

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第257號

上訴人 謝志遠

訴訟代理人 陳維鎧律師

被上訴人 鄭志評

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，上訴人對於中華民國112年3月28日臺灣新北地方法院板橋簡易庭111年度板簡字第2444號第一審判決提起上訴，經本院於113年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣壹拾陸萬伍仟元，及自民國一一一年十二月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之三十四，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審起訴及本院主張：

- (一)被上訴人於民國110年8月13日向上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○○路000號及456號房屋（下稱系爭房屋），雙方簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租期10年，每月租金新臺幣（下同）15,000元，應於每月12日前繳交。詎被上訴人未曾支付租金，迄至111年9月12日止，已累欠13個月租金共計195,000元，經上訴人以存證信函催告被上訴人繳納，並通知若未繳納則函到翌日30日內將終止系爭租約，被上訴人迄今仍未清償，是兩造租約已於111年9月12日終止，其後，被上訴人對系爭房屋即屬無權占有，自應按月賠償上訴人相當於租金15,000元之損害迄至交屋之日止，已到期部分

01 即自111年9月12日起至113年6月11日止，共20個月，合計30  
02 萬元，加計上開欠租共495,000元。

03 (二)爰依租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、第2  
04 項、民法第440條第1項、第2項及第455條前段規定，提起本  
05 件訴訟，並於原審聲明：「1.被上訴人應將系爭房屋騰空遷  
06 讓返還上訴人。2.被上訴人應給付上訴人225,000元（按：  
07 即已到期之欠租），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
08 止，按年息百分之五計算之利息。3.被上訴人應自民國111  
09 年9月12日起至遷讓房屋之日止，按月給付上訴人15,000  
10 元。」（經原審判決上訴人全部敗訴，上訴人對其敗訴之全  
11 部不服，提起本件上訴後，撤回原起訴第1項聲明之請求，  
12 另變更原起訴第2、3項聲明，最終之上訴聲明為：「1.原判  
13 決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。2.被上訴人應  
14 給付上訴人495,000元，及其中195,000元及自起訴狀繕本送  
15 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」，上  
16 開撤回部分因對造並未異議，已生撤回效力，不在本判決審  
17 判範圍，上訴人並主張上開上訴聲明第2項，其中195,000元  
18 部分係依系爭租約請求給付欠租，其餘30萬元部分係依民法  
19 第179條規定，請求自111年9月12日租約終止後，被上訴人  
20 無權占有之相當於租金之不當得利）。

21 二、被上訴人於原審及本院則以：

22 (一)我是和上訴人及巨名陶瓷有限公司（下稱巨名公司）承租系  
23 爭房屋並簽訂系爭租約。我的確只於簽約時支付當月租金1  
24 5,000元及押租金3萬元，其餘租金並未支付，但嗣因我已向  
25 巨名公司購買系爭房屋並於113年5月31日辦理移轉登記，當  
26 時於協議買賣價金時，就過往房租及我代墊清潔費等相關事  
27 宜，已與巨名公司之清算人達成協議清算完結，兩造過往就  
28 系爭房屋租賃所生糾紛已歸於消滅，上訴人並非巨名公司之  
29 清算人，自無從再向我請求欠租或無權占有之不當得利。

30 (二)並答辯聲明：上訴駁回。

31 三、本院之判斷：

01 (一)系爭租約為合法成立生效，兩造均應受系爭租約之拘束：

02 1. 民法第421條第1項規定「稱租賃者，謂當事人約定，一方以  
03 物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」，而租賃契  
04 約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支  
05 付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件  
06 （最高法院64年台上字第424號民事裁判意旨參照）。又租  
07 賃係特定當事人間所定之契約，出租人並不以所有人為限，  
08 倘當事人間就租賃物及租金意思表示一致，其契約即為成  
09 立，縱非由所有人出租，仍不影響當事人間契約之效力（最  
10 高法院85年度台上字第1216號民事裁判意旨參照）。

11 2. 上訴人主張被上訴人向其承租系爭房屋，雙方遂於110年8月  
12 13日簽訂系爭租約乙節，為被上訴人所是認（見本院卷第8  
13 7、217頁），又觀諸系爭租約，出租人欄位僅書寫「上訴人  
14 （並蓋印上訴人之印文）、巨名公司」之文字，但並未蓋印  
15 巨名公司大小章（見本院卷第147-153頁），堪認出租人僅  
16 有上訴人，並無巨名公司，此亦為上訴人所是認（見本院卷  
17 第172頁），被上訴人嗣改稱其係向巨名公司承租系爭房屋  
18 等語（見本院卷第480頁），即無可採。上訴人固自陳其不  
19 曾登記為系爭房屋之所有權人等語（見本院卷第481頁），  
20 然揆諸前揭說明，此無礙於租賃契約之成立，故系爭租約之  
21 當事人應為兩造，且由系爭租約之記載足認兩造已就租賃標  
22 的物及租金之意思表示一致，自己成立租賃關係，兩造即應  
23 受系爭租約之拘束。

24 (二)系爭租約是否已終止？何時終止？

25 1. 民法第440條第1項規定「承租人租金支付有遲延者，出租人  
26 得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內  
27 不為支付，出租人得終止契約。」，按「民法第四百四十條  
28 第一項載，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期  
29 限，催告承租人支付，如承租人於其期限內不為支付者，出  
30 租人得終止契約，此項規定於出租人依耕地三七五減租條例  
31 第十七條第三款終止租約時亦適用之。……第查上訴人本人

01 對於被上訴人之欠租，並未定期催告支付，雖據報請該管水  
02 林鄉公所，以簡便通知上訴人兩次未到，並派員面催尅速清  
03 繳欠租，但所謂尅速清繳一語，仍與未定相當期限之情形並  
04 無二致，故其催告依法顯非有效，上訴人以此為原因，主張  
05 兩造之租約終止，請求還地，即難謂當。」（最高法院45年  
06 台上字第205號裁判意旨參照，同法院85年度台上字第299號  
07 裁判同此旨），準此，須先定相當期限催告給付租金，始得  
08 依法終止租約，如未定期限，則催告不合法，自無從進一步  
09 主張終止租約。

10 2. 上訴人固主張因被上訴人至111年9月12日止，已累欠13個月  
11 租金共計195,000元，經上訴人於111年5月24日寄發臺中向  
12 上郵局第000366號存證信函（下稱原證2存證信函）催告被  
13 上訴人繳納，並通知若未繳納則函到翌日30日內將終止系爭  
14 租約，被上訴人迄今仍未清償，是兩造租約已於111年9月12  
15 日終止；關於催告繳納欠租，上訴人是依原證2存證信函催  
16 告等語（見原審卷第13頁；本院卷第480-481頁），並提出  
17 原證2存證信函為憑（見原審卷第25-29頁）。然觀諸原證2  
18 存證信函記載「……算至111年6月12日止，已積欠10個月之  
19 租金及保證金，合計180,000元，請貴方速依系爭契約給付  
20 租金，否則將依系爭契約第6條等相關規定，於本函送達翌  
21 日起算30日終止租約」等語（見原審卷第27-29頁），是該  
22 函僅謂「『速』依系爭契約給付租金」，顯見並未「定相當  
23 期限」催告，揆諸前揭說明，上訴人之催告不合法，自無從  
24 進一步主張終止租約，故上訴人主張系爭租約已於111年9月  
25 12日終止，自無可採。

26 3. 另依民法第425條第1、2項規定「出租人於租賃物交付後，  
27 承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對  
28 於受讓人仍繼續存在。」、「前項規定，於未經公證之不動  
29 產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」。  
30 按民法第425條規定之適用，固以讓與租賃物之所有人為出  
31 租人為其要件，然第三人如得所有人同意而為出租時，仍得

01 類推適用該條之規定（最高法院84年台上第163號裁判意旨  
02 參照）。民法第425條第2項之立法意旨揭示「在長期或未定  
03 期限之租賃契約，其於當事人之權義關係影響甚鉅，宜付公  
04 證，以求其權利義務內容合法明確，且可防免實務上常見之  
05 弊端，即債務人於受強制執行時，與第三人虛偽訂立長期或  
06 不定期限之租賃契約，以妨礙債權人之強制執行」，是依上  
07 開規定、立法理由及裁判意旨可知，出租人為租賃物之所有  
08 權人時，若有民法第425條第2項規定之情事，原租賃關係因  
09 無從適用同條第1項規定而消滅，準此，依相同法理，則於  
10 出租人並非租賃物所有權人時，若有民法第425條第2項規定  
11 之情事，原租賃關係更無從對受讓租賃物之所有權人主張繼  
12 續存在，自應消滅。

- 13 4. 被上訴人辯稱：於系爭租約存續期間，我已向巨名公司購買  
14 系爭房屋並於113年5月31日辦理移轉登記等語（見本院卷第  
15 480-481頁），並提出於113年5月1日簽訂之系爭房屋暨其坐  
16 落土地之不動產買賣契約書、授權書、匯款單、本院112年6  
17 月5日新北院英民事夏112年度司司字第195號函、本院112年  
18 9月22日新北院英民事夏112年度司司字第378號函、本院113  
19 年4月19日新北院楓民事夏113年度司司字第164號函為憑  
20 （見本院卷第357-383頁），上訴人因此始撤回其請求返還  
21 系爭房屋之聲明（見本院卷第397頁），又巨名公司前於111  
22 年3月22日經新北市政府廢止登記在案，此有新北市政府112  
23 年8月15日新北府經司字第1128058316號函、經濟部商業司  
24 商工登記公示資料查詢資料可佐（見本院卷第59、475  
25 頁），復觀諸被上訴人所提上開本院3份函文可知（見本院  
26 卷第375-379頁），訴外人許瑜琪向本院聲報於112年3月29  
27 日就任為巨名公司之清算人，復請求清算期間自112年9月28  
28 日展延至113年9月29日等情，堪認系爭房屋及其坐落土地乃  
29 巨名公司之清算人即其法定代理人售予被上訴人，參以上訴  
30 人自陳其不曾登記為系爭房屋之所有權人等語（見本院卷第  
31 481頁），堪認系爭租約係上訴人出租他人之物，固不影響

租賃契約之成立，然嗣於巨名公司之法定代理人將系爭房屋售予上訴人並完成移轉登記時，觀諸系爭租約乃未經公證之不動產租賃契約，其第2條約定「租賃期限經兩造洽訂為10年即自110年8月13日起至120年7月12日止」（見本院卷第149頁），是其租賃期限逾5年且未經公證，則揆諸前揭說明，兩造間就系爭房屋之租賃關係於系爭房屋所有權移轉登記與被上訴人時即告消滅。

(三)上訴人得否依系爭租約請求欠租共195,000元？

1. 民法第439條前段規定「承租人應依約定日期，支付租金」。觀諸系爭租約第2條約定「租賃期間自110年8月13日起至120年7月12日止」、第3條約定「租金每個月15,000元，乙方（即被上訴人）不得藉任何理由拖延或拒納」、第4條約定「租金應於每月12日以前繳納，每次應繳納1個月份，乙方不得藉詞拖延。」（見本院卷第149頁），上訴人主張被上訴人積欠自110年8月13日起至111年9月12日止共13個月之租金195,000元未清償等語，然被上訴人辯稱其有於簽約時支付當月租金15,000元及押租金3萬元，其餘租金並未支付等語（見原審卷第143頁），證人即簽約在場人邱識琪於本院結稱：簽約當天，被上訴人有付3萬元現金給上訴人，3萬元就是1個月租金、1個月押金的總額等語（見本院卷第350頁），且系爭租約最末「房租付收款明細欄」亦記載「110年8月13日收款15,000元」（見本院卷第153頁），堪認證人上開所證與書證相符，確屬真實，從而足認被上訴人確實於簽約當天已支付當月租金15,000元，故上訴人請求此部分欠租，即屬無據。

2. 按押租金（即保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。可見押租金乃於租賃關係消滅後，始發生當然抵充之效力。依證人邱識琪上開所證，可

01 知簽約當天被上訴人有支付15,000元之押租金，且兩造間就  
02 系爭房屋之租賃關係已因系爭房屋所有權移轉登記於被上訴  
03 人名下而消滅，此經本院認定如前，故上開押租金當然抵充  
04 欠租。

- 05 3. 從而，上訴人主張之欠租應係自110年9月13日起至111年9月  
06 12日止，共計12個月，總額18萬元，再扣抵押租金15,000元  
07 後，上訴人可得請求之欠租為165,000元（計算式：180,000  
08 -15,000=165,000），逾此範圍之請求即非有據。

09 （四）上訴人依民法第179條規定請求自111年9月12日至113年6月1  
10 1日止，無權占有系爭房屋之不當得利，有無理由？

- 11 1. 民法第179條規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損  
12 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在  
13 者，亦同。」。又無正當權源而使用他人所有之土地，即可  
14 獲得相當於租金之利益，為社會通念（最高法院61年度台上  
15 字第1695號裁判意旨參照），占有房屋亦同。

- 16 2. 上訴人固主張：我是巨名公司股東之一，於本院107年度家  
17 繼訴字第42號確定判決分割遺產（下稱系爭分割遺產判決）  
18 後，我有1/4應有部分之權利，故為有權出租等語（見本院  
19 卷第172頁），並有系爭分割遺產判決及其確定證明書可佐  
20 （見原審卷第55-91頁），然觀諸系爭分割遺產判決附表一  
21 編號7可知（見原審卷第81頁），其分割之標的乃巨名公司  
22 出資額495萬元，並非系爭房屋及其土地，兩者核屬不同財  
23 產，產權歸屬亦有不同，故上訴人上開主張，並無可採。基  
24 此，兩造間就系爭房屋之租賃關係已於系爭房屋所有權移轉  
25 登記於被上訴人名下而消滅，且上訴人未曾登記為系爭房屋  
26 之所有權人，均如前述，故上訴人對系爭房屋並無使用收益  
27 權，自非可向被上訴人主張無權占有並據此請求不當得利之  
28 權利人，故上訴人請求不當得利合計30萬元乙節，即屬無  
29 據。至於系爭房屋於113年5月31日移轉登記於被上訴人名下  
30 之前，上訴人主張系爭租約已於111年9月12日終止乙節核屬  
31 無據，業經本院認定如前，則被上訴人就系爭房屋自屬有權

占有，故上訴人依民法第179條規定請求自111年9月12日至13年6月11日止，無權占有系爭房屋之不當得利，當無可採。

四、綜上所述，上訴人依系爭租約之約定請求被上訴人給付欠租165,000元，及此部分自起訴狀繕本送達翌日即111年12月2日（回證見原審卷第127頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審判決就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有違誤，上訴人就此部分指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰判決如主文第1、2項所示；至原審判決駁回上訴人其餘請求，核無不合，應予維持，上訴人就該部分求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴人之上訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 18 日  
民事第五庭 審判長法官 黃信樺

法 官 鄧雅心

法 官 劉容好

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 12 月 18 日  
書記官 廖宇軒