

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第256號

上訴人 楊國彥

被上訴人 王秀媚

訴訟代理人 林如君律師

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113年2月17日本院板橋簡易庭112年度板簡字第2587號第一審判決提起上訴，本院於民國113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審主張：上訴人於民國107年3月起向被上訴人承租被上訴人所有之門牌號碼新北市○○區○○街00巷0弄0號2樓房屋（下稱系爭房屋），原約定每月租金新臺幣（下同）3,000元，自110年1月起協議調高為每月租金5,000元，嗣租金長年低於市場行情，物價上漲，被上訴人因而寄發存證信函向上訴人調整每月租金9,000元，上訴人收到信函後未予置理，且自112年3月7日起即未給付租金，上訴人除尚積欠108年12月份租金3,000元外，111年3月至111年12月租金尚有9,534元未付，並自112年3月起未再支付任何租金，經被上訴人於112年7月24日以鶯歌郵局存證號碼152號存證信函定5日期限催告上訴人支付欠租，上訴人逾期仍未支付欠租，被上訴人再以起訴狀繕本送達上訴人為終止兩造間系爭房屋租賃契約（下稱系爭租約）之意思表示，系爭租約終止，爰依民法第767條第1項前段、第455條前段、系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語。

二、上訴人則以：被上訴人與上訴人母親為親姊妹，被上訴人未

01 獲原所有人王黃鑾女同意以假買賣方式將祖產據為己有，基
02 於補償心態於107年1月間與上訴人母親、被上訴人弟弟口頭
03 約定系爭房屋3樓3間房間房租由3人各自收取，被上訴人反
04 悔自行收取，上訴人母親已將祖產糾紛之債權轉讓與上訴
05 人，並已由被上訴人弟弟將債權讓與通知被上訴人，上訴人
06 受讓之債權額大於系爭租金金額，自可抵充系爭租金。108
07 年12月租金3,000元及111年3月至111年12月租金9,534元，
08 上訴人已用於代被上訴人支付被上訴人向上訴人岳母借款之
09 利息債務以及系爭房屋3樓房客之水電費用。不是上訴人不
10 給付租金，上訴人未有欠租情事等語資為抗辯。

11 三、原審為上訴人敗訴判決，命上訴人應將系爭房屋騰空返還被
12 上訴人；並應給付被上訴人37,534元，及自112年9月22日起
13 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。且應自112年9月22
14 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人5,000元。
15 上訴人不服提起上訴人，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人
16 於第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

17 四、本院得心證之理由：

18 (一)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
19 明文。次按請求履行債務之訴，原告就其所主張債權發生原
20 因之事實，固有舉證之責任，若被告自認此項事實而主張該
21 債權已因清償而消滅，則清償之事實，應由被告負舉證之責
22 任（最高法院28年度上字第1920號判決意旨參照）。

23 1.本件被上訴人主張上訴人積欠108年12月租金3,000元、111
24 年3月至111年12月租金9,534元未付，及自112年3月起未再
25 支付租金，業據其提出上訴人郵局存摺及其內頁影本附卷可
26 稽（見原審卷一第23至47頁），上訴人就其向上訴人租用系
27 爭房屋，原約定每月租金3,000元，自110年1月起調高為每
28 月租金5,000元，並就108年12月租金3,000元、111年3月至1
29 11年12月租金9,534元，未以匯款方式給付租金予被上訴
30 人，亦未以現金給付租金，及自112年3月起未再支付租金之
31 事實並不爭執。則上訴人辯稱108年12月租金3,000元、111

01 年3月至111年12月租金9,534元，及自112年3月起每月租金5
02 000元之租金債務已消滅之事實，自應負舉證責任。

03 2.上訴人辯以被上訴人與上訴人母親為親姊妹，因被上訴人用
04 非法方法將祖產過戶予自己，基於補償心態於107年1月時允
05 諾系爭房屋3樓的3個房間出租租金由上訴人母親與被上訴人
06 及被上訴人弟弟3人各自收取，即301室由被上訴人收取，30
07 2室房租由上訴人母親收取，嗣被上訴人於112年3月起違反
08 約定逕自收取302室房租，上訴人母親遂將源於祖產糾紛所
09 得對被上訴人主張之債權讓與上訴人，上訴人亦有委託被上
10 訴人弟弟代為轉達債權讓與上訴人之事實，上訴人母親對被
11 上訴人債權大於系爭租金債權，上訴人自得用以抵付系爭租
12 金債務云云，據其提出地政事務所規費徵收行政罰鍰地政事
13 務所人民申請登記案件收據、戶政事務所印鑑證明、地政事
14 務所函、土地增值稅繳款書、98年契稅繳款書、簽收單、土
15 地登記申請書、土地所有權狀、建築改良物所有權狀各件影
16 本附卷可稽（見本院卷第101至119頁）經查：

17 (1)被上訴人否認有因祖產糾紛而有對上訴人母親負有債務等
18 語，而觀之上訴人提出之土地所有權狀及建物所有權狀影本
19 記載為二層樓房與系爭建物為3層樓房不同，門牌地址不
20 同，可見與系爭房屋並無關連，則被上訴人主張系爭房屋並
21 非兩造之祖產等語，應堪採信。又果若被上訴人於107年1月
22 時曾允諾系爭房屋樓上3樓1個房間租金由上訴人母親，其後
23 被上訴人收回而自行收租，亦難逕認上訴人母親對被上訴人
24 有何債權存在，此外，觀之上訴人提出之地政事務所規費徵
25 收行政罰鍰地政事務所人民申請登記案件收據、戶政事務所
26 印鑑證明、地政事務所函、土地增值稅繳款書、98年契稅繳
27 款書、簽收單、土地登記申請書、土地所有權狀、建築改良
28 物所有權狀，亦無記載被上訴人積欠上訴人母親之金錢債務
29 隻字片語，上訴人復未提出上訴人母親對上訴人有何債權之
30 證明，上訴人辯以其母親已將對被上訴人之債權讓與上訴
31 人，上訴人以此債權抵銷被上訴人本件租金債權云云，難認

01 可採。

02 (2)上訴人復辯稱其於104年租用系爭房屋時，被上訴人承諾上
03 訴人將系爭房屋租金交由上訴人母親收取，據其提出上訴人
04 母親存摺內頁影本為憑（見本院卷第29至36頁），惟觀之該
05 存摺內頁於112年4月11日、同年5月21日、同年6月15日、同
06 年7月23日、同年8月5日、同年9月18日、同年10月17日雖均
07 有記載跨行轉入5,000元等情，惟金錢給付原因甚多，衡諸
08 常情亦可能是上訴人孝親費用，非當然可逕為推論係為給付
09 系爭房屋租金而匯款。又110年1月前系爭租金約定金額為3,
10 000元之事實為兩造所不爭執（見本院卷第77頁；第83
11 頁），則觀之上訴人提出之上訴人母親之存摺內頁查無111
12 年11月25日至111年9月30日；100年4月23日至111年4月25日
13 有5000元或3000元匯入該帳戶之情形（見本院卷第33至34
14 頁），佐以被上訴人提出之被上訴人郵局存摺內頁記載情形
15 （見原審卷一第23至47頁），上訴人於108年間除108年12月
16 租金3,000元，及111年3月至111年12月租金9,534元未匯
17 付，及自112年3月起未再匯入款項給付租金，上訴人租用系
18 爭房屋係匯入上開被上訴人設於郵局之帳戶給付租金，則上
19 訴人辯稱被上訴人承諾上訴人將系爭房屋租金交由上訴人母
20 親收取云云（見本院卷第85頁，上訴人所列不爭執事項
21 六），與上訴人提出曾於112年4月11日、同年5月21日、同
22 年6月15日、同年7月23日、同年8月5日、同年9月18日、同
23 年10月17日轉入5,000元至上訴人母親郵局帳戶乙節，亦有
24 不吻合情形，再佐以上訴人提出之與被上訴人間LINE對話截
25 圖內容，112年7月26日前一日：被上訴人傳送：「匯好賴給
26 我，我才知道去刷簿子！我等你匯款，不然我存證信函要寄
27 出去」等語，上訴人雖回傳曾於112年5月21日、同年6月15
28 日、同年7月23日轉入上訴人母親帳戶5,000元等情，惟其再
29 於112年7月29日傳送：「我寫信給您是希望能就我們之間的
30 房租問題達成共識，...。之前小阿姨您和您姐也就是我媽
31 曾達成一個口頭協議，您同意將其中一戶租用來照顧我媽的

生活...」等語（見原審卷第149至152頁），足見上訴人係自行片面主張將系爭租金債權抵銷上訴人母親原可收取之3樓302室租金。又被上訴人原為照顧上訴人母親同意上訴人母親收取302室租金，嗣被上訴人撤回同意上訴人母親收取302室租金，難認上訴人母親即取得對被上訴人之租金收取債權，上訴人既未證明上訴人母親對被上訴人有何債權存在，自不生債權讓與之效力。上訴人辯稱上訴人母親已將債權轉讓與上訴人云云，亦不足採。

(3)另上訴人復辯稱係以被上訴人岳母姚瓊彩借款予被上訴人之借款利息抵充系爭房屋租金云云，並提出111年4月10日LINE對話截圖內容（見本院卷第25頁）為佐。然查：上訴人除曾於被上訴人傳送：「匯好賴給我，我才知道去刷簿子！我等你匯款，不然我存證信函要寄出去」等語後，回傳曾於112年5月21日、同年6月15日、同年7月23日轉入上訴人母親帳戶5,000元等情，並於112年7月29日再傳送：「我寫信給您是希望能就我們之間的房租問題達成共識，...。之前小阿姨您和您姐也就是我媽曾達成一個口頭協議，你同意將其中一戶租用來照顧我媽的生活...」等語（見原審卷第149至152頁），已如前述，上訴人曾片面希冀以被上訴人前為照顧上訴人母親而同意上訴人母親收取系爭房屋樓上3樓中1間房屋租金之金額抵付系爭租金，此外，復未見上訴人提出曾以姚瓊彩借款利息抵付系爭房屋租金之證明。上訴人雖提出上訴人配偶與第三人對話截圖內容記載：「至於你媽利息直接討她要，40萬借款請她近期儘快償還，說妳急需用錢」等語（見本院卷第25頁），參酌上訴人於原審提出姚瓊彩郵局存摺內頁其上用手寫註記姚瓊彩借款與上訴人時間是108年8月間，被上訴人係於111年8月返還借款，有該存摺內頁附卷可稽（見原審卷第134頁），上訴人於本院亦自陳借款是110年8月還款（見本院卷第74頁），被上訴人於108年8月向姚瓊彩借款後，被上訴人於108年9月、10月、11月仍有給付租金，亦有被上訴人提出之郵局存摺內頁記載可憑，被上訴人

主張利息是以現金支付，並無利息抵充租金之約定，顯較為可信。上訴人辯稱以系爭租金清償借款利息云云，難認可採。

(4)上訴人復辯以其代墊被上訴人應負擔之3樓租戶電費，以該電費返還請求權抵銷系爭房屋租金云云，惟觀之上訴人提出之電費收據），均為系爭房屋使用之電費收據（見原審卷第121至128頁；見本院卷第37至44頁），依該電費收據記載係系爭房屋即2樓房屋使用之電費，上訴人雖提出「你樓上301房是外國人，語言不通很難溝通。以後他的水電費你報給我，我去申請。以上。」對話截圖（見本院卷第27頁），充其量僅為談論樓上301室電費問題。況衡諸一般常情，上訴人租用系爭房屋，理應自行負擔使用之電費，難認上訴人提出之電費收據即為代墊被上訴人應支出之電費。上訴人主張代墊被上訴人應負擔之3樓電費云云，自不足採。

(5)基上，上訴人抗辯租金已繳，無未給付租金云云，難認可採。被上訴人主張上訴人未繳納系爭房屋108年12月租金3,000元及111年3月至111年12月租金9,534元，並自112年3月起未再支付任何租金，並經被上訴人於112年7月24日以鶯歌郵局152號存證信函定5日期間催告上訴人支付欠租（見原審卷第51頁、第42頁），上訴人於112年7月27日收受該函後（見原審卷第63頁），逾期仍未支付欠租等語，應堪採信。上訴人積欠108年12月租金3,000元、111年3月至111年12月租金9,534元未付，及自112年3月起未再支付租金，被上訴人依租賃關係請求上訴人給付被上訴人37,534元（計算式：3000 + 9534 + 〈5000×112年3月至7月共計5個月〉 = 37524），核屬有據，為有理由。

(二)又承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，為民法第455條前段、第767條第1項前段所明定。而租約終止後，出租人除得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之

01 法律關係，請求返還租賃物。經查：被上訴人於112年7月24
02 日以鶯歌郵局152號存證信函定5日期間催告上訴人支付欠租
03 （見原審卷第51頁、第42頁），上訴人於112年7月27日收受
04 該函後（見原審卷第63頁），逾期仍未支付租金之事實，業
05 經本院認定如上。則上訴人積欠租金已達2期以上，被上訴
06 人再以起訴狀繕本送達為終止系爭租約之意思表示（起訴狀
07 繕本亦已於112年9月21日送達上訴人（見原審卷第67頁），
08 系爭租約於112年9月21日業經被上訴人合法終止，上訴人占
09 用系爭房屋已無正當權源，而屬無權占有，此外，上訴人復
10 未舉證有何占有使用系爭房屋之正當權源，則被上訴人依民
11 法第455條前段、第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空
12 返還系爭房屋，揆諸前開法律規定，核屬有據，為有理由。

13 (三)被上訴人請求上訴人自起訴狀繕本送達翌日即112年9月22日
14 起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人5,000元，為
15 有理由：

16 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
17 益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他情形不能返
18 還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書亦有明
19 文。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為
20 社會通常之觀念。

21 2.經查：系爭租約經被上訴人依法終止後，上訴人占有系爭房
22 屋受有相當於租金之利益，則被上訴人依不當得利之法律關
23 係，請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即112年9月22日
24 起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人5,000元，亦
25 屬有據。

26 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
27 其催告而未為給付，自受催告起，負遲延責任，其經債權人
28 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
29 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
30 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
31 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利

01 率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
02 203條分別定有明文。查被上訴人本件請求上訴人給付相當
03 於租之不當得利為未確定期限之債務，其依法應為催告，被
04 告始負遲延責任，而應給付法定遲延利息。查被上訴人以起
05 訴請求被告給付相當於租金之不當得利而送達訴狀，與催告
06 有同一之效力，準此，被上訴人就其請求上訴人無權占有使
07 用系爭房屋或有相當於租金之不當得利部分併請求自起訴狀
08 繕本送達翌日即112年9月22日起（見原審卷第67頁）至清償
09 日止，按年息5%計算利息，亦屬有據。

10 五、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、第455條前
11 段、租賃、系爭租約及不當得利之法律關係，請求上訴人騰
12 空返還系爭房屋，並給付37,534元，及自112年9月22日起至
13 清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年9月22日
14 起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人5,000元，為
15 有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴判決，經核並無違
16 誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應予
17 駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
19 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
20 述，上訴人提起上訴後聲請傳訊證人即被上訴人三姊楊王秀
21 鈴、被上訴人弟弟王英傑、及302室房客梁業承及被上訴人
22 大嫂王江桂足，惟上開證人非系爭租約之當事人，上訴人亦
23 未陳明待證事項為何，且上訴人辯稱係其母親與被上訴人間
24 協議，自無傳訊上開證人之必要。另上訴人聲請傳訊上訴人
25 岳母姚瓊彩，惟向本院表示姚瓊彩連說話都有問題（見本院
26 卷第74頁），顯無法到庭證述其與被上訴人間關於借貸關係
27 存在等相關事實，且本院審酌上開證人證述內容不足以影響
28 本院心證之形成，而無傳訊之必要，附此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
30 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

01

民事第一庭 審判長法官 張紫能

02

法官 傅紫玲

03

法官 朱慧真

04

以上正本證明與原本無異

05

本判決不得上訴。

06

中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

07

書記官 劉芷寧