臺灣嘉義地方法院民事判決

115年度簡上字第13號

上　訴　人
即被上訴人　李振榮
訴訟代理人　李佳玟律師
被上訴人即
上　訴　人　陳志豪

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年11月13日本院嘉義簡易庭114年度嘉簡字第445號第一審判決提起上訴，本院於115年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主文

1、原判決關於駁回上訴人李振榮後開第二、三項之訴部分，及該部分訴訟費用及假執行之裁判均廢棄。

2、上開廢棄部分，被上訴人陳志豪應將門牌號碼嘉義市○○路000巷00號房屋遷讓返還予上訴人李振榮。

3、上開廢棄部分，被上訴人陳志豪應自115年1月8日起至返還第二項房屋之日止，按月給付上訴人李振榮新臺幣(下同)9,167元。

4、被上訴人陳志豪應再給付上訴人李振榮30,038元，及自民國115年2月25日起，至返還第二項房屋之日止，按年息5%計算之利息。

5、上訴人李振榮其餘上訴駁回。

6、上訴人陳志豪之上訴駁回。

7、第一審訴訟費用及上訴人李振榮上訴之部分之訴訟費用，由被上訴人陳志豪負擔。

8、上訴人陳志豪上訴部分之訴訟費用，由上訴人陳志豪負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人即李振榮除援引於原審所述外，茲於本院補充陳述：

(一)兩造在民國113年1月29日簽訂房屋租賃契約書，約定由李振榮將其所有門牌號碼嘉義市○○路000巷00號房屋(下稱系爭

房屋)出租陳志豪，租期自113年1月29日起到116年1月29日止，每半年租金55,000元(第二份租約)。陳志豪自113年6月29日起至114年8月31日就未給付租金，經多次催告仍不給付租金，李振榮又於114年2月18日、5月29日及6月16日多次以存證信函通知陳志豪終止租約。若僅計算114年2月至114年8月31日此未給付租金之期間，扣除押租金10,000元，尚積欠租金54,169元。

(二)第二份租約經嘉義地檢署送請鑑定後，確認第二份租約指紋與陳志豪左拇指指紋相符，認定確實為陳志豪所簽立，並非偽造之租賃契約。但陳志豪自114年2月開始未繳納租金，李振榮已終止第二份租賃契約。

(三)李振榮分別於114年11月3日、114年12月26日寄送存證信函催告陳志豪應繳納積欠租金11萬元，並告知未繳納將依法終止租賃契約及返還系爭房屋。是陳志豪於114年12月26日受終止租賃契約及返還租賃物之意思表示時即屬無權占用系爭房屋，李振榮請求陳志豪返還租賃物即有理由。

(四)上訴聲明：

1、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

2、被上訴人應將門牌號碼嘉義市○○路000巷00號房屋遷讓返還上訴人。

3、被上訴人應給付上訴人30,038元暨自民事上訴理由暨追加聲明狀送達翌日起，按年息5%計算之利息。

4、被上訴人應自115年1月1日起至返還第二項房屋之日止，按月給付上訴人9,167元。

5、歷審訴訟費用由被上訴人負擔。

二、被上訴人即上訴人陳志豪除援引於原審所述外，茲於本院補充陳述：

(一)陳志豪自109年起至112年1月向李振榮承租系爭房屋(第一份租約)，當時兩造是以買賣為前提，才先訂立系爭租約，因產權問題無法過戶，李振榮曾稱若買賣有成立，就從買賣價

金扣除租金。

(二)陳志豪從109年開始都有準時給付租金，但因兩造尚有糾紛，系爭房屋產權不清楚，租金是繳到114年2月28日。從114年2月李振榮起訴後陳志豪為等待釐清雙方關係，才沒有給付租金，是李振榮違約在先，李振榮終止系爭租賃契約不合法。

(三)113或114年間，李振榮表示系爭房屋產權問題已釐清，約陳志豪拿300萬元至王素華地政事務所要洽談系爭房屋買賣及登記事宜，王素華代書卻表示系爭房屋產權尚未清楚，要等產權清楚後再請陳志豪去討論。

(四)113年1月29日租賃契約即第二份租賃契約不是陳志豪簽名是偽造，只有109年租賃契約即第一份租賃契約是真正。113年租賃契約陳志豪於地檢署有聲請指紋鑑定。

(五)上訴聲明：

1、原判決第一項廢棄。

2、上開廢棄部分上訴人第一審之訴駁回。

三、爭點事項：

(一)不爭執事項：

1、系爭房屋目前登記在李振榮名下。

2、系爭房屋是陳志豪居住。

3、系爭房屋109年1月31日租賃契約即第一份租約真正。

4、系爭房屋陳志豪是從114年2月開始沒有繳納租金。

(二)爭執事項：

1、李振榮請求陳志豪遷讓系爭房屋，是否有理由?

2、李振榮請求租金及不當得利是否有理由?

四、本院的判斷：

(一)李振榮請求陳志豪遷讓系爭房屋，是否有理由?

1、陳志豪抗辯，當初是本於買賣系爭房屋而占有該系爭房屋，但此為李振榮所否認，經查：

⑴陳志豪抗辯是因買賣系爭房屋而占有，係以地政士王素華為證據方法，但王素華證稱：我只見過陳志豪一次，他說要跟

李振榮買房子，李振榮打電話給我說要來我辦公室說有事情要來，開始我不知道要談什麼，陳志豪來了時候我才知道陳志豪要買李振榮的房子，仁愛路的房子，但巷弄號忘記了，當時我跟陳志豪說簽約就要付款，之後就沒有簽約、付款，當時兩造談不攏，之前兩造並無就房屋買賣談成過，當時去我辦公室是第一次去，他們一下子就走了，李振榮當時請陳志豪準備一成的頭期款，但陳志豪沒辦法付第一期頭期款，當時陳志豪是空手來的，沒有帶錢，當時沒有談成簽約的真正原因我也不清楚。他們見面時，我知道李振榮在談房子買賣簽約的事情。李振榮當時的財產不知是土地或房屋，有在繼承訴訟中，是李振榮說的。我不清楚那天談不成的原因，是否李振榮有表示產權尚未清楚，而無法賣給陳志豪。李振榮跟我說，陳志豪根本沒有錢買房子。忘記有無跟陳志豪說「李振榮產權不清楚無法過戶，要我再跑一趟」。不記得兩造到我事務所時，有無針對仁愛路房屋的價金有約定。當時房屋沒有簽立買賣契約後，沒有要以租賃契約代替買賣契約。我也沒有幫他們擬定租約等語(本院卷第166-168頁)。

⑵由上開證人所述，兩造談系爭房屋買賣時，並未達成合意，故無法證明兩造就系爭房屋有達成買賣之合意。因此無法證明，陳志豪係本於買賣關係而占有系爭房屋。

2、陳志豪抗辯第一份租約(即租期自109年1月29日至112年1月30日，原審卷第139-147頁)是其所簽的，但並未簽立第二份租約(即租期自113年1月29日至116年1月29日，原審卷第17-23頁)。但此為李振榮主張第二份租約亦係陳志豪所簽立，經查：

⑴比對上開第一份第二份租約，其中「陳志豪簽名及住址」之書寫字跡，完全不同，顯難非同一人所簽。而第二份租約，立約人甲方乙方之姓名住所，其字跡、運筆、字劃，均屬相似雷同，顯然是同一人所為。故由上開兩份租約之比對，無法證明第二份租約其中「陳志豪簽名及住址」，確係由陳志豪所簽立。

⑵然而，第二份租約於陳志豪對李振榮提起詐欺、偽造文書之告訴時，經嘉義地檢署就陳志豪之指紋卡及第二份租約送請鑑定，鑑定結果認113年1月30日簽立之租賃契約上之捺印指紋與聲請人(指陳志豪)指紋卡之左拇指指紋相符，而得確認113年1月30日簽立之租賃契約上捺印之指紋確實為聲請人所蓋印無誤，此有內政部警政署刑事警察局鑑定書(送鑑案號000000000000號)在卷可稽，足徵李振榮並無於113年1月30日簽立之租賃契約上，捺印假為陳志豪指紋之情事，復參租賃房屋市場，房屋出租人、租賃管理人為使交易便利成立，先於定型化租賃契約書寫契約內容，並非異事，而指紋鑑定結果業已確認113年1月30日簽立之租賃契約上之指紋確實為陳志豪所捺印，即得證陳志豪是知悉契約內容後才捺印其上，表徵其欲向李振榮繼續租賃本案房屋之意，難認李振榮有何偽造署押及偽造私文書之犯行，而為不起訴處分，有臺灣高等檢察署台南分屬署115年度上聲議字第1103號處分書可證(本院卷第133-135頁)。可證第二份租約書，雖非由陳志豪所簽立，但經陳志豪按捺指紋，該租約之內容應為陳志豪所知悉，並同意成立租賃契約，可證第二份租約書應有得到陳志豪之同意而簽立，故兩造確實有合意成立第二份租約，故該第二份租約，應屬有效。可證明兩造之租賃契約租期至116年1月29日屆期。

3、依兩造系爭房屋租金是半年繳納，每半年繳納55,000元，又陳志豪僅繳納租金至114年2月28日，此為陳志豪所自承(本院卷第68頁)。且陳志豪有繳納113年7月29日至114年1月29日租金一節，有陳志豪帳戶轉帳及提款明細(原審卷第149-150頁)，主張在附表所示時間，轉帳或交付附表所示租金給李振榮，再觀諸附表編號1、2、4、5所示款項，是由陳志豪郵局帳戶轉帳至00000000***982帳戶內，而李振榮自承該帳戶為其金融帳戶(原審卷第187頁)，且有兩造對話紀錄可佐(原審卷第77頁)。據此可知，陳志豪先後於113年7、8月間共匯款4筆合計56,250元給李振榮，與半年租金55,000元相

近，故陳志豪辯稱是繳納租金，可以採信。

4、至於附表編號3、6所示兩筆金額，乃是現金提款，而陳志豪既知悉李振榮郵局帳戶之帳號，可直接從戶頭轉帳給李振榮繳納租金，實無另外提款再為轉交之必要。此外，陳志豪也無提出相關證據，以證明該兩筆現金提款是交付李振榮，故無從認定該兩筆現金提款亦是繳納租金。據上可知，兩造系爭房屋租金是半年繳納，每半年繳納55,000元，又陳志豪僅繳納租金至114年2月28日。

5、李振榮雖爭執稱兩造約定租金每半年繳納55,000元，陳志豪匯款56,250元與半年租金數目不合，足認陳志豪所述不實云云。惟陳志豪就此補稱兩造最初是以買賣為前提，才先訂立系爭租約，所以租賃期間會補貼李振榮一些房屋稅，才會匯得比約定租金多等語，本院衡諸李振榮自承陳志豪經常不是整筆繳納租金，而是分次匯款等語(原審卷第187頁)，顯與附表編號1、2、4、5所示分次匯款習慣相符，且陳志豪亦解釋多匯金額是補貼李振榮房屋稅，難認與常情有違，故陳志豪所述自堪採信。況且，兩造歷經訴訟中多次攻防與答辯，李振榮始終無法合理說明收受附表編號1、2、4、5所示款項之原因，且於訴訟之初亦未向陳志豪請求給付租金，嗣於本院發函請李振榮說明後，李振榮始於114年9月17日以書狀追加租金之請求，且於原審追加請求範圍亦係從114年2月起迄114年8月31日止之租金，再再足認李振榮無法推翻如附表編號1、2、4、5所示款項乃陳志豪所繳付租金甚明。據上可知，兩造系爭房屋租金是半年繳納，每半年繳納55,000元，又陳志豪僅繳納租金至114年2月28日。

6、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約(民法第440條第1、2項)；租賃期間發生下列情形之一者，

出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳(租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款)。

7、房屋出租人定期催告承租人支付租金之方式未有一定，不論以言詞或書狀均無不可，亦不限應於訴訟外進行，於訴訟中亦得為之。李振榮雖自陳其於114年2月間多次以電話催繳租金，但陳志豪均未繳納，故其於114年2月18日以存證信函終止兩造間租賃契約云云。然陳志豪已繳納租金至114年2月28日，業經認定如前，縱認李振榮曾於114年2月初向陳志豪催繳欠租，然斯時欠租之總額尚未達2個月之租額，李振榮不得終止租約，從而李振榮於114年2月18日以存證信函終止租約，自不合法(原審卷第10頁)。準此，前開終止租約之意思表示並不合法。

8、李振榮上訴後再於114年11月3日以存證信函催告陳志豪繳納租金，但陳志豪仍未繳納租金，李振榮又於114年12月26日以存證信函終止兩造間租賃契約，並經陳志豪於115年1月7日收受之事實，為陳志豪所不爭執，並有存證信函、收受回執可證(本院卷第51-60、68頁)。可見李振榮以陳志豪逾期繳納租金2期為由終止租約，依上開法律規定，即屬合法，故兩造間租賃關係業經李振榮於115年1月7日合法終止，陳志豪仍繼續占有系爭房屋即屬無權占有。

9、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人(民法第455條)。如上所述，兩造間租賃關係業經李振榮於115年1月7日合法終止，而陳志豪仍繼續占有系爭房屋，即屬無權占有。

(二)李振榮請求租金及不當得利是否有理由?

1、依兩造間租賃契約第4條「租金每半年新台幣伍萬伍仟元整，並於每半年之30日前繳納，每次應繳半年份」之約定，陳志豪應每半年向李振榮繳納租金55,000元。陳志豪自承，繳納租金至114年2月28日，之後即未再繳納租金(本院卷第6

8頁)。足認陳志豪自114年3月1日起即有欠租事實，至李振榮於115年1月7日合法終止，欠租期間共計312日。

2、依兩造原租賃關係每半年之租金為55,000元，核算每月為9,167元(55,000/6，元以下四捨五入)。依此計算，陳志豪欠租期間10月6日止之租金為94,207元(110,000×312/365)。再扣除押租金10,000元後，陳志豪積欠租金為84,207元。

3、原審已判決，陳志豪應給付李振榮54,169元，從而李振榮褚文榮於上訴審再請求陳志豪給付租金30,038元(84,207-54,169)，為有理由。李振榮逾上開請求之部分，為無理由。

4、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴，或依督促程序送達支付命令，與催告有同一之效力(民法第229條第1、2項)；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率(民法第233條第1項)；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5(民法第203條)。查李振榮請求陳志豪應給付之租金，陳志豪應按期繳交，但陳志豪並未如期繳納，而李振榮請求自追上訴加訴狀繕本送達陳志豪之翌日起，按年息5%計算之利息，並未逾上開規定之範圍，自無不合。又李振榮上開追加書狀繕本係於115年2月13日寄存送達陳志豪收受，有送達回證附卷可稽(本院卷第61頁)。從而，李振榮本於租賃契約之法律關係，請求陳志豪再給付30,038元，及自115年2月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。李振榮逾上開請求之部分，為無理由。

5、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)；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(參照最高法院61年度台上字第1695號判例)；而按無權占有他人房屋，構成權益侵害不當得利，其構成要件如下：⑴占有人受利益，為「占有

使用」本身，並非「相當於租金的利益」，僅因依其性質不能原物返還，故應依民法第181條但書規定，償還其價額。⑵占有人因侵害他人權益歸屬內容，並由其受利益，即構成侵害權益而受利益，致他人受損害。⑶無法律上原因：侵害應歸屬於他人的權益內容而受利益，致他人受損害，欠缺保有該項利益的正當性，構成無法律上原因(王澤鑑，不當得利，第77至78、221至222、376至378頁，2024年6月增補版二刷)；無權占有他人土地，所受利益為土地之占有本身，依其性質不能返還，應償還其價額(最高法院108年度台上字第872號判決意旨參照)。本於上開相同法理，其無權佔用他人之房屋，亦應返還其占用利益之價額。又法院應就個案視具體情況，從客觀上認定無權占有所受利益之數額。至於土地法第97條規定立法意旨，僅在於對租賃契約所定租金數額加以規範，並非就無權占有他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認定無權占有人因不能返還占有而應償還之價額時，自不受土地法第97條規定之限制(參臺灣高等法院暨所屬法院113年法律座談會民事類提案第5號)。

6、如前所述，陳志豪於租賃關係終止後，仍無權繼續占用系爭房屋，即受有使用系爭房屋每月9,167元租金之利益，並造成李振榮受損害，從而李振榮請求陳志豪自115年1月8日起至返還系爭房屋止，按月給付9,167元，為有理由。李振榮請求陳志豪自「115年1月1日起至115年1月7日止」至返還第二項房屋之日止，按月給付李振榮9,167元之部分，為無理由。

(三)綜上所述，1、兩造間租賃關係業經李振榮於115年1月7日合法終止，而陳志豪仍繼續占有系爭房屋，即屬無權占有。是李振榮請求陳志豪遷讓系爭房屋為有理由，原審未及審酌李振榮事後再合法終止系爭租約，而駁回李振榮之請求，自有不當，爰廢棄改判如主文第1、2項所示。2、陳志豪欠租期間312日租金94,207元(55,000×312/365)，再扣除押租金10,000元後為84,207元。而原審已判決，陳志豪應給付李振榮5

4,169元，是李振榮於上訴審再請求陳志豪給付租金30,038元(84,207-54,169)，為有理由。李振榮逾上開請求之部分，為無理由。從而原審判決陳志豪應給付李振榮54,169元，並無不當，陳志豪上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。3、李振榮上訴請求陳志豪應再給付30,038元，及自上訴追加意旨狀繕本送送達翌日即其，115年2月24日起，至返還系爭房屋之日止，按年息5%計算之利息，為有理由，爰判決如主文第4項所示。李振榮請求陳志豪自115年1月8日起至返還第2項房屋之日止，按月給付上訴人李振榮9,167元，為有理由。李振榮請求陳志豪自「115年1月1日起至115年1月7日止」，按月給付李振榮9,167元之部分，為無理由，應予駁回其上訴。從而原審駁回李振榮上開准許部分之請求，自有不當，爰廢棄改判如主文所示。李振榮逾越上開准許部分之請求，為無理由，應駁回其上訴。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民三庭審判長法　官　陳寶貴

法　官　葉南君

法　官　馮保郎

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　張簡純靜

附表：

編號	時間	金額(新臺幣)	備註
1	113年7月23日	30,000元	轉存簿
2	113年7月30日	16,250元	轉存簿
3	113年8月8日	8,000元	卡片提款
4	113年8月9日	9,000元	轉存簿

（續上頁）

5	113年8月13日	1,000元	轉存簿
6	113年8月13日	2,000元	卡片提款