

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

110年度基簡字第755號

原告 吳仁暉

吳仁祥

被告 林東龍

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年11月1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、原告起訴主張：

被告於民國105年10月5日向訴外人即原告之母盧阿乃承租門牌新北市○○區○○街00○0號3樓之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自105年10月5日起至108年10月5日止，租金每月新臺幣（下同）3,000元，押金6,000元，租金應於每月5日前給付（下稱系爭租賃契約），嗣盧阿乃於105年11月29日將新北市○○區○○街00○0號之1樓、2樓、3樓（包括系爭房屋在內）之所有權贈與並移轉予原告，原告2人之權利範圍各為2分之1。詎被告自109年7月間起即未給付租金，經原告與盧阿乃以存證信函催告及終止租約，為此提起本件訴訟，依民法第767條、第184條之規定（依原告起訴狀所記載之法條內容，為民法第767條第1項前段、第184條第1項前段），請求被告遷讓返還系爭房屋，並賠償相當於租金之損害。並聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。(二)被告應自109年7月6日起至返還系爭房屋為止，按月給付3,000元予原告。(三)訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：一開始租賃契約是3年約，付租金到109年7月5日（共3年9月）就沒有付了，盧阿乃之夫「阿斌」於109年間，在三更半夜打開系爭房屋的鐵門，而且新北市○○區○○

○街00○0號之2樓、3樓沒有分電表，又有人跑進系爭房屋使用我的機器，造成我的水電費被超收，所以我不願意再付房租。沒有收到存證信函等語置辯。

三、本院之判斷：

原告主張：被告於105年10月5日向盧阿乃承租系爭房屋，租賃期間自105年10月5日起至108年10月5日止，租金每月3,000元，應於每月5日前給付。盧阿乃於105年11月29日將新北市○○區○○街00○0號之1樓、2樓、3樓之所有權贈與並移轉予原告，原告2人之權利範圍各為2分之1，及被告給付租金至109年7月5日後，即未再給付租金等情，業據原告提出新北市政府稅捐稽徵處105年11月22日函暨房屋稅籍證明書影本、建築改良物所有權贈與移轉契約書影本、新北市稅捐稽徵處房屋繳款書影本、房屋租賃契約節本影本等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真。至於原告主張系爭租賃契約已經終止，而請求被告遷讓返還房屋並給付不當得利，則為被告所否認及拒絕，茲分述如下：

(一)按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，民法第425條第1項定有明文。經查，盧阿乃於租賃關係存續中將系爭房屋之所有權讓與原告，業如前述，則依上開民法第425條第1項之規定，原告於105年11月29日受讓系爭房屋之所有權時，即繼受盧阿乃於系爭租賃契約之出租人地位。次按租賃期限屆滿後，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。經查，系爭租賃契約於108年10月5日租期屆滿後，被告仍繼續使用系爭房屋，並給付租金至109年7月5日。原告既於租期屆滿後繼續收取租金，且原告並未舉證證明於租期屆滿後即為反對之表示，揆諸上開規定，應視為兩造以不定期限繼續契約，先予敘明。

(二)次按承租人應依約定日期，支付租金；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

01 人於其期限內不為支付，出租人得終止租約；租賃物為房屋
02 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
03 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
04 延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第439條前段、第44
05 0條第1項、第2項分別定有明文。「出租人非因左列情形之
06 一，不得收回房屋。…三、承租人積欠租金額，除擔保金抵
07 償外，達二個月以上時。…」，土地法第100條第3款亦有明
08 文。復按民法第440條第1項所謂支付租金之催告，屬於意思
09 通知之性質，其效力之發生，應準用同法關於意思表示之規
10 定，最高法院41年台上字第490號判例意旨參照。非對話而
11 為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效
12 力，民法第95條第1項前段亦有明文。本件原告主張業已終
13 止系爭租賃契約等情，提出盧阿乃寄發之109年9月14日基隆
14 中山郵局第23號存證信函、盧阿乃寄發之109年11月2日七堵
15 郵局第137號存證信函、吳仁暉於110年1月8日寄發之基隆過
16 港路郵局第1號存證信函、吳仁暉於110年1月15日寄發之基
17 隆過港路第2號存證信函、吳仁暉於110年3月16日寄發之基
18 隆過港路郵局第10號存證信函為證。被告則否認有收到該等
19 存證信函。經查：

- 20 1.上揭基隆中山郵局第23號存證信函、基隆七堵郵局第137號
21 存證信函，係以盧阿乃之名義催告被告支付租金及終止租
22 約。惟當時原告已繼受盧阿乃之出租人地位，盧阿乃已非出
23 租人，自不得為催告及終止契約。況被告已於106年間遷出
24 上開存證信函所寄送之新北市板橋區民權路地址（地址詳
25 卷，下稱新北市板橋區民權路地址），該等存證信函均因招
26 領逾期而遭退回等情，有被告遷徙紀錄查詢結果、該2件存
27 證信函遭退回之信封及中華郵政掛號郵件收件回執影本在卷
28 可憑。從而，基隆中山郵局第23號存證信函、基隆七堵郵局
29 第137號存證信函均不生催告或終止租約之效力。
- 30 2.上揭基隆過港路郵局第1號存證信函，依其記載之地址，係
31 向新北市板橋區民權路地址為送達，而當時被告已遷離該地

01 址，業如前述，且原告並未提出該存證信函之掛號郵件收件
02 回執以供審認，難認該存證信函已發生催告或終止租約之效
03 力。

04 3.原告吳仁暉所寄發之基隆過港路郵局第2號存證信函，業已
05 向被告當時之戶籍地址即新北市新店區民族路地址（地址詳
06 卷）為送達等情，固據原告提出中華郵政掛號郵件收件回執
07 為證。惟觀之該存證信函內容略以：「緣台端向本人承租…
08 房屋乙戶…台端積欠本人之租金總額亦已達3期之租金總額9
09 000元，特發函通知台端，請於函到後7日內，清償所有對本
10 人積欠之租金，逾期本人將依法終止租約…」等語，亦有該
11 存證信函影本在卷可稽。按租賃契約當事人之雙方均有數人
12 者，其支付租金之催告，應由出租人全體向承租人全體為
13 之，否則不發生催告之效力，最高法院87年度台上字第1679
14 號民事裁判意旨參照。又終止權之行使，依民法第263條準
15 用同法第258條之規定，應向他方當事人以意思表示為之，
16 契約當事人之一方有數人者，該意思表示，應由其全體或向
17 其全體為之，此為終止權行使之不可分性。最高法院64年台
18 上字第2294號民事判例意旨可參。本件系爭租賃契約之出租
19 人為原告2人，而依上揭基隆過港路郵局第2號存證信函所
20 示，係原告吳仁暉1人所為之催告，並未與原告吳仁祥共同
21 為之，已難認發生合法催告之效力，且縱認兼有終止租約之
22 意思，亦非出租人全體所為，參以首開說明，仍不生催告及
23 終止契約之效力。

24 4.原告吳仁暉於110年3月16寄發基隆過港路郵局第10號存證信
25 函已向被告當時戶籍地址為送達等情，固據原告提出中華郵
26 政掛號郵件收件回執為憑，惟觀之該存證信函內載：「一、
27 台端於105年10月5日向家母承租……二、在此更正，本人於
28 110年1月寄給台端的基隆過港路存證號碼000001及000002兩
29 函內容有誤，作廢。三、家母於民國105年11月29日將此房
30 屋贈與本人及家弟，權利範圍各為二分之一持份。本人及家
31 弟並未與台端有租賃契約，但台端將自己的傢俱等私人物品

01 占據本人及家弟的房屋。四、特發函通知，台端搬離騰空遷
02 讓返還，並應賠償房屋所有人（本人及家弟）相當於租金之
03 損害，自109年7月5日起算，依當地租金收入標準以每月300
04 0元為適當。請台端於函達七天內主動與本人聯絡搬遷及賠
05 償事宜，以免訟累是禱。」。依其內容，原告吳仁暉係表示
06 兩造間不存在租賃契約，而請求被告遷讓房屋及賠償損害，
07 並非基於租賃關係之出租人身分為催告給付租金或終止契
08 約，自無催告或終止契約之效力。

09 5.綜上，原告提出之上揭存證信函均不生催告給付租金及終止
10 契約之效力。此外，原告並未提出其他確切證據證明系爭租
11 賃契約業經合法終止，則原告主張系爭租賃契約因被告積欠
12 租金，業已合法終止等情，即難採認。

13 (三)原告主張系爭租賃契約已合法終止等情，既非可採，兩造間
14 就系爭房屋之不定期租賃關係仍然存在，則原告依民法第
15 767條規定請求被告遷讓返還系爭房屋，及以被告無權占有
16 系爭房屋為由而依民法第184條規定請求損害賠償，均屬無
17 據。

18 四、綜上所述，原告依民法第767條、第184條之規定，請求被告
19 遷讓返還系爭房屋，及自109年7月6日起至返還系爭房屋
20 止，按月給付原告3,000元，為無理由，應予駁回。

21 五、本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
22 據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論
23 述，併此敘明。

24 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 110 年 11 月 22 日
27 基隆簡易庭法 官 高偉文

28 以上正本係照原本作成。

29 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
30 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 11 月 22 日
02 書記官 蕭靖蓉