

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2430號

原告 董晉安

被告 柯芳招

訴訟代理人 涂永勝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬陸仟元，及自民國一百一十三年五月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰伍拾元由被告負擔新臺幣玖佰玖拾貳元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣玖萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

撤回含減縮部分之訴訟費用新臺幣柒仟肆佰捌拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第262條第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求被告應將門牌號碼新北市○○區○○路0號1樓夾層房屋（下稱系爭夾層屋）騰空遷讓返還原告，並給付原告新臺幣（下同）24,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息，及自民國112年12月10日起至遷讓交還系爭夾層屋之日
02 止，按月給付原告12,000元，嗣原告於被告為本案之言詞辯
03 論前之113年11月29日，提出書狀撤回請求被告騰空遷讓返
04 還系爭夾層屋部分之訴（見本院卷二第175頁），已生撤回
05 效力，並將聲明減縮為被告應給付原告15萬元，及自起訴狀
06 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
07 核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准
08 許。

09 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
10 第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
11 判決。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：原告於民國112年3月1日起向訴外人林王月琴承
14 租新北市○○區○○路0號1樓二分之一店面及其夾層（下稱
15 系爭房屋，其中一部為系爭夾層屋），經林王月琴承諾原告
16 得將之轉租他人，原告乃於112年7月8日與被告訂立住宅租
17 賃契約書（下稱系爭租約），將系爭夾層屋轉租被告，約定
18 租賃期間自112年7月10日起至113年7月9日止，每月租金12,
19 000元，押金24,000元，詎被告僅繳納第一個月租金，自第
20 二個月112年8月起未再支付租金，原告於112年10月26日以
21 通訊軟體Line催告被告支付租金，並於112年12月7日以Line
22 定3日期限催告被告支付租金，否則將依法終止租約，被告
23 逾3日期限仍不支付租金，系爭租約已於112年12月10日終
24 止，而被告並未與原告踐行點交程序，亦未曾通知原告辦理
25 點交，原告係於113年10月26日收受被告答辯狀後，始悉被
26 告已遷離系爭夾層屋，應認原告自113年10月26日翌日起方
27 得使用系爭夾層屋，原告自得依系爭租約及不當得利之規
28 定，請求被告給付自112年8月1日起至112年12月9日止之租
29 金，以及自112年12月10日起至113年10月26日止相當於原租
30 金額之不當得利，經以押金24,000元抵充後，被告仍應給付
31 原告15萬元等語。並聲明：被告應給付原告15萬元，及自起

01 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
02 息。

03 二、被告未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀所為之聲明及
04 陳述略以：兩造於112年7月8日訂立系爭租約時，原告口頭
05 允諾會裝設廚房、浴室紗窗、廚房、入口處拉門、馬桶水箱
06 蓋，並添購椅子、雙人床架，及清理儲藏室、廚房既有物
07 品，締約時被告因信任原告，乃未要求將前揭口頭約定記載
08 於系爭租約，原告嗣竟惡意毀諾，又系爭夾層屋原僅臥室內
09 裝設有冷氣，客廳則未裝設冷氣，經被告於112年7月9日、
10 同月18日以Line通知原告從速裝設客廳冷氣，並於112年7月
11 24日以Line通知原告若不裝設客廳冷氣，欲終止系爭租約，
12 原告卻遲至112年8月1日始裝設客廳冷氣，另系爭夾層屋門
13 鎖、浴室電燈損壞，馬桶時有不通，樓梯照明亦不佳，且下
14 雨時廚房屋頂會漏水，原告卻遲未修繕、改善，自無向被告
15 請求租金及不當得利之理等語資為抗辯。並聲明：1.原告之
16 訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、原告主張其於112年3月1日起向林王月琴承租系爭房屋，經
18 林王月琴承諾原告得將之轉租他人，原告乃於112年7月8日
19 與被告訂立系爭租約，將系爭夾層屋轉租被告，約定租賃期
20 間自112年7月10日起至113年7月9日止，每月租金12,000
21 元，押金24,000元，被告僅繳納第一個月租金，自第二個月
22 112年8月起未再支付租金等事實，有原告與林王月琴間之房
23 屋租賃契約書、系爭租約、兩造間Line訊息紀錄、消費者保
24 護官申訴案件處理紀錄可稽（見本院113年度板簡字第1290
25 號卷【下稱板簡卷】第21頁、第23頁、第43頁至第85頁、本
26 院卷二第91頁、第125頁、第129頁），堪信為真實。

27 四、本院之判斷：

28 (一)被告拒絕給付租金有無理由？

29 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
30 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
31 態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付

01 義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租
02 賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，
03 而致承租人不能達租賃之目的者，承租人固非不得行使同時
04 履行抗辯權，而拒絕租金之給付。惟所謂合於所約定使用收
05 益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於所約定使用收益之
06 狀態，即為已足。本件兩造約定被告向原告承租系爭夾層屋
07 係供居住使用（見板簡卷第63頁系爭租約第7條第1項、第17
08 條第1項第1款），則系爭夾層屋僅須在客觀上足供居住使
09 用，即符合租賃之目的，而與兩造所約定使用收益之狀態相
10 當。

11 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 為民事訴訟法第277條前段明定。原告已爭執被告抗辯締約
13 時原告口頭承諾會裝設廚房、浴室紗窗、廚房、入口處拉
14 門、馬桶水箱蓋，並添購椅子、雙人床架，及清理廚房既有
15 物品，嗣毀諾之事實（見本院卷二第177頁至第179頁），而
16 被告所提其於締約後之112年7月9日、112年7月18日、112年
17 7月29日、112年8月8日以Line傳送原告之訊息紀錄（見本院
18 卷二第113頁、第115頁、第89頁、第127頁），及其於112年
19 8月至同年10月間向消費者保護官申訴之內容（見本院卷二
20 第121頁、第125頁），均僅為其一己單方之陳述，原告業已
21 嚴正否認（見本院卷二第123頁原告說明第1點至第5點、第9
22 點），並表示此為「各說各話」（見本院卷二第127頁Line
23 訊息紀錄），被告復未能提出其他確切事證以實其說，自難
24 謂其抗辯之事實為真。

25 3.觀之系爭夾層屋屋況照片，廚房、浴室窗戶原即有玻璃窗扇
26 （見本院卷二第73頁），縱無紗窗，仍不妨害其應有之採
27 光、通風及隔絕之功能，且臥室本備有一定尺寸之床架（見
28 本院卷二第85頁），足供系爭租約約定之承租人被告起居使
29 用，被告之母既非系爭租約之當事人，原告自無為當事人以
30 外之第三人提供床架之義務，至馬桶水箱蓋之欠缺（見本院
31 卷二第87頁），並無礙於馬桶功能之正常運作，儲藏室、廚

房一部既有物品之存在（見本院卷二第79頁至第83頁），亦不影響被告居住使用系爭夾層屋，依一般社會通念，紗窗、拉門、馬桶水箱蓋、雙人床架、椅子、客廳冷氣之有無，對於系爭夾層屋在客觀上已達於足供居住使用之狀態，均不生影響，即令或有欠缺，仍不致使被告不能或難以居住使用系爭夾層屋，然原告為消弭紛爭，不僅已更換拉門（見本院卷二第75頁），並於112年8月1日裝設客廳冷氣（見本院卷二第133頁），而由被告自承於締約前1日112年7月7日已先至系爭夾層屋查看屋況（見本院卷二第55頁、第125頁），可知締約時兩造顯係以系爭夾層屋當時無紗窗、拉門、馬桶水箱蓋、客廳冷氣、雙人床架、椅子且儲藏室、廚房之一部存放既有物品之現狀為準，達成租賃與租賃物標的之意思表示合致，則原告以現狀之狀態，將系爭夾層屋租賃物交付被告居住使用，即符合債務本旨，且合於兩造所約定使用收益之狀態，而已盡其出租人之主給付義務，被告自有依約支付租金之義務，不容被告嗣後復事爭執，藉詞拒絕租金之給付。

4.按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第429條第1項固有明文。被告雖以浴室電燈損壞、馬桶有時不通云云置辯，然未提出客觀證據證明之，且為原告所爭執（見本院卷二第179頁），自難信屬實，而被告提出之樓梯照片（見本院卷二第139頁），不足以證明樓梯照明不穩定、不佳或樓梯燈有何損壞，原告並已爭執照片中之情狀係因被告未將開關開啟所致（見本院卷二第179頁），尚難遽採，另系爭夾層屋門鎖或有發生損壞（見本院卷二第137頁、第191頁、板簡卷第23頁），惟此尚不生致使系爭夾層屋在客觀上不能或顯難供居住使用之問題，至廚房屋頂或曾發生漏水情事（見本院卷二第123頁原告說明第8點、第127頁Line訊息紀錄），但被告既未舉證其漏水頻率、每次漏水持續時間及具體漏水情狀等已達致令系爭夾層屋不堪或甚難居住使用而不符約定使用收益狀態之程度，自不得執此拒絕給付租金，抑且，矧被告既自租賃期間第2個

01 月112年8月起即未再支付租金，原告乃以被告無故不履行支
02 付租金之主給付義務，行使同時履行抗辯權，而拒絕對之修
03 繕（見本院卷二第191頁），容屬有據。綜上，被告拒絕給
04 付租金，殊非正當。

05 (二)兩造間系爭租約何時終止？租賃關係何時消滅？

06 1.被告固於112年7月24日已以Line傳訊原告「我還是想取消租
07 約好了」（見本院卷二第133頁），並於112年10月25日向消
08 費者保護官申訴時，主張原告應解約全額退款（見本院卷二
09 第125頁），惟參之兩造間112年11月16日Line訊息紀錄（見
10 板簡卷第23頁），被告於112年11月16日仍以Line傳訊通知
11 原告修繕系爭夾層屋門扇鎖頭，可徵被告至少截至112年11
12 月時仍繼續居住使用系爭房屋，並由被告於112年7月29日至
13 112年11月16日期間，仍賡續本於承租人之立場，一再對原
14 告有所主張（本院卷二第127頁至第131頁、板簡卷第23
15 頁），顯然被告並無以前揭訊息或申訴主張終止兩造間系爭
16 租約之法效意思，非可即謂兩造間系爭租約業經被告單方終
17 止。

18 2.按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，
19 出租人得收回房屋。承租人租金支付有遲延者，出租人得定
20 相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為
21 支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總
22 額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其
23 租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月
24 時，始得終止契約，土地法第100條第3款、民法第440條第1
25 項、第2項亦有明文。出租人因承租人遲延給付租金，定期
26 催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，
27 係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不
28 履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終
29 止租約之意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號裁定參
30 照）。又非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到
31 相對人時，發生效力，為民法第95條第1項前段所明定。且

所謂達到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言。表意人將其意思表示以電子文件方式發送至相對人指定之資訊系統者，除法律另有規定、當事人另有約定，或相對人能證明其客觀上有不能讀取之正當事由外，應認以該電子文件進入該資訊系統之時，表意人之意思表示已達到相對人而發生效力，不以相對人實際讀取為必要（最高法院112年度台上字第1566號判決參照）。

3.兩造於系爭租約第19條第3項就租賃雙方相互間之通知，固未勾選得以即時通訊軟體以文字顯示方式為之（見板簡卷第69頁），惟兩造彼此間多以Line文字訊息互為通知，業如前述，則兩造間Line聊天室自係兩造就彼此間之通知所指定之特定資訊系統，又被告自112年8月起即未再支付租金，原告於112年10月26日以Line發送催告被告支付租金之文字訊息至該資訊系統（見板簡卷第21頁），繼於112年12月7日以Line發送定3日期限催告被告支付租金否則將依法終止租約之文字訊息至該資訊系統（見板簡卷第23頁），依上說明，於各該文字訊息分別於112年10月26日、112年12月7日進入該資訊系統之際，原告所為第一次催告之意思表示，以及第二次定期催告否則將依法終止租約之附停止條件終止租約的意思表示，即已各於112年10月26日、112年12月7日進入被告之支配範圍，置於被告可隨時了解其內容之客觀狀態，而分別於112年10月26日、112年12月7日達到被告而發生效力，至於被告何時「已讀」（見板簡卷第21頁、第23頁），在所不問，而原告所為附停止條件之終止租約意思表示於112年12月7日到達被告之時，被告遲付租金額以押金24,000元抵償後已達2個月以上，且遲延給付已逾2個月，被告於定期催告期限3日屆滿即112年12月10日（依民法第120條第2項規定始日不算入）後，仍未支付租金，停止條件成就，即發生終止系爭租約之效力，應認系爭租約已於前開期限屆滿翌日即112年12月11日終止，兩造間租賃關係自斯時起消滅。

01 (三)被告將系爭夾層屋返還原告之時點？

02 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
03 前段規定甚明。系爭租約第14條第1項亦約定「租賃關係消
04 滅時，…，承租人應將租賃住宅返還出租人」（見板簡卷第
05 65頁）。所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉
06 租賃物之占有。而依民法第946條第1項規定，占有之移轉因
07 占有物之交付而生效力。承租人移轉占有後，即喪失其對於
08 物之事實上管領力而消滅占有（最高法院98年度台上字第11
09 27號判決參照）。是所謂租賃房屋之返還，係指承租人將其
10 對於租賃房屋之占有支配與事實上管領力移轉於出租人，使
11 租賃房屋脫離承租人之占有支配與事實上管領，而交還出租
12 人占有支配與事實上管領者而言。

13 2.被告固辯以早已不居住於系爭夾層屋云云，惟未具體陳述將
14 系爭夾層屋返還原告之時點，亦未舉證證明之，經本院於11
15 3年11月1日函命曉諭被告補正（見本院卷二第163頁），被
16 告於113年11月5日收受該函後（見本院卷二第167頁本院送
17 達證書），仍未具體陳述將系爭夾層屋返還原告之時點，且
18 猶未提出足以佐證之相關事證，而未盡其真實完全、具體陳
19 述之義務以及舉證之責任，即應自負未能使本院形成獲致更
20 有利於被告之確信之不利益結果。至被告於本件113年12月1
21 1日言詞辯論終結後之113年12月17日始以書狀陳述早在112
22 年9月30日前已自系爭夾層屋搬離，本院本無庸審究，且此
23 辯詞與前述被告於112年11月16日仍以Line通知原告修繕系
24 爭夾層屋門扇鎖頭，顯然被告仍繼續居住其內之事實不符，
25 併此敘明。

26 3.系爭夾層屋之出入，必使用系爭夾層屋樓下大門鑰匙方得進
27 出，而原告已於113年5、6月收受被告寄回之系爭夾層屋樓
28 下大門鑰匙（見本院卷二第191頁），雖被告未一併交還系
29 爭夾層屋門扇鑰匙，但系爭夾層屋門鎖已然損壞，不需系爭
30 夾層屋門扇鑰匙，原告仍可進出系爭夾層屋，並支配管領使
31 用系爭夾層屋，為原告所自承（見本院卷二第191頁至第192

頁），矧被告於113年5、6月將出入系爭夾層屋所必要之樓下大門鑰匙以寄回方式交還原告後，即已不能自由進出系爭夾層屋，遑論占有支配或事實上管領，系爭夾層屋自此時起即已脫離被告之支配管領，依一般社會通念，被告即已喪失其於對系爭夾層屋之事實上管領力而消滅占有，且被告顯係以寄回交還鑰匙之舉措，向原告移轉系爭夾層屋之占有，並以此舉通知原告系爭夾層屋之返還，至系爭夾層屋鑰匙在該夾層屋門鎖已然損壞之情狀下，既非原告進入或支配管領系爭夾層屋所必須，縱被告未予交還，對於其已向原告移轉系爭夾層屋之占有，並已使原告取得對於系爭夾層屋之占有支配與事實上管領力，仍不生影響，應認被告已於113年5月31日（取113年5、6月之中數），將其對於系爭夾層屋之占有支配與事實上管領力，移轉於原告占有支配與事實上管領，而消滅被告之占有，即與系爭夾層屋之返還相當，原告逾此返還房屋時點之主張，不足為採。

(四)原告請求被告給付租金及不當得利有無理由？金額若干？

- 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段規定甚明。系爭租約第3條第1項亦約定承租人每月租金12,000元，每期應繳納1個月租金，並於每月5日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕（見板簡卷第61頁）。又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，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、第181條但書亦有明定。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。系爭租約第14條第3項則約定租賃關係消滅時，承租人未將租賃住宅返還出租人者，出租人得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額…至返還為止（見板簡卷第65頁）。
- 2.被告自112年8月1日起至112年12月10日止積欠租金未付，而兩造間租賃關係於112年12月11日消滅後，被告未即時遷讓返還系爭夾層屋，無法律上之原因而受有相當於租金之利益，該利益依其性質無法返還，原告自得請求被告返還自11

2年12月11日起至113年5月31日返還系爭夾層屋之日止相當於原租金額之不當得利，經以押金24,000元抵充後，原告仍得請求被告給付96,000元（計算式：12,000元×10－24,000元）；逾此範圍之請求，不應准許。

(五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。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。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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條亦有明定。本件係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則原告請求起訴狀繕本送達翌日即113年5月18日（見板簡卷第31頁至第35頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之規定，請求被告給付96,000元，及自113年5月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，被告就原告勝訴部分陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

八、本判決原告勝訴部分既依職權宣告假執行，爰參照民事訴訟法第91條第1項修正理由，併於主文第3項諭知訴訟費用數額，及依第91條第3項規定，併諭知加給按法定利率計算之利息。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項、第91條第3

01 項、第83條第1項前段，判決如主文。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

03 民事第四庭 法 官 陳佳君

04 以上正本證明與原本無異。

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

08 書記官 康閔雄