

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第523號

原告 劉桂香

兼 上一人

訴訟代理人 黃振浩

被告 吉瀚有限公司

兼 上一人

法定代理人 阮金銀

被告 湯永全

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年1月6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

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意、請求之基礎事實同一、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1款、第2款、第3款定有明文。本件原告起訴請求：(一)被告應將門牌號碼苗栗縣○○市○○里○○○路00號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告。(二)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）150,000元及自民國113年6月4日至遷讓之日止按月賠償75,000元。(三)113年度房屋稅85,464元（見本院卷第13頁）；嗣原

01 告追加阮金銀為被告，及捨棄關於113年度房屋稅85,464元
02 之請求，乃變更聲明：(一)被告應將系爭房屋遷讓返還原告。
03 (二)被告應自113年6月4日起至遷讓上開房屋之日止，按月給
04 付原告相當於租金之不當得利75,000元（見本院卷第169
05 頁），原告上開追加被告，並為請求金額之減縮，分別核屬
06 請求之基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明，且追加被
07 告部分經被告吉瀚有限公司（下稱吉瀚公司）、阮金銀同意
08 （見本院卷第127頁），揆諸前開規定，應予准許。

09 二、本件被告湯永全經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
10 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
11 一造辯論而為判決。

12 貳、實體方面

13 一、原告主張：被告吉瀚公司邀集被告湯永全、阮金銀為連帶保
14 證人，與原告於112年3月12日就坐落苗栗縣○○市○○段00
15 0地號土地上之系爭房屋訂立租賃契約書（下稱系爭房屋租
16 約），及於112年5月28日就在上開房屋內之天車訂立租賃契
17 約書（下稱系爭天車租約），約定系爭房屋租賃期間至117
18 年2月底止、租金每月新臺幣（下同）65,000元、應於每月1
19 5日支付租金，及天車租賃期間112年6月1日起至116年5月30
20 日止、租金每月10,000元、應於每月15日支付租金；然被告
21 積欠租金數額已逾2個月，經原告於113年6月1日以存證信函
22 （下稱系爭存證信函）催告支付並告知將終止租約，詎被告
23 置之不理，則上開租約已於113年6月4日終止，被告已屬無
24 權占有，應返還系爭房屋，並按月賠償原告相當於租金之不
25 當得利75,000元（計算式：65,000元+10,000元=75,000
26 元）之損害迄交屋之日止。為此，爰依民法第440條第1項、
27 第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段、第179條之
28 規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

29 二、被告則以：租金並無欠繳，雖因經濟因素有些遲交，但現在
30 均已付清，否認本件有合法終止租約之情事；又關於系爭房
31 屋所約定租金65,000元，依系爭房屋租約約定內容，其中1

01 0%之6,500元應繳給市公所，所以65,000元扣除6,500元之餘
02 額才是每月實際應支付原告之租金數額等語，資為抗辯。並
03 聲明：原告之訴駁回。

04 三、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下：

05 (一)不爭執事項（見本院卷第169頁至第170頁）

06 1.被告吉瀚公司邀集被告湯永全、阮金銀為連帶保證人，與原
07 告於112年3月12日就坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地
08 上之系爭房屋訂立系爭房屋租約，及於112年5月28日就上開
09 房屋內之天車訂立系爭天車租約，約定系爭房屋租賃期間至
10 117年2月底止、租金每月65,000元、應於每月15日支付租
11 金，及天車租賃期間112年6月1日起至116年5月30日止、租
12 金每月10,000元、應於每月15日支付租金。

13 2.原告於113年6月1日向被告寄出內容為「貴公司及台端未依
14 上開二租賃契約約定，就113年4月、5月之租金，於113年4
15 月15日、5月15日給付之，迄今已積欠租金達二個月以上，
16 共計150,000元爰依民法第440條第1項及第2項規定，為此特
17 以本函催告貴公司及台端於113年6月4日前給付遲延之租
18 金，如貴公司及台端於其期限內不為支付，本人得終止契
19 約。請於60日內搬離該租地，逾期強制收回使用權，地上建
20 物內所有東西歸屬持有人。另113年度房屋稅85,464元一併
21 於113年6月4日前給付」等語之系爭存證信函，系爭存證信
22 函於同年6月4日送達被告。

23 (二)爭點（見本院卷第170頁）

24 原告以系爭存證信函合法終止租賃契約為由，請求被告遷讓
25 系爭房屋及按月給付相當於租金之不當得利，有無理由？

26 四、得心證之理由：

27 (一)承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租
28 人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止
29 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租
30 額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始
31 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項定有明文。又終止租約，應以出租人終止時之狀態為準，即以出租人為終止之意思表示時承租人所積欠之地租總額，計算有無達兩年地租之總額（最高法院87年度台上字第2777號判決意旨參照）。復按「…上訴人就系爭耕地對被上訴人之欠租兩年，雖曾派員面催剋速清繳，但所謂剋速清繳一語，仍與未定相當期限之情形並無二致，故其催告，依法尚難謂為有效」、「…上訴人致被上訴人之催告書中僅定一週之期間，而當日該省道路尚未復舊，交通並非便利，其應給付之鐵軌等交通器材，又須經省行政長官之准許始能搬運，限定七日之內取得搬運許可，並蒐集鐵軌一千三百支全部運抵交付，揆諸實際，勢所難能，是其所定履行之期限，顯不相當，自不能藉此而謂契約業已合法解除」、「本件上訴人…雖曾提出催告函件為證，但其催告函內，關於催告欠租之支付，僅有將欠繳房金即日擲下之語，不能認為定有相當期限，則被上訴人對於所欠租金，繼未於收受催告函後即日支付，依上說明，仍難謂上訴人得終止其租賃契約」等語，有最高法院45年台上字第205號、38年台上字第35號、42年台上字第1186號原判例意旨參照。準此，須先定相當期限催告給付租金，必承租人於其期限內不為支付者，始得依法終止租賃契約，如催告期限過短而顯不相當，則催告難謂有效，自無從進一步主張終止租賃契約。另承租人租金支付有遲延者，經出租人定相當期限催告後，承租人於期限內不為支付，出租人固得終止契約，非於催告期限屆滿時，即當然終止，出租人如欲終止者，仍須為終止之聲明。若承租人於終止租約之聲明到達前已為租金之支付者，出租人不得以租約已經終止為理由，請求交還租賃物（最高法院52年度台上字第1289號判決意旨參照）。經查：

1. 依不爭執事項2. 所示，系爭存證信函之內容為催告被告應於113年6月4日前給付所積欠113年4月、5月之租金，該信函既於113年6月4日始送達被告，顯不能認為定有相當期限，自無從生合法催告之效力，是原告主張以系爭存證信函已合法

01 終止上開租賃契約等語，尚非可採。

02 2.觀之系爭存證信函文義記載，僅在敘明被告未依約於113年4
03 月15日、5月15日給付113年4月、5月之租金，如被告不於11
04 3年6月4日前支付上開租金，原告得終止上開租約之內容，
05 則系爭存證信函顯僅請求被告給付積欠之租金，如被告不於
06 期限內支付，則原告有權再為終止租約之意思表示，是原告
07 主張以系爭存證信函逕為終止上開租約之聲明，亦無可採。

08 3.原告自陳被告於113年3月5日補正給付同年1月之租金，於11
09 3年4月1日補正給付同年2、3月之租金，經原告以系爭存證
10 信函催告後，被告旋於113年6月6日補繳同年4月之租金，並
11 於113年9月2日補正同年5至9月之租金，於113年10月7日給
12 付同年10月租金、113年11月19日給付同年11月租金等情
13 （見本院卷第102、127頁），堪認被告抗辯已無遲延給付逾
14 二個月之租金等語，尚非無據，由此更徵被告經原告以系爭
15 存證信函請求給付遲延給付之租金後，尚無經相當期限仍不
16 支付之情事，則原告主張系爭房屋租約業以系爭存證信函合
17 法終止云云，難認可採。

18 4.從而，原告未以系爭存證信函合法終止系爭房屋租約，其依
19 民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段之規定請求被
20 告遷讓返還系爭房屋，即屬無據。

21 (二)原告雖主張依民法第767條第1項前段及同法第179條規定請
22 求被告返還系爭房屋及所受相當於租金之不當得利，然原告
23 並未合法終止系爭房屋租約，已如前述，是被告基於系爭房
24 屋租約而占有系爭房屋，尚非無權占有，亦無不當得利可
25 言，故原告依民法第767條第1項前段規定請求被告返還系爭
26 房屋，及依民法第179條請求被告給付不當得利，均屬無
27 據。

28 五、綜上所述，原告依民法第440條第1項、第2項前段、第455條
29 前段、第767條第1項前段、第179條之規定，請求被告應將
30 系爭房屋遷讓返還原告及被告應自113年6月4日起至遷讓上
31 開房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利75,000

元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項前段。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

民事第一庭 法 官 賴映岑

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

書記官 趙千淳