

01 臺灣新北地方法院民事判決

02 114年度訴字第1501號

03 原告 李麗花

04 訴訟代理人 魏慶龍

05 被告 曾永宏

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 指定送達：新北市○○區○○路○段00
09 號13樓之6

10 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國114年6月25日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主文

- 13 一、被告應將坐落於新北市○○區○○○路○○○號十七樓之二
14 房屋及地下一層二號車位全部遷讓返還予原告。
15 二、被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬參仟元。
16 三、被告自民國一一四年五月一日起至遷讓返還第一項房屋及車
17 位之日止，按月給付原告新臺幣參萬柒仟元。
18 四、本判決第二項得假執行，但被告以新臺幣壹拾陸萬參仟元為
19 原告供擔保後，得免為假執行。
20 五、本判決第三項各到期部分得假執行，但被告按月於每月一日
21 以新臺幣參萬柒仟元為原告供擔保後，得免為假執行。
22 六、訴訟費用由被告負擔。

23 事實及理由

- 24 一、原告主張：被告於民國110年10月1日，向原告承租門牌號碼
25 新北市○○區○○○路000號17樓之2房屋及地下一層2號車
26 位(下合稱系爭房屋)，雙方約定租期3年，即自110年10月1
27 日起至113年9月30日，每月租金為新臺幣（下同）34,000元
28 （下稱前租約），租期屆滿後，兩造同意續租，並於113年1
29 0月1日就系爭房屋，約定租期3年即自113年10月1日起至116
30 年9月30日，每月租金為37,000元，於每月1日給付，押租金
31 為54,000元，兩造並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），

01 訴被告於113年10月、11月，各繳納38,000元，自113年12月
02 開始積欠租金，均未按期繳納，期間原告以存證信函催繳，
03 被告均置之不理，同時原告亦以LINE通訊軟體通知被告於11
04 4月30日終止系爭租約之意思表示，前租約被告尚積欠11
05 3年6月份租金34,000元，系爭租約被告至114年4月30日止，
06 共積欠5月租金即185,000元（計算式：每月租金37,000元×5
07 月=185,000元）未繳納，扣除押金54,000元及溢繳2,000
08 元，共尚欠租金163,000元（計算式：34,000元+185,000元-
09 54,000元-2,000元=163,000元），爰依民法第440條第1
10 項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段規定，請求
11 被告遷讓返還系爭房屋及給付積欠租金。又系爭租約租期
12 已於114年4月30日合法終止，被告無權占有系爭房屋，受有
13 使用系爭房屋之利益，致原告受有損害，原告自得請求被告
14 至遷讓返還系爭房屋前，按月給付相當於租金之不當得利3
15 7,000元等語。並聲明：（一）被告應將系爭房屋全部遷讓返還
16 予原告。（二）被告應給付積欠租金163,000元。（三）被告應自114
17 年5月1日起至遷讓之日止按月給付相當於租金之不當得利3
18 7,000元。

19 二、被告則以：系爭租約租期未屆滿，原告無權請求遷讓房屋，
20 又兩造前租約屆滿後，在簽訂系爭租約，原告並未提及任何
21 欠費問題，原告現主張伊積欠前租約113年6月租金34,000元
22 並無理由，又伊有支付113年10月、11月租金76,000元（含
23 溢付2,000元），原告於114年2月至4月間，因催討租金，頻
24 繁騷擾伊及居住在系爭房屋之第三人（如電話催收、干擾生
25 活），原告已違反出租人負有保持租賃物適於使用收益義務
26 構成債務不履行，伊有權暫停給付租金，且原告此等行為構
27 成侵權行為，應負擔損害賠償20萬元，被告可以抵減積欠租
28 金，另伊確實於113年12月起未繳付租金，又伊將系爭房屋
29 借給朋友，伊與朋友間不是租賃關係，朋友會補貼房租給
30 伊，未另外與二房客簽立租約，因二房客僅繳納一半租金，
31 故伊無法繳租金等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

01 三、兩造於110年10月1日簽訂前租約，約定每月租金34,000元，
02 並於前租約租期屆滿後，於113年10月1日簽訂系爭租約，約
03 定租期為113年10月1日起至116年9月30日，每月租金為37,0
04 00元，於每月1日給付，押租金為54,000元，被告並於113年
05 10月6日、113年11月3日分別匯款38,000元共計76,000元給
06 原告，已繳納113年10月份、11月份租金共計74,000元，並
07 溢付2,000元一節，為兩造所不爭執，並有原告提出前租
08 約、系爭租約、原告永豐銀行帳戶往來明細（見本院卷第15
09 頁至第22頁、第43頁至第49頁）各1件在卷可稽，此部分堪
10 已採信。又被告自113年12月起開始積欠租金，原告遂於114
11 年3月4日寄發內湖文德郵局存照號碼43號存證信函（下稱43
12 號存證信函）至系爭房屋，催繳被告繳納前租約積欠租金3
13 4,000元及系爭租約113年12月至114年3月共計4個月租金14
14 8,000元，並由系爭房屋保全人員於114年3月5日代收，原告
15 並於114年3月15日將43號存證信函以LINE傳送給被告，被告
16 並讀取一節，有43號存證信函、回執、兩造LINE對話各1件
17 （見本院卷第23頁、第35頁至第36頁、第39頁）在卷可稽，
18 之後，原告分別於114年3月18日、同年月31日寄發內湖文德
19 郵局存證號碼53號、第61號存證信函（下分別稱53號、61號
20 存證信函）至系爭房屋，催繳被告繳納前租約積欠租金34,0
21 00元及系爭租約113年12月至114年3月共計4個月租金扣除溢
22 繳2,000元後尚積欠146,000元，並主張若未繳清積欠租金，
23 系爭租約於114年4月30日終止，53號、61號存證信函由系爭
24 房屋保全人員分別於114年3月19日、114年4月1日代收，原告
25 另於114年3月18日將53號存證信函以LINE傳送給被告後，
26 再於114年3月31日將61號存證信函以LINE傳送給被告，並告
27 以積欠租金已達4月，系爭租約於114年4月30日終止，被告
28 讀取後並於114年4月2日回覆片面終止合約並不成立，勿打
29 擾住在...裡面的人等情，有53號、61號存證信函、回執、
30 兩造LINE對話各1件（見本院卷第25頁至第41頁）在卷可
31 佐，亦為被告所不爭執，堪信原告已經通知被告前租約尚積

01 欠34,000元，系爭租約除給付113年10、11月租金76,000元
02 （溢付2,000元）外，即未繳納租金，被告若拒繳納積欠租
03 金，系爭租約將於114年4月30日終止，被告並知悉。

04 四、至於原告主張被告未依約給付租金，經催告後已合法終止系
05 爭租約，然被告則以前揭情詞置辯，是本件爭點厥為：(一)被告
06 有無積欠前租約113年6月租金34,000元？(二)被告抗辯原告
07 頻繁騷擾居住在系爭房屋之第三人及被告（如電話催收、干
08 擾生活），已違反出租人負有保持租賃物適於使用收益義務
09 構成債務不履行，被告有權暫停給付租金，且原告此等行為
10 構成侵權行為，應負擔損害賠償20萬元抵減被告積欠租金是
11 否有理？(三)原告主張系爭租約於114年4月30日合法終止、被
12 告應遷讓系爭房屋並給付積欠租金163,000元是否有理？(四)
13 被告應自114年5月1日起至遷讓之日止按月給付相當於租金
14 之不當得利37,000元，是否有理？茲分敘如下：

15 (一)被告有積欠前租約之113年6月租金34,000元：

16 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
17 民事訴訟法第277條定有明文。原告主張被告有積欠前租約
18 之113年6月租金34,000元，經核對原告提出其名下之永豐銀
19 行帳戶往來明細可知，被告於113年間每月支付租金給原告
20 方式，係被告以金融帳戶轉帳匯款至原告永豐銀行帳戶內，
21 並於轉帳時備註支出哪月份租金，其中113年1至4月，每月
22 都有轉帳34,000元並分別備註「11301租金」、「11302房
23 租」、「11303租金」、「11304租金」字樣，113年5月份則
24 未有轉帳給原告紀錄，113年6月2日轉帳34,000元給原告並
25 備註「11305租金」、之後113年7月至9月，每月轉帳34,000
26 元，其中113年7月、9月並分別備註「11307租金」、「1130
27 9」租金，113年8月份則未有備註一節，有原告永豐銀行帳
28 戶往來明細（見本院卷第43頁、第45頁）1件在卷可稽，堪
29 認被告並無在113年5月份轉帳租金給原告，並於113年6月2
30 日轉帳34,000元給原告時備註為113年5月份租金，之後亦無
31 轉帳繳納113年6月份租金記錄，則原告主張被告有積欠前租

約之113年6月租金34,000元應堪採信。至於被告復無提出任何證據證明已支付113年6月份租金34,000元，其空言抗辯兩造在113年10月簽訂系爭租約，原告未提及前租約有積欠34,000元，原告事後追溯主張無理由等情，委無足採。

(二)被告復抗辯原告頻繁騷擾被告及居住在系爭房屋之第三人（如電話催收、干擾生活），已違反出租人負有保持租賃物適於使用收益義務構成債務不履行，被告有權暫停給付租金，且原告此等行為構成侵權行為，應負擔損害賠償20萬元可以抵減積欠租金是否有理？

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，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第222號裁判意旨參照）。

2.查被告主張原告於114年2月至4月間，以電話、傳訊息等方式頻繁騷擾被告及居住在系爭房屋第三人一節，為原告所否認，並主張是因催繳房租才打電話給被告，被告並沒有接通等語。又被告自承113年12月起即未繳納租金，則原告於114年2月至4月撥打電話或傳訊息予被告催繳租金，被告稱114年2月有接通，但仍未支付任何租金，且自陳114年3月份，被告即不再接聽原告電話，則原告為催繳被告支付租金因而撥打電話、傳送訊息給被告，為原告權利行使，被告於114年3月起亦無接通電話，則難認原告有侵害被告何權利，被告主張原告因而有20萬元損害賠償，被告要抵減積欠租金尚難認有據。至於被告主張原告騷擾居住在系爭房屋第三人，縱有因此侵害該第三人權利，亦為第三人是否要對原告另行主張權利問題，顯與被告主張

原告於租賃關係存續中，租賃物並未保持合於約定使用、收益之狀態無關，故被告主張得拒絕支付租金或抵減租金，顯屬無據。

3.被告另以居住在系爭房屋朋友僅繳納一半租金，致伊無法按約繳交租金云云，惟查，租賃契約乃特定當事人間所締結之契約，其債權債務關係，亦僅存在於該特定當事人間，被告自不得以居住在系爭房屋內友人或次承租人未繳納租金為由對抗出租人，是以被告前開抗辯，尚乏所據。

(三)原告主張系爭租約於113年4月30日合法終止、被告應遷讓系爭房屋並給付積欠租金163,000元是否有理？

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；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。民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段定有明文。出租人因承租人遲延給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度台簡上字第7號裁定參照）。又非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，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1

01 566號判決參照）。

02 2.查被告在系爭租約除繳納113年10月、11月繳納租金，另
03 溢繳2,000元外，自113年12月起未給付租金之情，為被告
04 所不爭執（見本院卷第76頁），準此，在系爭租約，被告
05 自113年12月至114年4月30日止，共積欠5期租金，經核算
06 後為183,000元（計算式： $37,000\text{元} \times 5 - 2,000\text{元} = 183,000\text{元}$ ）
07 ，復以押租金54,000元抵償後，共計積欠租金金額為
08 129,000元（計算式： $183,000\text{元} - 54,000\text{元} = 129,000\text{元}$ ）
09 。從而被告積欠系爭租約租金總額既已達2個月之租
10 額，又經原告於114年3月18日將53號存證信函以LINE傳送
11 細被告後，再於114年3月31日將61號存證信函以LINE傳送
12 細被告，並告以積欠租金已達4月，函到5日內若拒絕繳納
13 積欠租金，系爭租約於114年4月30日終止，被告並讀取，
14 已如前述，是以原告催告後被告仍未繳納前揭欠租，原告
15 通知被告於114年4月30日終止系爭租約即為有理，又系爭
16 租約已於114年4月30日終止，則原告本於前述法律關係，
17 請求被告遷讓返還系爭房屋，並給付積欠租金163,000元
18 【計算式： $185,000\text{元} - 54,000\text{元} - 37,000\text{元} \times 5 = 163,000\text{元}$ 】
19 溢付之租金各1,000元+113年6月租金34,000元=163,000
20 元】，自屬有理。

21 (四)被告應自114年5月1日起至遷讓之日止按月給付當於租金之
22 不當得利37,000元，是否有理？

23 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
25 179條定有明文。又無法律上原因占有他人之房屋，可能獲
26 得相當於租金之利益，並致房屋所有權人受有同額之損害，
27 此為社會通常之觀念，房屋所有權人自得依不當得利之法
28 則，請求占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年度台
29 上字第1695號裁判意旨參照）。又系爭租賃契約已於114年4
30 月30日終止，業如前述，被告自114年5月1日起無權占有原

告之系爭房屋，享有相當於租金之利益，而致原告受損害，本院考量系爭房屋每月租金為37,000元，則原告依民法第179條規定，請求被告應自114年5月1日起，按月給付相當於原約定之租金額37,000元之不當得利予原告，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段、第767條第1項前段規定，請求被告應將系爭房屋全部遷讓返還原告，請求被告給付積欠租金163,000元，另依民法第179條規定，請求自114年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告37,000元，均為有理由，應予准許。又本判決第二、三項所命被告給付之金額均未逾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；併依職權酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。

六、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，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 7 月 18 日
民事第二庭 法官 顏妃琇

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 7 月 18 日
書記官 徐安妘