

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第181號

原告 許慧賢
訴訟代理人 許鴻闈律師
被告 林芷妤

上列當事人間請求返還租金事件，本院於民國113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、本件被告經合法通知，無正當理由，未於本院言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：伊於民國104年9月17日與被告簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定由伊向被告承租被告所有坐落苗栗縣○○鄉○○段000○○0地號土地上門牌號碼為苗栗縣○○鄉○○村0鄰○○0000號之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自105年4月1日起至115年3月31日止共10年，租金總額為新臺幣（下同）320萬元（換算每月租金約為2萬6667元），且伊須於105年4月15日前如數給付上開租金總額320萬元全額予被告，伊遂已如數先行預付上開全數租金予被告。然因其後據被告所述，被告配偶因有債務糾紛，前於系爭房屋附近燒炭自盡，另被告配偶之前妻疑有精神疾病，常至系爭房屋處向伊探詢被告配偶名下之資產狀況，致伊不堪其擾且心生恐懼，又系爭房屋位處偏僻，如發生突發狀況，他人難以馳援。基於上開情事，伊已不敢繼續居住於此，且已遷移至他處，現系爭房屋無人看管，如有突發狀況，伊無法即時處理，且未免資源浪費，伊遂於113年3月21日委請律師寄發律

01 師函予被告，依系爭租約第6條第2項規定向被告為終止系爭
02 租約之意思表示，而該函寄送地址為被告戶籍地址即苗栗縣
03 頭份鎮（現為頭份市○○○路0000巷0弄0號，經郵務機關兩
04 次遞送，皆未獲會晤，並於同年月26日為招領通知，依最高
05 法院109年度台上大字第908號民事大法庭裁定，被告於受招
06 領通知時，原告所為終止租約之意思表示當已合法送達被
07 告，而生終止系爭租約之效力。為此請求被告返還自113年4
08 月1日起至115年3月31日止，原告前預為給付之租金共計24
09 月，經扣除相當於1月租金之違約金，共應返還租金61萬334
10 1元（計算式：24月×2萬6667元-1月×2萬6667元=61萬3341
11 元）。兩造間為意定終止租約，此見系爭租約第6條第2點載
12 明終止租約後之賠償責任可明；且依被告所提答辯狀亦自陳
13 「原告與本人（指被告）協議租期10年不退租不返還任何費
14 用，原告言她身患乳癌，雖剛治療完，但無法保證爾後是否
15 復發，於契約期間若有任何終止皆不須返還預付之租金之
16 由，原為10年租期360萬元，折價為320萬元，為一次付清才
17 有的議價條件。」等語，可見兩造確已於租約中意定兩造就
18 系爭租約均可隨時終止；又即便審認系爭租約第6條第2項並
19 未約明原告之終止權，依被告上開所述，亦可見兩造間確已
20 事先口頭約定原告於租賃期間亦有租約終止權無疑。為此爰
21 依民法第179條規定提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被
22 告應給付原告61萬3341元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
23 償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准
24 宣告假執行。

25 三、被告經合法通知，固未於本院言詞辯論期日到場；惟據其前
26 所提書狀略以：

27 （一）其就系爭房地原係欲以租期10年，租金共計360萬元為出
28 租條件，然原告則表示願一次付清租金，請求折價40萬元
29 且毋庸支付押金，又因患有乳癌，現雖已治療完畢，然無
30 法確保日後是否復發，故約定租賃期間若有任何終止事
31 由，其皆不須返還原告所預付之租金，故兩造就此達成協

01 議，而於104年9月17日就系爭房屋簽訂系爭租約，並經公
02 證，約定租賃期間為105年4月1日起至115年3月31日止，
03 共10年，租金總額為320萬元。

04 (二) 系爭租約第4條第6項、第6條第3項、第8條第1項後段乃約
05 定：「租約期內，甲方（下均指被告）不得將該物件（即
06 系爭房屋）出售給第三者；租賃期內，甲方不得無故終止
07 合約，否則甲方須雙倍退還乙方（係均指原告）已預繳的
08 租金；有關水電費、瓦斯費、電話費、光纖網路+MOD費、
09 過濾濾芯費、除草費等日常生活雜費由乙方自行負擔」。然原告尚曾多次向其表示其得於租賃期間出售系爭房屋，且意圖誘使其先行為終止租約，有意使其為違反系爭租約第4條第6項、第6條第3項之行為。又原告自112年7月10日起即未繳納電費；自112年9月起即未繳納電話費及光纖網路+MOD費；自112年8月迄今共5次之除草費用，皆係其先行代墊，原告顯然違反系爭租約第8條第1項後段規定。另原告曾向其租借其尖豐路房屋之門牌號碼作為原告所經營永和九年有限公司之登記地址，租賃期間為110年4月1日起至111年9月28日止；惟原告從未給付該租金予被告。

19 (三) 原告雖以系爭房屋位處偏遠、被告配偶於附近尋短、被告
20 配偶之前妻經常至該處騷擾原告等情為由，欲終止系爭租
21 約；然系爭房屋附近約有30鄰戶且每周皆有聚餐，甚為熱
22 鬧，並無原告所述位置偏僻之說；又被告配偶已於112年3
23 月22日死亡，並於同年月28日出殯，渠尋短處距系爭房屋
24 有數公里遠，且出殯路線亦無經過系爭房屋；又被告未曾
25 見過原告所提「被告配偶之前妻」，原告上開所述皆為子
26 虛烏有。

27 (四) 另原告前雖曾於113年2月28日以通訊軟體LINE向被告表示
28 欲協商終止系爭租約，並表示不會要求被告退款，惟被告
29 希望兩造能依約履行，故不同意原告上開之請求。原告雖
30 稱伊現已無居住於系爭房屋；然實則原告所有私人物品皆
31 仍置於屋內，亦未歸還系爭房屋之鑰匙，故系爭租約迄今

01 尚未終止。原告主張系爭租約已終止云云，不足為採。系
02 爭租約既未終止，原告依不當得利之法律關係請求退還預
03 繳61萬3341元之租金及遲延利息，當屬無據。

04 (五) 並聲明：(1) 原告之訴駁回。(2) 如受不利判決，願供
05 擔保，請准宣告免為假執行。

06 四、本院得心證之理由

07 (一) 查原告主張原告向被告承租系爭房屋，並簽署系爭租約，
08 兩造約定租賃期間自105年4月1日起至115年3月31日止共1
09 0年，租金總額為320萬元（每月租金約為2萬6667元），
10 未約定押租金，而原告業已將上開租金全數繳付予被告等
11 情，業據原告提出系爭租約及公證書為憑（見本院卷第15
12 頁至第21頁），此部分亦為被告所是認，是堪認原告上開
13 部分之主張，洵屬真實。

14 (二) 至原告主張兩造前於系爭租約第6條第2項已約定原告得就
15 系爭定期租賃契約行使期前終止權，而原告據此已於113
16 年3月26日寄發律師函予被告而為終止系爭租約之意思表
17 示，雖經招領通知而退回，然已生合法終止之效力，原告
18 自得依不當得利之法律關係，請求被告返還前所預付上開
19 期間之租金等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本
20 件爭點，當為：(1) 系爭租約第6條第2項是否為原告得
21 就系爭定期租賃契約行使期前終止權之約定？兩造有無意
22 定終止系爭租約之事由？(2) 倘若系爭租約第6條第2項
23 非關於承租人得為期前終止之約定，原告主張依被告所辯
24 可見兩造亦有口頭約定原告之期前終止權，是否有據？

25 (三) 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未
26 定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之
27 習慣者，從其習慣，民法第450條第1、2項分別定有明
28 文。另按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期
29 限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3
30 項之規定，先期通知，民法第453條亦有明定。可知僅未
31 定期限之租賃契約，各當事人始得隨時終止契約，定有期

01 限之租賃契約，如無約定或法定事由發生，其租賃關係於
02 期限屆滿時始為消滅，當事人一方不得任意終止契約（最
03 高法院109年度台上字第3225號、99年度台簡上字第20號
04 判決意旨參照）。查系爭租約第2條約定系爭房屋之租賃
05 期間自105年4月1日起至115年3月31日止，核屬定有期限
06 之租賃契約。而原告乃主張系爭租約第6條第2項已約明終
07 止租約後之賠償責任，可見原告如欲終止系爭租約，僅須
08 支付違約金後即可終止，此條項為兩造間就系爭租約有意
09 定終止權之依據云云；然則，審之系爭租約第6條係約
10 定：「1. 乙方（下均指承租人即原告）違反上述約定方法
11 使用房屋，不待期限屆滿，甲方（下均指出租人即被告）
12 可終止租約，只需退還50%之餘下預繳租金。2. 乙方於終
13 止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之
14 翌日起，乙方應支付按每月租金2萬6667元雙倍計算之違
15 約金。3. 租賃期內，甲方不得無故終止合約，否則甲方須
16 雙倍退還乙方已預繳的租金。」等語（見本院卷第20頁、
17 第97頁），足見該條第2項僅係就承租人違約之處罰為約
18 定，亦即僅係規範原告「若於被告行使前開同條第1項終
19 止權或租賃期滿而不交還房屋時」，負有支付違約金之處
20 罰約定；而僅於該條第1項賦予被告於原告有違反系爭租
21 約之約定方法使用系爭房屋時，得於租期屆滿前行使終止
22 權，並未就原告於何種情形下有終止系爭租約之權利為約
23 定甚明。從而，堪認原告主張伊僅須支付違約金後即可終
24 止系爭租約，該條第2項應為兩造意定原告可終止租約之
25 依據云云，顯非可採。揆諸上開說明，當認系爭租約尚無
26 約定原告得於租約期限屆滿前隨時終止契約之事由，復原
27 告亦稱本件並非主張有何法定事由得為終止租約，且原告
28 前寄發予被告之終止租約通知函業經郵務退回，被告亦辯
29 稱其未曾同意原告為本件租約之終止，均如前述，承上，
30 在在堪認原告主張伊有系爭租約之期前終止權，且伊前所
31 為系爭終止租約之意思表示已生效力，被告當應返還伊前

01 所預付之租金云云，委屬無據。

02 (四) 按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
03 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，
04 則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵
05 累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判
06 例參照）。又原告雖另主張被告配偶曾於系爭房屋附近燒
07 炭自殺，致伊心生恐懼；被告配偶之前妻常至系爭房屋騷
08 擾，令伊不堪其擾，致無法繼續居住於系爭房屋而已搬
09 遷，始向被告為終止系爭租約之意思表示等情；然此仍為
10 被告所否認。而查，原告就此所述，自始既未曾提出相關
11 證據以證其說，亦即未見有何法定終止事由發生，復原告
12 業已陳稱本件僅主張上開意定終止，非法定終止等語，已
13 如前述，是當認原告猶仍以上開事由為據，顯無足採，而
14 無從據為有利於原告主張之認定。

15 (五) 再者，原告雖主張依被告所提答辯狀亦自陳「原告與本人
16 (指被告)協議租期10年不退租不返還任何費用，原告言
17 她身患乳癌，雖剛治療完，但無法保證爾後是否復發，於
18 契約期間若有任何終止皆不須返還預付之租金之由，原為
19 10年租期360萬元，折價為320萬元，為一次付清才有的議
20 價條件。」等語，可見即便審認系爭租約第6條第2項並未
21 約明原告之終止權，依被告上開所述，亦可見兩造間確已
22 事先口頭約定原告於租賃期間亦有租約終止權云云；然
23 而，綜觀被告所提答辯狀既係否認原告有何意定終止及法
24 定終止事由之發生，且表示原告尚曾故意引誘被告無故提
25 前終止系爭租約而為被告所拒，並認原告所為本件單方終
26 止系爭租約之通知顯非合法等情（見本院卷69至87頁），
27 可見原告主張被告應屬自認兩造間有口頭意定承租人即原
28 告亦有終止權云云，已非可取。甚且，核諸被告上開所
29 述，非僅表示系爭租約已協議10年「不退租」（即兩造均
30 不能期前終止）不退費，且係表示被告乃於倘有任何終止
31 時，承租人即原告均不可要求退還預付租金，被告亦無庸

01 返還任何租金之條件下，方給予原告降低總租金之優惠。
02 基此，自尚難徒據被告上開所述即認被告業屬自認所謂
03 「任何終止」即為其曾口頭同意承租人得為期前終止之
04 意，從而，原告另以上情為據，亦無足採。

05 (六) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
06 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
07 法第179條固有明文。然觀諸系爭租約第2條、第3條約
08 定，租賃期間乃至115年3月31日始行屆滿，而系爭租約既
09 無就承租人即原告有何得隨時終止之約定，且原告亦未舉
10 證證明兩造已合意終止系爭租約，又無其他法定終止之事
11 由存在，業經本院審認如前，準此，原告主張系爭租約業
12 經伊於113年3月26日對被告為合法終止租約之意思表示，
13 被告應依不當得利之規定返還預付租金予原告云云，當屬
14 無由。

15 五、綜上所述，原告就系爭租約既無期前終止權，兩造就系爭租
16 約亦未合意終止，又無發生法定終止之事由，是即便原告已
17 將終止系爭租約之意思表示合法送達予被告，自亦不生合法
18 終止系爭租約之效力至明，故而，原告自無從以系爭租約已
19 為終止為由，依民法第179條規定請求被告返還預付租金。
20 基此，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付61萬3341
21 元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利
22 率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
23 回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

24 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
25 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
26 敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

29 民事第一庭 法官 許惠瑜

30 以上正本係照原本作成

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

03 書記官 劉碧雯