

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度簡上字第44號

上訴人 曾月蘭

被上訴人 黎國源

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年1月4日潮州簡易庭112年度潮簡字第665號第一審判決提起上訴，本院於民國113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：兩造於民國112年5月1日就系爭房屋成立租賃契約，簽訂「房屋租賃契約書」（下稱系爭契約）並經公證，約定被上訴人自112年5月1日起將系爭房屋出租予上訴人，租期為3年，每月租金新臺幣(下同)19,800元，每月1日前支付租金。嗣上訴人僅交付5月租金及2個月之押租金（即39,600元），其餘各期房租均未支付，至112年12月21日止，扣除押租金後共遲付租金99,000元，被上訴人已於同年11月18日以郵局存證信函（下稱系爭存證信函）向上訴人催告未果後終止租約，故上訴人無法律上關係占有系爭房屋而受有利益，爰擇一依民法第767條第1項、第440條；同法第179條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)上訴人應將門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房屋騰空遷讓返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人99,000元。(三)上訴人應自113年1月1日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付被上訴人新臺幣19,800元。

01 三、上訴人則以：兩造之租約非如被上訴人所主張，應是於112
02 年3月11日為口頭約定，租金每月20,000元，又因系爭房屋1
03 樓門打不開，2樓以上無法使用，且沒有電燈，故兩造係約
04 定租期待被上訴人整理好系爭房屋後才開始起租。惟系爭房
05 屋屋內一直無電燈且被上訴人拒修，害伊摔斷3顆牙齒，且
06 被上訴人拒絕伊將戶籍遷入系爭房屋等語資為抗辯，並聲
07 明：被上訴人之訴駁回。

08 四、原審為被上訴人全部勝訴判決，上訴人不服，提起上訴，除
09 爰引原審陳述外，另陳述略以：伊實際交付被上訴人1個月
10 租金及2個月押金共6萬元，與系爭契約上之金額不符。被上
11 訴人未給予契約審閱期，契約也沒有給伊，故公證應為無
12 效。伊於112年4月間交付訂金後，經被上訴人同意將物品搬
13 入系爭房屋，但系爭房屋因被上訴人未依承諾修繕而無法使
14 用，嗣因強制執行於113年9月4日返還被上訴人，故被上訴
15 人應退還伊房租及押金等語，並聲明：(一)原判決廢棄。
16 (二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
17 人則以書狀陳述意見略以：上訴人於原審判決後就系爭租約
18 對伊提起刑事詐欺等告訴，業經臺灣屏東地方檢察署檢察官
19 作成113年度偵字第5171號不起訴處分書。另由上訴人誤寄
20 給被上訴人之匯款申請書原版，可知上訴人係於匯款申請書
21 上竄改內容後再複印提供予法院作為證據等語。

22 五、本院之判斷：

23 (一)兩造所約定之系爭房屋租賃契約內容為何？

24 1. 被上訴人主張兩造之租賃契約約定內容如系爭契約所示等
25 情，業據被上訴人提出之系爭契約、本院112年度屏院公字
26 第000000000號公證書、被上訴人於原審之訴訟代理人與上
27 訴人之對話紀錄（下稱系爭對話紀錄）等件為證（見原審卷
28 第17至41頁、第137至165頁）。

29 2. 觀諸系爭契約與上開公證書記載，可知兩造約定租賃期間為
30 112年5月1日至115年4月30日止，每月租金為19,800元，甚
31 為明確。且兩造於112年4月10日簽名與蓋章於系爭契約上，

01 並於同日完成公證，則系爭契約既經兩造會同簽立並公證，
02 堪認該約定內容為兩造合致所為。

- 03 3. 又於112年4月9日之系爭對話紀錄略以：（被上訴人於原審
04 之訴訟代理人）請上訴人於明天下午1~2點與范先生聯絡，
05 先去屏東市找他碰面，過目合約……/（上訴人）好等語
06 （見原審卷第147頁），核與系爭契約及公證書簽立時間點
07 相符，堪認兩造確實於112年4月10日就租賃系爭房屋乙情達
08 成合意並成立租賃關係，契約約定之內容即詳如系爭契約所
09 載，故被上訴人此部分之主張，堪可採信。
- 10 4. 上訴人雖辯稱「兩造之租約非如被上訴人所主張，應是於11
11 2年3月11日為口頭約定，租金每月20,000元。」云云，並提
12 出簽有「內埔房租押金20,000元」、「黎晨宇（即被上訴人
13 於原審之訴訟代理人）」等字樣之免用統一發票收據、郵政
14 跨行匯款申請書、郵局存證信函為證（見原審卷第115至119
15 頁），惟兩造既簽約約定每月租金為19,800元，並經公證，
16 已如上述，自應以系爭契約約定者為準，即無捨此租約不用
17 而改用其他物件為準據之理。況且上開收據及郵政跨行匯款
18 申請書等亦無法證明兩造有約定每月租金為20,000元之情。
- 19 5. 證人黎晨宇於偵查中證稱：(1)我是黎國源之子，是系爭房屋
20 的租賃代理人，看屋、交訂金及簽約都是我負責的，曾月蘭
21 於112年3月間打電話給我，說要租房子，要看屋，我就說我
22 有委託房仲，請房仲帶她去看屋，曾月蘭於112年3月12或13
23 日來高雄找我，給我2萬元定金，說她確定要承租，要先付
24 訂金，我說可以先收，但後續確定後再簽約，當天我將房屋
25 鑰匙交給她，房仲熊思敏於112年3月14日帶曾月蘭去看屋，
26 我於112年4月9日用LINE通知曾月蘭，請她先跟房仲聯繫，
27 過目合約，曾月蘭回復「好」，我們於112年4月10日在屏東
28 地院簽約並公證，契約內容是當天協議確認過的，公證時曾
29 月蘭有在場，我們約定的租金是每月1萬9,800元，3月間收
30 的是定金2萬元，並不是最後約定的租金金額，我實際上向
31 曾月蘭收取的租金是每月1萬9,800元，她之前給我2萬元定

01 金，公證當天交現金3萬5,400元給我，後來補4,000元給
02 我，合計5萬9,400元，這些錢是2個月押金跟1個月租金；(2)
03 我跟曾月蘭並沒有約定要等房子修繕好才起租，契約裡面記
04 載的是以現況出租，我於112年3、4月間有換過1次鎖，是在
05 簽約之前，是因為曾月蘭完全失聯，房仲打給她，她都不
06 接，簽約後我有將新的鑰匙交給曾月蘭；(3)曾月蘭於112年3
07 月14日去看屋，當天有傳LINE給我，沒有說她跌倒，當天還
08 有房仲跟她一起去，1、2樓樓梯間的燈泡沒有壞等語；

09 6. 又證人即房屋仲介熊思敏於偵查中證稱：(1)我受黎晨宇委託
10 出租本案房屋，雙方約定的租金是每月1萬9,800元，契約上
11 面是寫1萬9,800元，曾月蘭於簽約的前幾天就看過契約，簽
12 約當天有再跟曾月蘭確認過一遍，曾月蘭於簽約當時沒有對
13 租金表示意見，於公證時也沒有對租金表示意見；(2)當時是
14 曾月蘭看到黎晨宇貼在房屋外的廣告，就自己去找黎晨宇
15 談，可能給黎晨宇定金，黎晨宇不懂，交鑰匙給曾月蘭，可
16 是在簽約之前是不能交鑰匙給租客的，曾月蘭於簽約之前就
17 將物品搬進去，黎晨宇可能覺得不妥，就先換門鎖，曾月蘭
18 當時的確是很難找的，簽約、公證後，我於112年4月12日將
19 新鑰匙、公證的合約寄給黎晨宇，讓黎晨宇自己處理，曾月
20 蘭於簽約後並沒有跟我反應說他沒有收到新的鑰匙；(3)我有
21 帶曾月蘭去看屋1次，時間我忘記了，是在簽約之前，有去
22 樓上，樓梯間的電燈沒有壞，曾月蘭沒有跌倒，曾月蘭也不
23 曾跟我反應說他上下樓梯跌倒等語，亦核與證人黎晨宇上開
24 證述內容相符。故上訴人主張被上訴人未給予契約審閱期，
25 契約也沒有給伊，故公證應為無效云云，與上開證人之證詞
26 不符，非可採信。

27 7. 至上訴人以：被上訴人明知其向上訴人實際收取每月租金為
28 2萬元，並非1萬9,800元，竟基於使公務員登載不實之犯
29 意，委任其子黎晨宇於112年4月10日，在本院公證處，持內
30 容不實、載有每月租金1萬9,800元之房屋租賃契約書，向本
31 院公證處申請公證，致使僅具形式審核權之該管公務員將內

01 容不實之本案房屋租約內容登載於其職務上所掌之本院112
02 年度屏院公字第000000000號公證書上，足以生損害於本院
03 對於公證書管理之正確性及上訴人之權益。因認被上訴人涉
04 犯刑法第214條之使公務員登載不實罪嫌云云，業經臺灣屏
05 東地方檢察署檢察官為不起訴處分，並有不起訴處分書在卷
06 可稽（本院卷第41至50頁）。

07 8. 而觀諸兩造提出之郵政跨行匯款申請書（見本院卷第19、51
08 頁），關於匯款金額為4000元，其上並註記「押金\$4000補
09 上」之字樣，兩者均相同，至「(現金\$36000)共4萬元」字
10 樣，上訴人提出者為影印後之字樣，而被上訴人提出者為以
11 藍色原子筆書寫原稿字樣，故以被上訴人主張「(現金\$3600
12 0)共4萬元」字樣係上訴人事後所撰寫，經複印後提供予法
13 院作為證據等情，較為可採，亦核與證人黎晨宇、熊思敏上
14 開證述情節相符，應可採信為真。亦可知上訴人上開辯解，
15 即屬無據，而非可採信。

16 (二)被上訴人終止租賃關係並請求積欠之房租及相當於租金之不
17 當得利，是否有理由？

18 1. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
19 他方支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金。承
20 租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人
21 支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契
22 約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
23 額，不得依前項之規定，終止契約。承租人於租賃關係終止
24 後，應返還租賃物，民法第421條第1項、第439條前段、第4
25 40條第1至2項前段、第455條前段分別定有明文。

26 2. 經查，上訴人已支付1個月租金及相當於2個月租金之押租金
27 等情，為兩造所不爭執，則自112年5月承租起算，被告至11
28 2年12月份為止已積欠房租138,600元，扣除押租金後，尚欠
29 99,000元，可認積欠金額已達2月以上，又被上訴人業以系
30 爭存證信函向上訴人為終止租約之意思表示（見原審卷第16
31 3頁），是依前揭規定，被上訴人係合法終止系爭契約，兩

01 造租賃關係已消滅，被上訴人請求上訴人給付所欠租金99,0
02 00元，及將系爭房屋返還予被上訴人，即於法有據，而應予
03 准許。

04 3. 末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
05 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
06 第179條定有明文。經查，被上訴人業已終止系爭契約，已
07 如前述，則上訴人無權占有系爭房屋而受有利益，被上訴人
08 請求上訴人自113年1月1日起至返還系爭房屋日止，按月給
09 付相當於租金之不當得利19,800元，即就系爭房屋原約定之
10 月租金，尚屬適當，應予准許。

11 4. 上訴人雖辯稱系爭房屋1樓門打不開，2樓以上無法使用，且
12 沒有電燈，且被上訴人拒絕上訴人將戶籍遷入系爭房屋等
13 語，惟查，上訴人於原審自陳遷入戶籍之目的為方便聯絡等
14 語（見原審卷第126頁），可見此與租賃物是否合於約定時
15 之使用收益無涉；又被上訴人於原審之訴訟代理人於出租系
16 爭房屋予上訴人前，已有為修繕等情，有系爭對話紀錄及被
17 上訴人於原審之訴訟代理人與訴外人「內埔水電阿慶」之對
18 話紀錄在卷可查（見原審卷第137至148頁、第167頁），而
19 系爭契約之附件二記有系爭房屋之附屬設備項目、系爭房屋
20 配有未損壞電燈之現況照片及明載：「以上設備以現況出
21 租，如有自然損害，出租方不予追究，也不負責修繕」等語
22 （見原審卷第37至39頁），是系爭房屋既已經修繕，且於簽
23 約時上訴人亦已審閱確認，難認系爭房屋於交付予上訴人時
24 有不合於約定之狀況。況上訴人就系爭房屋於交屋之時有不
25 合於約定之情形，固提出斷牙為證，然斷牙並不能當然證明
26 有何未符合約定使用收益之情，而上訴人復未提出其他證據
27 以實其說，是上訴人所辯，委難採信。

28 六、綜上所述，被上訴人依民法第440條、第179條之規定，請
29 求：一、上訴人應將門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000號房
30 屋騰空遷讓返還被上訴人、二、上訴人應給付被上訴人99,0
31 00元；上訴人應自113年1月1日起至遷讓返還第一項所示房

01 屋之日止，按月給付被上訴人19,800元，為有理由，應予准
02 許。從而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上
03 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
04 上訴。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，附此敘明。

08 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
10 民事第三庭 審判長法官 潘 快
11 法官 曾士哲
12 法官 陳茂亭

13 正本係照原本作成。

14 本判決不得上訴。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
16 書記官 房柏均