

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第1253號

原告 蔡美珠

訴訟代理人 蔡貴香

被告 曾怡容

被告 黃雅珍

共同

訴訟代理人 黃敬唐律師

張浩倫律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國114年1月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告曾怡容應將坐落新北市○○區○○路000巷0弄00號6樓房屋遷讓返還原告，並給付原告新臺幣肆萬元，及自民國一百一十三年五月一日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣貳萬元。

被告黃雅珍應將坐落新北市○○區○○路000巷0弄00號7樓房屋（即6樓上方屋頂平台增建物）遷讓返還原告，並給付原告新臺幣壹萬伍仟元，及自民國一百一十三年五月一日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告新臺幣柒仟伍佰元。

訴訟費用由被告曾怡容負擔百分之七十八，餘由被告黃雅珍負擔。

本判決第一、二項得假執行。

事 實 及 理 由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：

01       （一）被告曾怡容應將坐落新北市○○區○○路000巷0弄00  
02 號6樓房屋（下稱系爭6樓房屋）遷讓返還原告，並給付原告  
03 新臺幣（下同）4萬元，及自民國113年4月9日起至遷讓返還  
04 系爭6樓房屋之日止，按月給付原告2萬元。（二）被告黃雅  
05 珍應將坐落新北市○○區○○路000巷0弄00號7樓（即6樓上  
06 方屋頂平台增建物）房屋（下稱系爭7樓房屋）遷讓返還原  
07 告，並給付原告15,000元，及自113年4月9日起至遷讓返還  
08 系爭7樓房屋之日止，按月給付原告7,500元。嗣原告於113  
09 年11月27日原告當庭變更聲明請求：如主文第1、2項所示。  
10 此核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准  
11 許。

12 二、原告起訴主張：系爭6樓房屋、系爭7樓房屋原為訴外人王聖  
13 中所有，原告經由鈞院112年度司執助字第2813號強制執行  
14 事件（下稱系爭執行事件）拍賣程序拍定取得上開房屋所有  
15 權，並於113年2月26日取得權利移轉證書。雖系爭6樓房  
16 屋、系爭房7屋原由王聖中分別出租予被告曾怡容、黃雅  
17 珍，並約定每月租依序為2萬元、7,500元，而被告並均主張  
18 對訴外人王聖中各有100萬借款債權，彼此已約定以借款債  
19 權充抵應付之租金，惟被告實際上均未交付租金予王聖中，  
20 此非屬租金之預付，且基於債之相對性，被告與王聖中間以  
21 借款債權抵充租金之約定，不得對抗原告，原告自得依民法  
22 第425條第1項買賣不破租賃之規定，以出租人地位請求被告  
23 自113年2月26日起將應給付之租金付給原告。詎被告均未給  
24 付租金，已積欠租金達2個月以上，原告乃於113年3月28日  
25 以存證信函催告被告給付積欠之租金，否則依法終止租約，  
26 然被告均置之不理，爰再以本件起訴狀繕本之送達作為終止  
27 租約之意思表示之通知，則原告所承受與被告間之租賃關係  
28 業已終止，被告曾怡容、黃雅珍即應分別將系爭6樓房屋、  
29 系爭7樓房屋遷讓返還原告，並應分別給付自113年2月26日  
30 起所積欠之租金，算至同年4月30日止，各已積欠2個月租金  
31 依序為4萬元、15,000元（已逾2個月，原告放棄部分租

01 金)；又被告目前尚未返還房屋，顯已構成無權占用，妨害  
02 原告對於房屋使用收益之權利，另應自租約終止之日起至返  
03 還房屋之日止，應按月分別給付原告相當於租金之不當得利  
04 依序為2萬元、7,500元。為此，爰依租賃關係、租約終止後  
05 不當得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：如主文  
06 第1、2項所示等事實。

07 三、被告則均求為判決駁回原告之訴，並辯稱：

08 (一) 被告曾怡容與王聖中於110年11月29日就系爭6樓房屋簽訂  
09 房屋租賃契約書(下稱系爭6樓房屋租約)，由被告曾怡  
10 容承租該屋，並約定租期自110年12月1日起至115年11月3  
11 0日止共5年，每月租金2萬元；被告黃雅珍與王聖中亦於1  
12 11年7月25日就系爭7樓房屋簽訂房屋租賃契約書，由被告  
13 黃雅珍承租該屋，並約定租期自111年8月1日起至126年7  
14 月31日止共15年，每月租金7,500元(下稱系爭7樓房屋租  
15 約)。嗣系爭6樓房屋、系爭7樓房屋因王聖中經營公司不  
16 善而遭查封拍賣，由原告拍定取得所有權，而被告2人與  
17 王聖中間之租約關係，依民法第425條第1項之規定繼續存  
18 在於兩造間。

19 (二) 前開2份租約固繼續存在於兩造間，惟被告並無積欠租金  
20 之違約情事，原告自不得主張終止租約而請求被告2人遷  
21 讓返還房屋並請求給付積欠之租金及相當於租金之不當得  
22 利，理由如下：

23 1 按「承租人依租賃契約所為租金之預付，得以之對抗受  
24 讓人。」(司法院院字第1909號解釋要旨參照)。次按  
25 「而依分管契約書第二條及第三條約定內容觀之，鄭美  
26 卉係以興建第四層至第六層建物之出資為使用增違部分  
27 之對價，證人鄭連珠玉於本院亦證稱：『(這二十年使  
28 用期間是否還要付租金給你?)不用，加蓋部分鄭美良  
29 所花費不包括電梯費用，已經給包商四百五十萬  
30 元。』，則該興建費用處屬租金之預付，自得以之對抗  
31 上訴人。」(臺灣高等法院92年度上更(一)字第244

號判決參照)。又「上訴人對系爭租約之出租人黃唐月英既仍有二千萬元借款債權(已充為系爭租約之押租金)存在,則其等間以二千萬元押租金之利息抵付租金之約定亦仍存在,且性質上為租金之預付,雖被上訴人未受讓此二千萬元押租金,然依司法院解釋及判例意旨,上訴人仍得以此租金之預付對抗受讓人,是以被上訴人以上訴人積欠租金為由主張終止系爭租約,即屬無據,應予駁回。」〔臺灣高等法院臺中分院99年度重上更(二)字第20號判決參照〕。準此,不論承租人給付租金之方式為何(押租金、借款抑或係工程款均在所不問),倘其已將租金預付予出租人,縱嗣後出租人將房屋之所有權移轉受讓人,承租人亦得以租金之預付對抗受讓人,受讓人自不得再向承租人請求給付租金,更不得以承租人未給付租金為由,主張終止租約。

2 查王聖中曾分別於109年9月7日及同年9月9日各向被告曾怡容借款50萬元,合計共借款100萬元,約定於110年9月9日還款。惟王聖中因公司經營不善而無法清償,遂於110年11月29日與被告曾怡容簽訂系爭6樓房屋租約,並於第18條之「其他特約事項」約定:「出租人承認於110年9月7日及9日共向承租人借款新台幣一百萬元,有附件本票影本為憑,出租人及承租人同意本租賃期間之租金共新台幣一百二十萬元,作為清償上開借款之全部本金及利息,於租賃期間依約履行屆至,上開借貸關係即告消滅。」等情;另被告黃雅珍早於101年間已向王聖中承租系7樓房屋使用,自101年開始承租使用已有10多年以上。嗣於111年7月間,王聖中因公司亟需資金周轉,故於111年7月18日向被告黃雅珍借款100萬元,但王聖中無力一次清償,雙方遂於同年月25日商議以租金扣抵借款方式簽訂系爭7樓房屋租約,並於第18條之「其他特約事項」中亦約定:「出租人承認於民國111年7月18日向承租人借款新台幣一百萬元整,有後附之

01 匯款申請書為證，借款期間雙方約定同租賃期間，今雙  
02 方協議於上開租賃期間之全部租金共計新台幣一百三十  
03 五萬元整，得以上開借款之本金及利息（即新台幣三十  
04 五萬元整）抵付，如租賃期間內有依法令或依本契約終  
05 止契約之情形，雙方得就借貸關係因終止租賃而尚未清  
06 償之本金及利息之清償方式另為約定。」等情。是以依  
07 上開2份租約之特約事項，可知被告2人各借款100萬元  
08 予王聖中，並均已由王聖中收訖，而該筆借款（含本金  
09 及利息）均分別作為承租使用系爭6樓房屋、系爭7樓房  
10 屋之「對價」（即租金），租賃期間王聖中不得再向被  
11 告另外請求給付任何租金，則參酌前揭實務見解，被告  
12 2人分別給付之100萬元借款，性質上均屬「租金之預  
13 付」，均已履行租金給付之義務，自得據以對抗租約之  
14 受讓人即原告，原告不得再依租約之約定請求被告2人  
15 給付租金，更不得以被告2人未給付租金為由，依民法  
16 第440條第1項、第2項及第455條之規定終止租約而請求  
17 遷讓返還系爭6樓房屋、系爭7樓房屋。

18 （三）另原告固於113年3月29日寄發存證信函予被告2人，催告  
19 被告應於113年4月4日前繳清積欠之租金，否則將於113年  
20 4月9日終止租約。惟原告前開所為之催告不生效力，本件  
21 原告所為終止租約之主張，顯非合法，理由如下：

22 1 按以承租人遲付租金為終止原因者，必承租人遲付租金  
23 之總額已達兩個月之租額，經定相當期限催告，承租人  
24 於其期限內不為支付者，始得終止租約（最高法院100  
25 年度台上字第725號判決要旨參照）。準此，倘出租人  
26 於承租人積欠之租金未達2個月之租額前即先行催告，  
27 該催告不生效力。

28 2 本件原告係113年2月26日取得系爭6樓房屋、系爭7樓房  
29 屋之權利移轉證書，依強制執行法地98條第1項規定，  
30 原告自該日起方成為房屋之所有權人，並依民法第425  
31 條第1項規定因繼受成為系爭6樓房屋租約、系爭7樓房

01 屋租約之出租人，則原告最快應於113年4月26日方得以  
02 「欠租達2個月租額」為由，催告被告2人給付租金，再  
03 終止租約。惟原告竟早於113年3月29日即分別寄發存證  
04 信函予被告2人，催告被告給付租金，此時被告所積欠  
05 之租金尚未達2個月之租額，其催告不生效力，依民法  
06 第440條第1、2項規定，原告尚不得終止租約並請求被  
07 告遷讓返還房屋。

08 四、本院得心證之理由如下：

09 （一）按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權  
10 讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。前項規  
11 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定  
12 期限者，不適用之，民法第425條定有明文，是依此規  
13 定，經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年者，仍有買  
14 賣不破租賃原則之適用。又依民法第425條之規定，租賃  
15 契約既然對於受讓租賃物所有權之第三人繼續存在，受讓  
16 人當然繼承出租人行使或負擔由租賃契約所生之權利或義  
17 務，則在承租人與受讓人間，自無須另立租賃契約，於受  
18 讓之時當然發生租賃關係。本件被告曾怡容、黃雅珍原分  
19 別與系爭6樓房屋、系爭7樓房屋所有權人即王聖中就該等  
20 房屋簽訂系爭6樓房屋租約及系爭7樓房屋租約，並分別於  
21 110年11月29日及111年7月25日經臺灣臺北地方法院所屬  
22 律衡民間公證人事務所公證，此有被告提出公證書及房屋  
23 租賃契約書各2件在卷可稽。嗣後原告經由本院系爭執行  
24 事件拍賣程序拍定取得上開2間房屋所有權，並於113年2  
25 月26日取得權利移轉證書，此經本院依職權調取系爭執行  
26 事件卷宗核閱屬實，依強制執行法第98條第1項規定，原  
27 告自113年2月26日起，取得該上開2間房屋之所有權，並  
28 依民法第425條第1項之規定，自該日起，被告2人與王聖  
29 中間之原租約關係繼續存在於兩造間。

30 （二）次按司法院院字第1909號解釋要旨固認：「民法第420條  
31 所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指民法第421條

第1項所定意義之契約而言。....承租人依租賃契約所為租金之預付，得以之對抗受讓人。」然按承租人以金錢貸與前業主，約定將息抵租，是債之關係顯僅發生於承租人与前業主間，故在租賃關係存續中，前業主縱將租賃物讓與第三人，但除有民法第三百條所定之債務承擔情形外，原約定對該第三人並非繼續有效，此與一般依租賃契約所為租金之預付，得以對抗受讓人之情形，初非相同（最高法院45年台上字第590號判例要旨參照，但本則判例，依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同）；又按民法第425條所謂對受讓人繼續存在之租賃契約，係指同法第421條第1項所定意義之契約而言。若因承租人對於出租人有債權，出租人同意以其所欠債務按月扣抵租金，屬別一契約。此契約對於因受讓租賃物所有權而繼為出租人之受讓人，並非繼續有效，承租人無從以其對於前出租人之債權，按月扣抵應支付於受讓人之租金（最高法院77年度台上字第1567號判決要旨參照）。因此司法院上開解釋所稱之「租金之預付」，應係指承租人實際上有預先給付租金給原出租人之情事，始得以之對抗租約之受讓人，如出租人只同意以其積欠承租人之債務按月扣抵承租人應給付之租金，屬別一契約，此契約對於因受讓租賃物所有權而繼為出租人之受讓人，並非繼續有效，亦即承租人不得以之對抗受讓人而主張毋庸再給付租金予受讓人。本件依被告所辯上情，可知系爭6樓房屋租約、系爭7樓房屋租約之原出租人王聖中係同意以其積欠為承租人之被告2人各100萬元之借款債務（含利息），按月扣抵應給給付之租金，依上開論述說明，既然屬別一契約，此等契約對於因受讓租賃物所有權而繼為出租人之原告，並非繼續有效，亦即被告不得以之對抗原告而主張毋庸再給付租金予原告，因此被告曾怡容、黃雅珍應自113年2月26日起按月依序給付原告租金2萬元、7,500元。

01 (三) 另按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催  
02 告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租  
03 人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達  
04 二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約  
05 定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始  
06 得終止契約，民法第440條第1、2項分別定有明文。據此  
07 可知，以承租人遲付租金為終止原因者，必承租人遲付租  
08 金之總額已達兩個月之租額，經定相當期限催告，承租人  
09 於其期限內不為支付者，始得終止租約（最高法院100年  
10 度台上字第725號判決要旨參照）。本件原告雖以被告自1  
11 13年2月26日起均未給付租金，已積欠租金達2個月以上，  
12 而於113年3月28日以存證信函催告被告給付積欠之租金，  
13 否則依法終止租約，然此時被告對原告所遲付租金之總  
14 額，均未達2個月之租額，故原告所為終止租約之行為，  
15 尚不生效力，兩造間繼續存在之系爭6樓房屋租約、系爭7  
16 樓房屋租約，並未於113年3月28日經原告催告後終止。惟  
17 本件原告另於114年1月15日言詞辯論時，已當庭向被告表  
18 示爰再以本件起訴狀繕本之送達作為終止租約之意思表示  
19 之通知，被告已當庭收受此通知，而本件起訴狀繕本係於  
20 113年5月13日送達被告，且被告迄未給付任何租金予原  
21 告，復為被告是認，則被告遲付租金之總額，均已達2個  
22 月之租額，則原告所為終止租約之行為，已補正而生效  
23 力。

24 (四) 再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。承租人應  
25 依約定日期，支付租金，民法第455條前段、第439條第1  
26 項前段分別定有明文。另按承租人應於租約提前終止時，  
27 將租賃房屋遷讓交還出租人，系爭6樓房屋租約、系爭7樓  
28 房屋租約第11條第1項均約有明文。本件兩造之租賃關係  
29 已於113年5月13日因原告約終止而消滅，且被告2人尚未  
30 返還系爭6樓房屋、系爭7樓房屋，並自113年2月26日起亦  
31 均未給付原告租金，則原告請求被告分別遷讓返還該等房



01 屋，及給付自113年2月26日起算至同年4月30日止所各積  
02 欠之2個月租金依序為4萬元、15,000元（原告放棄部分租  
03 金），均屬有據。

04 （五）另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還  
05 其利益，民法第179條定有明文；次按無正當權源使用他  
06 人房屋，可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。  
07 從而，原告另本於租約、不當得利之法律關係，請求被告  
08 2人應自113年5月1日起至依序返還系爭6樓房屋、系爭7樓  
09 房屋之日止，按月給付租金及相當於租金之不當得利各2  
10 萬元、7,500元（其中113年5月1日至同年月13日終止日為  
11 租金，自同年月14日起為相當租金之不當得利，可合併按  
12 月計算），亦均屬有據。

13 五、綜上所述，原告提起本件訴訟，並聲明請求：如主文第1、2  
14 項所示，為有理由，應予准許。

15 六、本判決第1、2項原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗  
16 訴之判決，爰依職權宣告假執行。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日  
18 法 官 趙義德

19 以上為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
21 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 114 年 2 月 21 日  
24 書記官 張裕昌