傳送
27 「松銑：收到法院出庭租金的通知，我希望大家出來談一
28 談，租金我再補給你」等語給原告，兩造於同日有至嘉義市
29 東區調解委員會，被告於調解聲請書之事件概要記載「二、
30 申請人願意付租金6月~10月期間費用」等語，均可認該15,
31 000元之性質就是租金。

01 (四)並聲明：

- 02 1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人。
- 03 2.被告應給付原告78,500元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
- 04 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自113年
- 05 11月14日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原
- 06 告15,000元。
- 07 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。
- 08 4.訴訟費用由被告負擔。

09 二、被告答辯略以：

10 (一)兩造間並無租賃契約存在，系爭房屋實為被告與胞妹葉春燕

11 (即原告之配偶)所共有，原告僅係借名登記之出名人，被

12 告與葉春燕原在系爭房屋合夥經營系爭護髮店，葉春燕於11

13 3年8月底退出合夥後，系爭房屋1、2樓係由被告作為營業使

14 用，系爭房屋3樓則係由葉春燕使用。葉春燕退出合夥並讓

15 與經營權之一半給被告，被告則向葉春燕支付500萬元作為

16 對價，因葉春燕向被告表明不再從事相同事業之工作，被告

17 身為家中大姊，為了體恤葉春燕，主動表示在葉春燕找到其

18 他工作前，每月給予15,000元做為補貼，且依葉春燕之指示

19 匯入原告郵局帳戶，再由原告轉匯至葉春燕帳戶，故該15,0

20 00元並非向葉春燕或原告承租之租金，而係經營權讓與之附

21 帶條件，雙方並未就系爭房屋訂立租約，即便有訂租約，被

22 告亦不會跟一個沒有決定權之登記名義人成立租賃契約。詎

23 料，約過半年左右，葉春燕在嘉義市新開1家護髮店，且以

24 不正常方式刻意拉走系爭護髮店大部分客源，更早於105年

25 即將「沐璿」2字申請註冊商標專用權，被告因認為受詐

26 欺，故拒絕每月支付15,000元給葉春燕。又前述500萬元與

27 每月15,000元，葉春燕均指示被告匯入原告帳戶，故15,000

28 元之性質與500萬元一樣，均係被告給付給葉春燕的錢，並

29 非原告主張之租金云云。再者，被告確實有收受系爭備忘

30 錄，但被告係不清楚法律才簽的，原告不應將和解過程之和

31 解條件作為被告承認之證據，蓋兩造最後並未達成和解共

01 識。又被告在系爭備忘錄上簽名，是希望能與葉春燕就經營
02 權讓與一事一起調解，但實際上被告並沒有與原告或葉春燕
03 訂立租約。

04 (二)並聲明：

- 05 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 06 2.訴訟費用由原告負擔。
- 07 3.如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、本院之判斷：

09 (一)系爭房屋為兩造所共有，應有部分各係2分之1，有建物所有
10 權狀附卷可稽（見113年度嘉簡調字第824號卷第23、25
11 頁）。

12 (二)原告主張：於112年9月1日，被告以口頭方式向原告承租系
13 爭房屋1至3樓全部，作為其經營系爭護髮店使用，未定期
14 限，約定每月租金15,000元，租金給付方式為被告於每月1
15 日匯款至原告郵局帳戶等語，然為被告所否認，辯稱：兩造
16 間並無租賃契約存在，系爭房屋實為被告與原告之配偶葉春
17 燕所共有，原告僅係借名登記之出名人，被告與葉春燕原在
18 系爭房屋合夥經營系爭護髮店，葉春燕於113年8月底退出合
19 夥後，系爭房屋1、2樓係由被告作為營業使用，系爭房屋3
20 樓則係由葉春燕使用。葉春燕退出合夥並讓與經營權之一半
21 給被告，被告則向葉春燕支付500萬元作為對價，因葉春燕
22 向被告表明不再從事相同事業之工作，被告身為家中大姊，
23 為了體恤葉春燕，主動表示在葉春燕找到其他工作前，每月
24 給予15,000元做為補貼云云。惟查：

25 1.原告為系爭房屋之共有人，已如上述，被告辯稱：原告僅
26 係原告之配偶葉春燕借名登記之出名人云云，然未舉證證
27 明，被告所辯，是否可信，已堪置疑。況縱令原告係葉春
28 燕借名登記之出名人，然原告既登記為系爭房屋之共有
29 人，而登記有絕對效力，原告係系爭房屋之共有人無疑，
30 自得為系爭房屋之出租人。

31 2.關於被告每月匯款15,000元給原告，依兩造於訴訟外即11

01 3年11月23日書立之系爭備忘錄，被告親自簽名，其中第1
02 點記載「積欠租金及不當得利」，下方更記載「相當於租
03 金\$15000」等語（見本院卷第29至31頁），可認被告明
04 白有積欠租金。又被告於113年11月14日以LINE傳送「松
05 鈺：收到法院出庭租金的通知，我希望大家出來談一談，
06 租金我再補給你」等語給原告（見本院卷第69頁）。再
07 者，被告於113年11月14日向嘉義市東區區公所調解委員
08 會聲請調解，於聲請調解書之事件概要記載「二、申請人
09 願意付租金6月~10月期間費用」等語（見本院卷第72
10 頁）。綜參上情，均可認該15,000元之性質就是租金，且
11 被告係對原告為意思表示，則原告主張：兩造間於112年9
12 月1日就系爭房屋成立未定期限之租賃契約，租金每月15,
13 000元，租金給付方式為被告於每月1日匯款至原告郵局帳
14 戶內等語，應可認為真實，被告辯稱：兩造間就系爭房屋
15 並無租賃關係，被告每月給予葉春燕15,000元係作為補貼
16 云云，並無可採。

17 (三)按承租人應依約定日期支付租金；承租人租金支付有遲延
18 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
19 於期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，
20 遲付租金之總額，除擔保金抵償外，非達二個月之租額，不
21 得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應
22 返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請
23 求返還之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於
24 所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之
25 利益為之。民法第439條前段、第440條第1項、第2項前段、
26 第455條前段、第767條第1項前段、第821條、土地法第100
27 條第3款分別定有明文。查原告為系爭房屋之共有人，原告
28 將系爭房屋出租給被告，未定期限，租金每月15,000元，租
29 金給付方式為被告於每月1日匯款至原告郵局帳戶內，已如
30 上述，然被告於113年6月1日，僅匯款3,000元，於113年7月
31 1日、同年8月1日均未繳納各該月之租金，累積已積欠租金

01 達2個月以上，原告於113年8月2日以嘉義林森郵局33號存證
02 信函通知被告已積欠租金達2個月以上，應於函到7日內補繳
03 積欠租金，屆時如未付清，租約即行終止，被告分別於113
04 年8月5日、6日收受該信函，原告並於113年8月6日以LINE通
05 知被告，然被告仍未給付，原告遂於113年8月13日以嘉義彌
06 陀郵局101號存證信函通知被告終止租約，應於函到立即付
07 清租金，並於10日內遷讓房屋，被告於113年8月14日收受該
08 信函，又原告於同日以LINE通知被告之事實，有LINE對話紀
09 錄、郵局存證信函、掛號郵件收件回執附卷可稽（見113年
10 度嘉簡調字第824號卷第53至55頁、第61至68頁），則兩造
11 間之系爭租賃契約於113年8月14日經原告合法終止。又系爭
12 租賃契約既經終止，被告並無權居住於系爭房屋，此外，被
13 告未舉證證明其有居住系爭房屋之正當權源，依上開規定，
14 被告自應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及其他共有人，並給
15 付113年6月至系爭租賃契約終止日即113年8月14日止之租
16 金，其中113年6月份12,000元、113年7月份15,000元、113
17 年8月1日至14日6,774元（計算式： $15,000 \times 14 / 31 = 6,774$ ，
18 元以下四捨五入，下同），合計33,774元。

19 (四)又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
20 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之房屋，可能
21 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查系爭租賃租
22 約於113年8月14日終止後，被告自113年8月15日起就系爭房
23 屋已無合法正當權源，其占用系爭房屋因此獲致相當於租金
24 之不當得利，原告自得依民法第179條規定請求被告返還
25 之，則被告於遷讓系爭房屋前應按月給付15,000元給原告。
26 其中自113年8月15日起至本件起訴狀繕本送達日即113年11
27 月13日（見本院卷第13、15頁）已發生相當於租金之不當得
28 利分別為113年8月15日至31日8,226元（計算式： $15,000 \times 1$
29 $7 / 31 = 8,226$ ）、113年9月份15,000元、113年10月份15,000
30 元、113年11月1日至13日6,500元（計算式： $15,000 \times 13 / 30$
31 $= 6,500$ ），合計44,726元。

01 (五)以上自113年6月至系爭租賃契約終止日即113年8月14日止積
02 欠之租金，及自113年8月15日起至本件起訴狀繕本送達日即
03 113年11月13日止相當於租金之不當得利，合計78,500元
04 (計算式：33,774+44,726=78,500)。另被告應自本件起
05 訴狀繕本送達翌日即113年11月14日起至騰空遷讓返還系爭
06 房屋之日止，按月給付原告15,000元。

07 四、綜上所述，系爭租賃契約終止後，被告占有系爭房屋，又不
08 能證明其有居住系爭房屋之正當權源。從而，原告依據系爭
09 租賃契約、民法第179條、第455條前段、第767條第1項前
10 段、第821條等規定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還
11 原告及其他共有人；被告應給付原告78,500元，及自起訴狀
12 繕本送達之翌日即113年11月14日起至清償日止，按週年利
13 率百分之5計算之利息；被告自113年11月14日起至騰空遷讓
14 返還系爭房屋之日止，按月給付原告15,000元，均為有理
15 由，應予准許。

16 五、原告及被告分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執
17 行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許
18 之。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及被告聲請傳訊
20 證人葉侯錦孟，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之
21 結果，爰不逐一論述、傳訊，均附此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

24 民二庭法 官 黃茂宏

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（須按對
27 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提
28 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利
29 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
30 審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

