

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2266號

原告 吳振興

訴訟代理人 吳陳宗

吳秀娟

被告 賴姿燕

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○號二樓房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣參萬伍仟元。

三、被告應自民國一一一年十二月十七日起至遷讓返還第一項聲明所示之房屋日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟元。

四、訴訟費用由被告負擔。

五、本判決第一項原告以新臺幣壹佰零玖萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參佰貳拾柒萬陸仟肆佰玖拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項原告以新臺幣壹萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣參萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、本判決第三項原告於所命各期給付到期部分，每期以新臺幣肆仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如每期以新臺幣壹萬參仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於民國102年5月15日簽訂房屋租賃契約書，

約定由伊將所有門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告使用，租期自102年5月15日至105年5月14日止共3年，每月租金新臺幣（下同）1萬2,000元，押租金3萬元。然自105年5月15日起，兩造未再訂立書面租約，伊則按月收取被告繳納之租金1萬3,000元。豈料，被告僅繳交租金至110年12月14日止，111年5月9日時，被告遲付租金已達5個月（即110年12月、111年1月至4月），共計6萬5,000元，扣除押租金3萬元，仍欠繳租金3萬5,000元。伊曾於111年1月6日寄發存證信函通知被告如未於指定期限內給付所積欠之租金，將終止租賃契約，惟被告仍未給付所積欠之租金，伊已合法終止租賃契約，爰依民法第767條第1項、第179條規定，訴請被告遷讓房屋及給付相當租金之不當得利等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告3萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告1萬3,000元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：自111年4月往前3年，兩造房租改為1萬3,000元，伊有付房租，係以現金方式交予原告之母親，但原告母親沒有交給伊收據。且因隔壁鄰居一直打擾伊，原告也不處理，請原告返還伊押租金，伊願意將東西搬走等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

經查，原告為系爭房屋之所有權人，將其所有之系爭房屋出租予被告使用，兩造約定租金為1萬3,000元乙節，業據原告提出系爭房屋建物登記第一類謄本在卷可參（見本院111年度重簡字第893號卷【下稱重簡卷】第43頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一第43頁），前情應堪認定。原告主張被告欠繳租金3萬5,000元，已於111年1月6日寄發存證信函終止兩造間租賃契約，訴請被告遷讓系爭房屋、給付租金及相當於租金之不當得利等節，則為被告所否認，是本件爭點為：(一)原告主張被告積欠租金3萬5,000元乙節，是否可採？

01 (二)原告是否合法終止兩造間租賃契約？時點為何？(三)原告請
02 求如聲明所示，是否有理由？

03 (一)原告主張被告積欠租金3萬5,000元乙節，是否可採？

04 1. 經查，原告主張兩造於102年5月15日簽訂房屋租賃契約書，
05 租期自102年5月15日至105年5月14日止共3年，每月租金1萬
06 2,000元，押租金3萬元，業據原告提出102年5月15日至105
07 年5月14日房屋租賃契約書在卷可參（見重簡卷第15頁至23
08 頁），應堪採信。另原告主張自105年5月15日起，兩造未再
09 訂立書面租約，原告則按月收取被告繳納之租金1萬3,000元
10 等節，則為被告所否認。被告雖提出107年5月6日至109年5
11 月7日、107年5月15日至112年5月15日兩份房屋租賃契約書
12 （見本院卷一第51頁至63頁），然原告否認前開兩份租賃契
13 約係由原告簽立（見本院卷一第42頁、本院卷二第22頁），
14 復觀前開兩份租賃契約租賃期間有部分重疊，與一般之租賃
15 交易常情不符。又被告提出之前開兩份契約「立契約人（甲
16 方）吳振興」，與原告提出之102年5月15日至105年5月14日
17 房屋租賃契約書（見重簡卷第15頁至23頁）之簽名字跡亦存
18 有差異，且107年5月6日至109年5月7日房屋租賃契約書內容
19 不完整、107年5月15日至112年5月15日之房屋租賃契約書
20 「立契約人（甲方）吳振興」之身分證號碼記載錯誤，是被
21 告提出該兩份契約之真實性，實有疑義，從而，原告主張前
22 開兩份房屋租賃契約書並非其所簽立，應屬可採。復被告提
23 出105年5月7日至109年5月6日之房屋租賃契約書（見本院卷
24 二第51頁至57頁），原告主張係因配合被告申請低收入戶，
25 始簽立該契約，且為被告所不爭執（見本院卷二第49頁），
26 參以該契約約定租金為8,000元，然兩造實際租金為1萬3,00
27 0元，可證該契約確實係原告配合被告辦理申請低收入戶程
28 序所簽立，並非兩造真正之租賃契約。基上，被告提出之上
29 開三份房屋租賃契約書均與本件爭議無關，職此，原告主張
30 自105年5月15日起，兩造未再訂立書面租約，原告則按月收
31 取被告繳納之租金1萬3,000元等情，應堪採信。

01 2. 按請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原因之事
02 實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該債權已
03 因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證之責任（最
04 高法院28年上字第1920號判決先例意旨參照）。又按主張法
05 律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須之特別要
06 件，負舉證責任（最高法院48年台上字第824號判決先例意
07 旨參照）。又事實為法律發生之特別要件者，在消極確認之
08 訴應由被告就其存在負舉證之責任，在其他之訴應由原告就
09 其存在負舉證之責（司法院院字第2269號解釋意旨參照）。
10 依前開說明，原告主張自110年12月至111年4月，被告未繳
11 付租金共計6萬5,000元，扣除押租金3萬元，仍欠繳租金3萬
12 5,000元等節，乃屬消極之事實，被告既主張租金業已如期
13 繳付，自應由被告就此積極事實負舉證責任。然本件被告僅
14 空泛稱以現金交付，參以現今金融支付工具發達，以轉帳方
15 式給付租金並無困難且更加便利，被告捨此而不為，自應承
16 擔現金交付於舉證上之不利及風險，是被告未提出事證證明
17 已繳付租金乙情，依前開說明，自應以原告之主張為可採。
18 是本件原告主張被告積欠租金3萬5,000元乙節，應足採信。

19 (二)原告是否合法終止兩造間租賃契約？時點為何？

20 1. 按承租人應依約定日期，支付租金；承租人租金支付有遲延
21 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
22 於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋
23 者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規
24 定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
25 延給付逾二個月時，始得終止租約，民法第439條前段、第4
26 40條第1項、第2項分別定有明文。又出租人非因左列情形之
27 一，不得收回房屋：三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償
28 外，達二個月以上時，土地法第100條第3款亦定有明文。惟
29 該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法
30 第440條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期
31 限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租

01 賃契約（最高法院42年台上字第1186號判決先例意旨參
02 照）。而房屋出租人定期催告承租人支付租金之方式未有一
03 定，亦非限於訴訟外為之，苟於訴訟上已有書狀或言詞，向
04 他造表示意思者，即應認為已有催告（最高法院99年度台上
05 字第525號判決意旨可資參照）。

- 06 2. 原告主張於111年1月6日寄發存證信函催告被告於指定期限
07 內給付租金，否則將終止兩造間租賃契約，該存證信函經被
08 告於111年1月7日收受乙節，固據原告提出前開存證信函、
09 掛號郵件簽收（收據）清單（單聯式）在卷可查（見重簡卷
10 第25頁、本院卷一第37頁）。惟原告起訴主張被告欠繳之租
11 金係自110年12月至111年4月，共5個月，是於111年1月7日
12 時，被告尚未欠繳租金達2個月，職此，原告主張以前開存
13 證信函終止兩造間租賃契約等語，並不可採。然查原告於11
14 1年3月28日向新北市蘆洲區調解委員會聲請調解，因被告未
15 到場而不成立。嗣111年4月18日被告亦向新北市蘆洲區調解
16 委員會聲請調解，因兩造意見不同而調解不成立等情，有原
17 告提出之調解不成立證明書在卷可查（見重簡卷第27頁至29
18 頁），當時被告積欠之租金總額已達5個月，是可認當時原
19 告即已有催告被告給付積欠租金及逾期未給付即終止租約之
20 意思表示，被告至原告111年5月10日提起本件訴訟時仍未給
21 付租金，足認被告已受相當期間之催告仍未給付。原告提起
22 本件訴訟，請求被告給付積欠租金及遷讓返還系爭房屋，顯
23 有併以起訴狀繕本之送達為終止租約之意思表示，本件起訴
24 狀繕本既已由本院於111年12月16日送達被告，有送達證書
25 在卷可稽（見本院卷一第25頁），又原告於112年11月9日具
26 狀稱原告主張終止租約日期為111年1月12日，如本院認不
27 行，則以起訴狀繕本送達作為終止兩造租賃契約之意思表示
28 等語（見本院卷二第41頁至42頁），揆諸前揭說明，原告以
29 起訴狀繕本之送達即111年12月16日為終止租約之意思表
30 示，自生合法終止之效力。

31 (三)原告請求如聲明所示，是否有理由？

01 1. 被告扣除押租金後尚積欠原告3萬5,000元業如前述，是原告
02 主張依兩造租賃契約請求被告給付3萬5,000元，為有理由。
03 又系爭租約既經原告於111年12月16日依法終止，被告自陳
04 系爭房屋內仍有其私人物品（見本院卷二第48頁），自屬無
05 權占有系爭房屋，從而原告依民法第767條第1項前段規定，
06 請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

07 2. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益。雖有法律上原因，而其後已不存在者，亦同，民法第17
09 9條定有明文。故其得請求之範圍，應以對方所受之利益為
10 度。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為
11 社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參
12 照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法
13 契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所
14 有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金
15 之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人
16 應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應
17 支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌
18 原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。本件兩
19 造間租賃契約關係於111年12月16日終止，業如前述，則被
20 告自111年12月17日起既已無合法占用系爭房屋之正當權
21 源，其繼續占用系爭房屋無法律上原因而受利益且致原告受
22 有不能使用系爭房屋之損害，被告自應償還相當於租金之不
23 當得利。本院審酌兩造對於系爭房屋之使用既已有租金之約
24 定，且被告無權占用系爭房屋所受免繳租金之利益，認以相
25 同標準計算相當於租金之不當得利，應為妥適。是原告依不
26 當得利之法律關係，請求被告自111年12月17日起至遷讓返
27 還系爭房屋之日止，按月給付1萬3,000元，要屬有據。

28 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條及兩造
29 間租賃契約，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，並請求被告
30 給付欠繳之租金3萬5,000元及自111年12月17日起至遷讓返
31 還系爭房屋之日止，按月給付1萬3,000元，為有理由，應予

01 准許。

02 五、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當
03 擔保金額准許之，並依同法第392條第2項規定，准被告預供
04 相當擔保後免為假執行。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
06 經本院審酌，核與判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此
07 敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

10 民事第六庭 審判長法官 許瑞東

11 法官 黃信滿

12 法官 謝依庭

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

18 書記官 邱雅珍