

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2625號

原告 張玉君

訴訟代理人 張任好

被告 劉毓儒

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

被告應將門牌號碼新北市○○區○○路○○○巷○弄○號三樓房屋全部遷讓返還原告，並給付原告新臺幣伍萬陸仟肆佰參拾壹元，及自民國一百一十三年十月五日起至遷讓前開房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟陸佰捌拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事 實

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造於民國113年1月1日訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定被告自113年1月1日起向原告承租原告所有之新北市○○區○○路000巷00弄0號3樓（下稱系爭房屋），租賃期間至114年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）11,400元應於每月10日前支付，押金11,400元，詎被告自113年4月起未再支付租金，經原告於113年4月19日以新莊思源路郵局存證號碼83號存證信函（下稱83號信函）定7日期限催告被告支付租金，於113年5月20日以新莊思源路郵局

01 存證號碼111號存證信函（下稱111號信函）定5日期限催告
02 被告支付租金，否則將依法終止租約，被告仍置之不理，原
03 告乃再於113年9月以陳報狀（下稱系爭書狀）定3日期限催
04 告被告支付租金，如逾期不支付，則同時以系爭書狀終止兩
05 造間系爭租約，被告逾期仍不支付租金，兩造間系爭租約已
06 合法終止，被告未即時返還系爭房屋，自應按月給付相當月
07 租金額1倍之不當得利及相當月租金額1倍計算之違約金，爰
08 依所有權、租賃、系爭租約及不當得利之法律關係，提起本
09 件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭房屋全部遷讓返還原
10 告，並給付22,800元，及自113年5月21日起至遷讓系爭房屋
11 之日止，按月給付22,800元。

12 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，據其之前言詞辯論時所為
13 之陳述及聲明則以：系爭房屋熱水器費用9,000元是我兒子
14 代墊，且原告向我溢收水費3,000多元，我因此拒付租金等
15 語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

16 三、原告主張兩造於113年1月1日訂立系爭租約，約定被告自113
17 年1月1日起向原告承租原告所有之系爭房屋，租賃期間至11
18 4年12月31日止，每月租金11,400元應於每月10日前支付，
19 押金11,400元，被告自113年4月起未再支付租金，迄今仍居
20 住其內而繼續為系爭房屋之使用收益等事實，有系爭租約、
21 原告收租帳戶存摺封面暨內頁交易明細、兩造間通訊軟體Li
22 ne訊息紀錄可稽（見本院卷第105頁至第121頁、第125頁至
23 第169頁、本院113年度重簡字第1372號卷【下稱重簡卷】第
24 59頁至第97頁），且為被告所不爭執（見本院卷第101頁、
25 第102頁），堪信為真實。

26 四、本院之判斷：

27 (一)被告以代墊熱水器費用9,800元、水費溢收3,000多元為由拒
28 絕給付租金有無理由？

29 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條前段定有明文。又請求履行債務之訴，
31 若被告自認原告所主張債權發生原因之事實，但主張該債權

01 已因清償、抵充（償）等事由而消滅，則就該債權消滅之事
02 由，應由被告負舉證之責任。

03 2.被告雖以熱水器費用9,000元係其子代墊及原告溢收水費3,0
04 00多元云云置辯，並據此拒付租金，然為原告所否認，被告
05 既未就其抗辯之事實舉證以實其說，並由原告持執保管熱水
06 器費用9,000元收據原本之客觀狀態（見本院卷第102頁、第
07 123頁），足以推認該熱水器費用9,000元係原告出資支付，
08 被告抗辯之事實自難信為真。

09 3.縱使承租人或有代墊或溢繳費用，而或生出租人應負返還義
10 務之問題，然該返還義務，非係出租人之主給付義務，與承
11 租人支付租金之主給付義務間，彼此並無對價關係，承租人
12 仍不得以此為由拒絕租金之給付，系爭租約第3條第1項並已
13 約明承租人每月租金11,400元，每期應繳納1個月租金，並
14 於每月10日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕（見本院卷
15 第106頁、第107頁），自不許被告藉詞拒絕給付租金。

16 (二)系爭租約是否已合法終止？何時終止？

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

30 2.按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
31 時，發生效力，為民法第95條第1項前段所明定。所謂達

01 到，係指意思表示已進入相對人之支配範圍，置於相對人隨
02 時可了解其內容之客觀狀態而言（最高法院112年度台上字
03 第1566號判決參照）。而表意人將其意思表示以書面郵寄掛
04 號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而
05 製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀
06 上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表
07 意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際
08 領取為必要（最高法院民事大法庭109年度台上大字第908號
09 裁定參照）。且表意人將其意思表示以電子文件方式發送至
10 相對人指定之資訊系統者，除法律另有規定、當事人另有約
11 定，或相對人能證明其客觀上有不能讀取之正當事由外，應
12 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
13 達到相對人而發生效力，不以相對人實際讀取為必要（最高
14 法院112年度台上字第1566號判決參照）。

15 3. 被告自113年4月起未再支付租金，原告於113年4月19日以83
16 號信函定7日期限催告被告支付租金，83號信函經郵務機關
17 寄送至被告居住之系爭房屋，因不獲會晤被告而製作招領通
18 知單通知被告領取，嗣因招領逾期退回，有83號信函（見重
19 簡卷第49頁至第57頁）暨加蓋「招領逾期退回」戳記之83號
20 信函信封原本可考（見證物袋），被告既未能證明其客觀上
21 有不能領取83號信函之正當事由，應認被告受招領通知時，
22 原告以83號信函所為定期催告之意思表示已到達被告而發生效
23 效力，原告復於113年5月20日以111號信函定5日期限催告被
24 告支付租金，否則將依法終止租約，111號信函郵務機關寄
25 送至被告居住之系爭房屋，因收件人被告拒收退回，則有11
26 1號信函（見重簡卷第45頁至第47頁）暨加蓋「招領逾期退
27 回」戳記之111號信函信封原本（見證物袋）可按。

28 4. 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
29 未勾選得以即時通訊軟體方式為之（見重簡卷第25頁），惟
30 兩造彼此間多以Line文字訊息互為通知，有前揭兩造間Line
31 訊息紀錄可查，則兩造間Line聊天室自係兩造就彼此間之通

01 知所指定之特定資訊系統，原告並於113年5月20日至同月31
02 日間某時，將111號信函全文內容以照片方式發送至該特定
03 資訊系統，依上說明，該111號信函全文內容進入該資訊系
04 統之際，原告以該111號信函所為定期催告否則將依法終止
05 租約之意思表示，即已進入被告之支配範圍，置於被告可隨
06 時了解其內容之客觀狀態，而已達到被告並發生效力，至於
07 被告何時「已讀」（見本院卷第167頁Line訊息紀錄），在
08 所不問。

09 5.縱認111號信函為附停止條件之終止租約意思表示，但該意
10 思表示達到被告之時，被告遲付租金額以押金11,400元抵償
11 後，尚未達2個月以上之租額，遲延給付亦未逾2個月，不生
12 合法終止系爭租約之效力，原告繼於113年9月以系爭書狀定
13 3日期限催告被告支付租金，逾期不支付，即同時以系爭書
14 狀通知被告終止兩造間系爭租約（見本院卷第27頁系爭書
15 狀），此時被告遲付租金額以押金11,400元抵償後已達2個
16 月以上，且遲延給付已逾2個月，系爭書狀繕本並於113年10
17 月1日送達被告（見本院卷第31頁），而被告於定期催告期
18 限3日屆滿即113年10月4日（依民法第120條第2項規定始日
19 不算入）後，仍未支付租金，停止條件成就，即發生終止系
20 爭租約之效力，堪認系爭租約已於前開期限屆滿翌日即113
21 年10月5日經原告合法終止。

22 (三)原告請求被告遷讓返還系爭房屋有無理由？

23 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。所有人對於無
24 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，為民法第455條
25 前段、第767條第1項前段所明定。而租約終止後，出租人除
26 得本於租賃物返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為
27 租賃物之所有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之
28 法律關係，請求返還租賃物（最高法院75年台上字第801號
29 裁判參照）。系爭租約於113年10月5日終止後，兩造間租賃
30 關係消滅，被告已無占有系爭房屋之正當權源，而屬無權占
31 有，則原告依民法第455條前段、第767條第1項前段規定，

01 請求被告遷讓返還系爭房屋，洵屬有據。

02 (四)原告請求被告給付欠租、不當得利及違約金有無理由？金額
03 若干？

04 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段規定
05 甚明。系爭租約第3條第1項就承租人租金之支付亦有明定，
06 已如前述。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
07 應返還其利益。不當得利之受領人，依其利益之性質或其他
08 情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但
09 書亦有明定。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之
10 利益，為社會通常之觀念。系爭租約第14條第3項亦約定租
11 賃關係消滅時，承租人未將租賃住宅返還出租人者，出租人
12 得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相
13 當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）
14 至返還為止（見本院卷第109頁）。

15 2.被告自113年4月1日起至113年10月4日止共積欠租金69,871
16 元（計算式： $11,400\text{元}\times 6\text{個月}+11,400\text{元}\times 4/31$ ，元以下四
17 捨五入）未付，於113年10月5日兩造間租賃關係消滅後，未
18 即時遷讓返還系爭房屋，無法律上之原因而受有相當於租金
19 之利益，該利益依其性質無法返還，原告自得請求被告自11
20 3年10月5日起至遷讓系爭房屋之日止，按月返還相當於原租
21 金額之不當得利，又約定之違約金額過高者，法院得減至相
22 當之數額，民法第252條規定甚明，本院審酌系爭租約約定
23 每月租金11,400元，於兩造間租賃關係消滅後，被告未即時
24 遷讓返還系爭房屋，原告所受積極損害與所失利益，通常為
25 租金之收入與租金轉投資之收益，以及被告不依約遷讓返
26 還，致原告需耗費勞力、時間、費用追討並喪失其他利用機
27 會等不利益，因認原告按月請求原租金額1倍之不當得利
28 外，併按月請求原租金額1倍之違約金，顯屬過高，應酌減
29 至得按月請求原租金額0.2倍之違約金方為適當，合計原告
30 自113年10月5日起得按月請求被告給付13,680元（計算式：
31 $11,400\text{元}\times 1.2$ ），另押租金之主要目的在於擔保承租人履行

01 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
02 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高
03 法院87年度台上字第1631號判決參照），是兩造間租賃關係
04 消滅後，押金11,400元發生當然抵充之效力，並以被告無義
05 務而自行為原告繳納之管理費2,040元抵償被告負欠之租賃
06 債務（見本院卷第196頁）後，原告仍得請求被告給付56,43
07 1元（計算式：69,871元－11,400元－2,040元），以及自11
08 3年10月5日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付13,680元；
09 逾此範圍之請求，不應准許。

10 五、綜上所述，原告依所有權、租賃、系爭租約及不當得利之法
11 律關係，請求被告將系爭房屋遷讓返還原告，並給付56,431
12 元，以及自113年10月5日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給
13 付13,680元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無
14 理由，應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
16 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

17 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
18 訟法第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

20 民事第四庭 法官 陳佳君

21 以上正本證明與原本無異。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

25 書記官 康閔雄