臺灣苗栗地方法院民事判決

115年度訴字第409號

原　　告　徐慧晴

000000000000000000

被　　告　吳彥良

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將坐落苗栗縣○○市○○街0號3樓之7之房屋（下稱系爭房屋）騰空，遷讓並返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣（下同）39萬6,000元，及自115年7月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應自114年12月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬1,000元，及自各期間屆滿日之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、本判決第1項如原告以9萬5,367元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以28萬6,100元為原告供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第2項如原告以13萬2,000元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以39萬6,000元為原告供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第3項於每月履行期屆至後，於原告按月以3,667元為被告供擔保後，各得假執行，但被告如按月以1萬1,000元為原告供擔保後，各得免為假執行。

七、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

八、訴訟費用由被告負擔95%，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：系爭房屋為原告所有，兩造於106年10月5日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），被告向原告承租系爭房屋，租期3年，自106年10月5日起至109年10月4日止，租金每月1萬1,000元，水、電、瓦斯及管理費由被告自行負擔。

詎料被告僅於租期初期給付部分租金及押租金2萬2,000元，其後長期未再依約繳納租金，經原告多次催繳仍未獲置理，自111年10月5日起至114年12月5日止，未繳租金共計39個月總額42萬9,000元，經原告終止租約後，被告已屬無權占有，爰依民法第767條第1項，請求被告遷讓返還系爭房屋，依系爭租約第3條，請求被告給付欠繳租金42萬9,000元，並依系爭租約第3條及民法第179條，請求被告自114年12月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告欠繳租金及返還相當租金之不當得利1萬1,000元及法定遲延利息。並聲明：㈠如主文第1項所示。㈡被告應給付原告42萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢被告應自114年12月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬1,000元，及各該給付日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：系爭房屋及所座落之土地原係被告所有，106年7、8月間，被告家中經濟發生困難，與訴外人即原告配偶范振銓協商，將系爭房屋以略低於市價之價格出售范振銓，雙方約定須將系爭房屋回租被告至被告父親百年後。范振銓於簽訂買賣契約時表示將借用原告名義登記，范振銓並向原告承諾實際所有人及處分權人仍為范振銓。嗣范振銓於109年7月及12月，各向被告借貸30萬元、30萬元，共計60萬元，事後僅歸還30萬元，110年後被告因工作長居大陸約3年，於此期間范振銓又向被告陸續借款共計人民幣18萬元，經協商後確認范振銓積欠被告金額為13萬元人民幣（以匯率4.8計算計62萬4,000元），並同意被告從每月應付系爭房屋之租金扣抵，總計范振銓積欠被告金額約80萬元，故經以范振銓之欠款抵銷後，被告已無積欠租金。原告與范振銓尚未離婚，且係於被告積欠租金30幾期後才向被告催繳租金並終止租約亦有悖於經驗法則，益證原告自始知悉並同意范振銓之處理方式。系爭租約迄未終止，原告請求被告騰空遷讓返還系爭

房屋，及給付租金與相當租金之不當得利，均為無理由。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（卷第110頁）：

㈠系爭房屋為原告所有。

㈡兩造訂立租約，被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自106年10月5日起至109年10月4日止，租金每月1萬1,000元，租金應於每月5日前繳納，每次應繳1個月，被告交付押租金2萬2,000元與原告。

㈢被告自111年10月5日起迄今均未依約給付房租。

四、法院之判斷

㈠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。查系爭租約業於109年10月4日租期屆滿，且查無證據得證原告有於租期屆滿前向被告為反對續租之意思表示，況由原告請求給付自111年10月5日起至114年12月5日止之租金，亦可證系爭租約業依民法第451條規定視為以不定期限繼續契約，合先敘明。

㈡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項定有明文。又出租人非因左列情形之一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，土地法第100條第3款亦有明文。查依兩造不爭執事項㈢，被告自111年10月5日起迄今均未依約給付房租，而原告於115年8月4日言詞辯論期日當庭催告被告應於10日內繳納欠繳租金完畢，逾期終止租約，不另通知（卷第110頁），斯時被告欠租金額經以擔保金抵償後，早已超過2個月租金額，且遲延給付亦已逾2個月，而被告並未

依原告催告於限定期限內給付欠繳租金。被告雖主張以范振銓積欠被告之欠款抵繳租金，惟二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。被告積欠原告租金，范振銓積欠被告借款，兩造間並無互負債務，不符抵銷之要件。而被告抗辯系爭房屋係范振銓借名登記原告名下，為原告所否認，所提新光銀行國內匯款申請書、借據、證明書（卷第93至97頁）等證據均經原告否認形式及實質真正（卷第109頁），而私文書應由舉證人證其真正，但他造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第357條定有明文，被告所提新光銀行國內匯款申請書及原告當庭提出之中國信託商業銀行匯款申請書（卷第113頁），均經被告提出正本，經法院比對無誤，雖可證原告確有匯款30萬元予范振銓及范振銓任負責人之奇盈科技有限公司（下稱奇盈公司，參卷第119頁奇盈公司資料），惟其餘范振銓書立之借據及訴外人陳啓華書立之范振銓向被告借款及同意以系爭房屋租金抵銷借款證明書則未能證其真正，被告未能舉證借名關係存在或原告曾同意以范振銓或奇盈公司積欠之欠款抵銷系爭房屋租金，故被告抗辯已無欠租，要無可採，故系爭租約業於限定10日繳款期限之翌日即115年8月15日起經原告合法終止，堪以認定。而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。系爭租約既經原告合法終止，被告繼續占有系爭房屋即為無權占有，原告得依民法第767條第1項前段規定向其請求將系爭房屋騰空遷讓返還原告。

㈢查系爭租約第2條約定租金每月1萬1,000元，第4條約定租金應於每月5號以前繳納，每次應繳1個月份，有系爭租約在卷可稽（卷第23頁），故原告請求被告給付自111年10月5日起至114年12月5日止共計38個月（原告誤算為39個月）之租金，應屬有據，惟應依土地法第100條第3款規定扣除被告給

付之2個月押租金2萬2,000元，故原告得請求36個月租金共計39萬6,000元（計算式：11,000×36=396,000）。原告另請求自114年12月6日起至115年8月14日止之租金，亦屬有據。

㈣無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條分別定有明文。而無權占用他人之物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號原判例意旨參照）。查系爭租約經原告於115年8月15日合法終止後，被告即無占用系爭房屋之法律上原因，被告之後繼續占用系爭房屋受有利益致原告受有損害，應將所受利益返還原告，惟該使用利益即相當租金之不當得利無法返還，故應返還其價額即租金予原告，故原告請求被告自115年8月15日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利1萬1,000元，亦屬有據。

㈤給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件各期租金給付義務於每月5日期限屆滿，故111年10月5日起至114年12月5日止之租金給付義務最後一期即114年12月5日起之租金依系爭租約第4條約定應於114年12月5日繳納，原告聲明第2項僅請求自起訴狀繕本送達翌日即115年7月8日（參卷第79頁送達證書）起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，自屬有據。另聲明第3項請求被告自114年12月6日起按月給付1萬1,000元，核屬有確定給付期限之債(即適用或類推適用民法第439條規定，就相當租金之不當得利於每期屆滿時支付)，則原告得請求清償期屆至之日即期間屆滿日（依民法第122條規定無法預先特定）之翌日起至清償日

止，按年息5%計付法定遲延利息。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、系爭租約第3條及民法第179條，請求被告給付如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，均核無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　24　　日

民事第一庭　　法　官　王筆毅

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　　115　　年　　9　　月　　24　　日

書記官　楊慧萍