

臺灣花蓮地方法院民事判決

113年度訴字第326號

原告 劉得意

訴訟代理人 吳順龍律師

被告 蘇漢宗

上列當事人間返還租賃房屋等事件，本院於113年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將坐落花蓮縣○○鄉○○路○段000號2樓門牌房屋全部遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新台幣肆萬貳仟元，及自民國113年4月3日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告應自112年12月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新台幣陸仟元。
- 四、訴訟費用由被告負擔。
- 五、本判決第一項於原告以新臺幣肆拾參萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰參拾萬捌仟陸佰柒拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 六、本判決第二項於原告以新臺幣壹萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣肆萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 七、本判決第三項於各期到期後，原告各期分別以新臺幣貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各期分別以新臺幣陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴之聲明第二項原主張

01 「被告應給付原告新台幣（下同）42,000元，及自民國112
02 年12月1日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」，
03 嗣於113年12月12日言詞辯論期日當庭就利息起算日更正為
04 「及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五
05 計算之利息。」（詳卷第147頁），核其更正屬民事訴訟法
06 第255條第一項第2款減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭說
07 明，尚無不合，應予准許。

08 貳、實體部分

09 一、原告主張：

10 （一）被告自108年12月1日起向原告承租坐落花蓮縣○○鄉○○
11 路○段000號2樓房屋（下稱系爭房屋），雙方並簽訂房屋
12 租賃契約書，約定租賃期間自108年12月1日起至109年11
13 月30日止，每月租金6,000元，被告應按月於每月1日給
14 付。租約到期後復依相同條件續簽訂租約，一年一約直到
15 111年到期後才沒有另訂租約，而是以口頭約訂一年一約
16 並紀錄在最後一份110年12月1日簽訂的租賃契約（下稱系
17 爭租約）上，詎被告自112年5月1日起未依約給付租金，
18 至112年11月30日止共積欠7個月之租金未給付。雙方租賃
19 期間已於112年11月30日屆滿。縱認兩造間為不定期租
20 約，也因為被告自112年5月起即未再支付租金，原告於
21 112年9月13日已以存證信函催告被告繳納並表明不再續
22 租，系爭租約應已合法終止，是原告主張112年11月30日
23 為兩造租約終止日，又起訴狀內亦有表明終止租約之意
24 思，故最遲亦應認自起訴狀繕本送達被告作為終止系爭租
25 約之意思表示，系爭租約應已合法終止，惟被告迄今尚未
26 遷出系爭房屋，其占用該屋為無法律上原因，致原告受有
27 相當於租金之損失，爰依租賃契約約定及不當得利之法律
28 關係，請求被告將系爭房屋騰空遷讓返還原告。並給付自
29 112年5月1日至11月30日欠繳之租金42,000元（6000x7=4
30 2,000）及自起訴狀繕本送達翌日（即113年4月3日）起至
31 清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自112年12月1

01 日起至被告遷讓返還系爭房屋予原告之日止，按月給付6,
02 000元予原告。

03 (二)並聲明：(一)被告應將坐落花蓮縣○○鄉○○路○段000號2
04 樓門牌房屋全部遷讓返還原告。(二)被告給付原告新台幣4
05 萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
06 年息百分之五計算之利息。(三)被告應自112年12月1日起至
07 遷讓房屋之日止，按月給付原告新台幣6,000元。(四)願供
08 擔保請准宣告假執行。

09 二、被告則答辯以：

10 (一)被告自108年12月1日起就向原告承租系爭房屋，租期為一
11 年，租賃期限屆至即再簽約續約一年，因被告每月均按時
12 繳交租金，所以111年要續約時原告就沒有再提出新的租
13 賃契約書，稱給房租時直接寫在系爭租約就好，而且沒有
14 口頭約定租賃期間，故兩造間就系爭房屋為不定期租賃契
15 約關係，而因為從111年9月後電費暴增，之後發現係原
16 告偷接電線，使被告只承租二樓卻需負擔全棟樓電費。被
17 告要求原告處理之前被告因被偷電的損失，因此自從112
18 年5月起沒有給付租金，而原告竟自112年6月1日起斷
19 水，使被告系爭房屋無水可用，之後雙方有達成協議在恢
20 復供水、處理偷電部分後，被告再繼續給付租金，然原告
21 都沒有處理，被告才會沒有給付租金。

22 (二)答辯聲明：原告之訴駁回。

23 三、本院之判斷

24 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
25 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。
26 次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催
27 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租
28 人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達
29 2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約
30 定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始
31 得終止契約。民法第440條第1項、第2項定有明文。次按

出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示(最高法院87年度台簡上字第7號裁定意旨參照)。再按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。民法第767條第1項前段定有明文。倘若出租人已合法終止租賃契約，自得本於所有權之身分，依無權占有之法律關係，請求返還租賃物。又按「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」民法第451條定有明文。

(二)經查，被告自108年12月1日起向原告承租系爭房屋，雙方並簽訂房屋租賃契約書，約定租賃期間自108年12月1日起至109年11月30日止，每月租金6,000元，被告應按月於每月1日給付。租約到期後復依相同條件續簽訂租約，一年一約直到111年11月30日到期後才沒有另訂租約，而係將111年12月1日起每月房租收付明細簽名記載於原租賃期間110年12月1日起至111年11月30日止之系爭租賃契約書上之事實，為兩造所不爭執，且有原告提出之每年租賃契約書及被告提出之系爭租賃契約書房租收付款明細欄影本在卷可按(詳卷第21至48頁、161至165頁)，自堪信為真實。原告雖主張兩造間有口頭約定租賃期間仍為一年即111年12月1日起至112年11月30日止，然為被告所否認，且原告亦未能舉證實說，堪認兩造於111年11月30日租賃期間屆滿後，兩造並未再重新約定租賃期限，而原告仍繼續收租並允被告為系爭房屋之使用收益，則依上開規定，兩造間之租賃關係自111年12月1日起視為以不定期限繼續契約而成立不定期租賃關係。

(三)又被告自112年5月起即未依約按月給付租金，遲付租金之已逾2個月之事實，為兩造所不爭執，原告固主張業於112

01 年9月13日以存證信函催告被告繳納並表明不再續租，系
02 爭租約應已合法終止，並提出存證信函影本一份在卷（卷
03 第49頁），然該存證信函僅記載「一、租金積欠5個月自1
04 12年5月1日至112年9月共3萬元。二、未經屋主同意私自
05 將抽水馬達電源切斷致使他樓沒水用。三、已自112年5月
06 1日口頭告知不再續租，並請搬遷，時間至112年5月31日
07 止」等語，然5月1日口頭通知不再續租部分，原告並未舉
08 證實說，且被告當時僅有5月份之租金未給付，自難依該
09 存證信函內容認定原告於112年5月已得行使催告主張終止
10 契約。惟被告於受存證信函通知時，已有遲付租金達2個
11 月租額情事，是可認原告有以存證信函催告被告給付積欠
12 租金及逾期未給付即終止租約之意思表示，而本件為不定
13 期租賃契約，被告迄至原告提起本件訴訟時仍未支付租
14 金，足認被告已受相當期間之催告仍未給付，原告係訴請
15 被告給付積欠租金及遷讓返還系爭房屋，顯有併以起訴狀
16 繕本之送達為終止租約之意思表示，本件起訴狀繕本既已
17 由本院於113年4月2日送達被告（113年3月22日寄存送達
18 於被告住居所地之花蓮縣警察局吉安分局仁里派出所，經
19 10日生送達之效力，參卷第59頁），徵諸前揭說明，原告
20 以起訴狀繕本之送達即113年4月2日為終止租約之意思表
21 示，自生合法終止之效力。從而，原告依民法第455條前
22 段規定，請求被告返還系爭房屋，自屬有據，應予准許。

23 （四）又「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，
24 得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此
25 限。他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自
26 己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給
27 付。」，民法第264條定有明文。被告固辯稱係因原告偷
28 接電線，使被告需負擔全棟樓電費而致電費暴增，且原告
29 自112年6月1日起斷水，使被告系爭房屋無水可用，才會
30 行使同使履行抗辯不付房租等語，然原告否認有偷接電線
31 及斷水之行為，並稱被告尚未承租時房屋電線就是如此配

置，如因此使被告負擔全棟電費，原告願意處理電費分擔的問題，另整棟樓水的使用是靠抽水馬達，原來的抽水馬達使用的電本來就接在二樓水錶上，來抽水供應整個建築物的用水，因被告不同意接電使用，建築物就沒有辦法抽水使用，原告並沒有斷水使被告無水可用等語。經查，被告主張因原告偷接電線而致電費暴漲及原告斷水使其無水可用等語，固提出110年1月至113年3月之電費資料及line對話內容以為證（詳卷第151至159頁），然其亦自承其於112年5月已自行換了電線使原告無法再偷用電等語，另依兩造間之對話內容可知，原告於被告承租時就告知系爭房屋係使用地下水源，如改用自來水需加裝工資，而被告沒有水用係因為被告自行換了電線，所以抽水馬達無電可用才無法供水，原告並請被告把2樓所有電線恢復（詳卷第155至159頁），是被告無水可用係因其未經原告同意擅自更換系爭房屋之電線配置，致無電力提供抽水馬達抽水使用，並非原告刻意斷水不提供系爭房屋合於所約定使用、收益之狀態，況被告自無水可用後仍繼續住於系爭房屋迄今，時間長達一年有餘，顯見無礙被告對系爭房屋之居住使用，揆諸前開說明，自無因系爭房屋存有無水可用之情形，而認原告有全部或部分不達被告租賃目的之情事。至被告辯稱電費暴漲等情，被告雖得另行主張賠償，然此與給付租金間亦無對價關係，縱上，被告以上述事由與其支付租金之義務行使同時履行抗辯，並無理由。

（五）被告應給付原告42,000元，並自112年12月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告6,000元

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；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。查兩造租賃關係終止後，被告即無繼續占有使用系爭房屋之法律上原因，被告繼續使用系爭房屋，自應給付原

01 告相當於系爭房屋租金之不當得利。又依系爭租約第3條
02 約定系爭房屋租金為每月6,000元（見卷第23頁），堪認
03 為系爭房屋相當於租金之使用利益價值。

04 2、被告自112年5月1日起即未再給付租金，兩造間之租賃關
05 係於113年4月2日終止等情，業經本院認定如前，則被告
06 自斯時起既已無合法占用系爭房屋之正當權源，其繼續占
07 用系爭房屋無法律上原因而受利益且致原告受有不能使用
08 系爭房屋之損害，自應償還相當於租金之不當得利。是原
09 告依兩造間之租約及不當得利法律關係，請求被告給付4
10 2,000元及法定遲延利息，暨自112年12月1日起至遷讓房
11 屋之日止，按月給付原告新台幣6,000元，自屬有據，應
12 予准許。

13 （六）末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
14 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
15 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
16 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債
17 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
18 之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
19 律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條
20 第1項前段、第203條定有明文。本件原告請求被告給付租
21 金42,000元部分係以支付金錢為標的，無確定期限，未約
22 定利率，則原告請求此部分自起訴狀繕本送達翌日即113
23 年4月3日起（見本院卷第59頁）至清償日止，按週年利率
24 5%計算之利息，於法有據。

25 四、綜上所述，原告依民法第455條規定，請求被告遷讓返還系
26 爭房屋，及依系爭租賃契約及民法第179條規定，請求被告
27 給付42,000元及法定遲延利息，暨自112年12月1日起至遷讓
28 房屋之日止，按月給付原告新台幣6,000元，均有理由，應
29 予准許。

30 五、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核無不合，爰酌定
31 相當擔保金額准許之，並依聲請宣告被告如預供擔保，得免

01 為假執行。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
03 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

06 民事第一庭 法 官 陳雅敏

07 上列正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
09 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
10 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
11 造當事人之人數附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

14 書記官 胡旭玫