

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第864號

原告 甲○○

訴訟代理人 李岳明律師

被告 乙○○

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年10月4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○○號五樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告應給付原告新臺幣貳拾參萬玖仟肆佰陸拾貳元，及自民國一百一十年三月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十年三月十七日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣伍萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣玖拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳佰捌拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳拾參萬玖仟肆佰陸拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告按月以新臺幣壹萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告按月以新臺幣伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但擴張或減縮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。原告起訴時訴之聲明第二項原係請

01 求被告給付新臺幣（下同）50萬元，及自起訴狀繕本送達翌
02 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨至遷
03 讓返還上開房屋之日止，按月給付原告5萬元（見本院卷第1
04 0頁），嗣改為請求被告給付241,667元，及自起訴狀繕本送
05 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨
06 自民國109年9月15日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給
07 付原告5萬元（見本院卷第158頁），應屬減縮、擴張應受判
08 決事項之聲明，依上揭規定，應予准許。

09 二、原告主張：兩造於109年3月13日簽訂買賣契約，約定由其向
10 被告買受其所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地所有
11 權應有部分10000分之143及其上同段8180建號建物即門牌號
12 碼新北市○○區○○路00號5樓房屋（下稱系爭房屋，與上
13 開土地所有權應有部分合稱系爭房地），並於買賣契約中約
14 定，系爭房地移轉登記完成後，被告繼續向其承租2年，每
15 月租金5萬元（下稱系爭租約），嗣系爭房地已於109年4月2
16 1日完成移轉登記，被告竟未依約給付租金，遲付租金總額
17 已達2個月之租額，其已於109年9月4日委任律師以存證信函
18 催告被告於7日內給付所欠租金20萬元，並於該函中向被告
19 為終止租約之意思表示，被告係於同月14日收受上開存證信
20 函，系爭租約已於109年9月14日終止，爰依民法第455條前
21 段、第767條第1項前段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房
22 屋，依系爭租約約定，請求被告給付自系爭房地移轉登記完
23 成後即109年4月21日起至系爭租約終止日即109年9月14日止
24 之租金合計241,667元，依民法第179條規定，請求被告自系
25 爭租約終止日翌日即109年9月15日起至遷讓返還上開房屋之
26 日止按月給付5萬元等語。並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰
27 空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告241,667元，及自起訴
28 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
29 利息，暨自109年9月15日起至遷讓返還上開房屋之日止，按
30 月給付原告5萬元。(三)願供擔保，請准予宣告假執行。

31 三、被告則以：其當初答應以950萬元出賣系爭房地，並未收到

01 買賣價金等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
02 聲請均駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

03 四、本院得心證之理由：

04 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
05 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
06 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
07 租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期開
08 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
09 民法第440第1項及第2項分別定有明文。又承租人積欠租金
10 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人得收回房
11 屋，土地法第100條第3款亦定有明文。土地法第100條第3
12 款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而
13 設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推
14 適用（最高法院44年台上字第516號判例意旨參照）。次按
15 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前
16 段定有明文。經查：

17 1.兩造於109年3月13日簽訂買賣契約，約定由原告向被告買受
18 其所有系爭房地，並於買賣契約中約定，系爭房地移轉登記
19 完成後，被告繼續向原告承租2年，每月租金5萬元，有房地
20 產買賣契約書在卷可稽（見本院卷第28至48頁），被告亦自
21 認上開買賣契約書確經其簽名及蓋手印（見本院卷第159
22 頁），堪認屬實；且系爭房地已於109年4月21日移轉登記予
23 原告，有土地登記謄本、建物登記謄本在卷可稽（見本院卷
24 第20至26頁），亦堪認屬實。兩造約定於系爭房地移轉登記
25 完成後，被告繼續向原告承租2年，每月租金5萬元，系爭房
26 地已於109年4月21日移轉登記予原告，堪認兩造係自109年4
27 月22日起就系爭房屋成立租賃關係，原告主張兩造自109年4
28 月21日起即已成立租賃關係云云，並非可採，然被告並未依
29 約給付租金，遲付租金總額已達2個月之租額，原告已於109
30 年9月4日委任律師以存證信函催告被告於7日內給付所欠租
31 金20萬元，有存證信函在卷可稽（見本院卷第54至60頁），

01 被告係於同月14日收受上開存證信函，有中華郵政掛號郵件
02 收件回執在卷可稽（見本院卷第154 頁），且原告已於起訴
03 狀中表示依民法第440條第2項規定向被告為終止租約之意思
04 表示（見本院卷第12、16頁），被告係於110年3月16日收受
05 上開起訴狀，有送達證書在卷可稽（見本院卷第78頁），堪
06 認系爭租約已於110年3月16日發生合法終止之效力。至原告
07 主張其已於109年9月4日以存證信函定期催告被告給付所欠
08 租金，並於該函中向被告為終止租約之意思表示，被告係於
09 同月14日收受上開存證信函，系爭租約已於109年9月14日終
10 止云云，惟依上揭民法第440條第1項規定，原告應先對於支
11 付租金遲延之被告定相當期限催告其支付，被告於其期限內
12 不為支付者，原告始得終止租賃契約，原告於定期催告被告
13 給付所欠租金之存證信函中同時併為終止租約之意思表示，
14 不生合法終止租約之效力，原告據此主張系爭租約已於109
15 年9月14日終止云云，並不可採。是系爭租約係於110年3月1
16 6日始合法終止，原告於系爭租約終止後，依民法第455條前
17 段規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。又原
18 告依系爭租約約定，請求被告給付自系爭租約成立即109年4
19 月22日起至109年9月14日止所欠租金合計應僅239,462元
20 （計算式：5萬元×4個月+5萬元×10/31+5萬元×14/30=23
21 9,462元，元以下四捨五入），並非原告所主張之241,667
22 元，原告此部分僅得請求239,462元，逾上開部分之請求，
23 則屬無據。

24 2.至被告抗辯其當初答應以950萬元出賣系爭房地，並未收到
25 買賣價金云云。惟被告出賣系爭房地係為幫其子林蕭哲清償
26 債務，此業據被告陳明（見臺灣士林地方檢察署109年度他
27 字第3708號卷，下稱他字卷，第19頁）。依兩造於109年3
28 月13日簽訂買賣契約第3條約定本買賣總價款為950萬元，第
29 4條約定第一次款20萬元於簽約時支付、第二次款77萬元用
30 於助還賣方車貸、第三次款187萬元用於助還賣方積欠之外
31 債、第四次款666萬元用於助還台北富邦貸款，有房地產買

賣契約書在卷可稽（見本院卷第28至48頁）；又依兩造於同日另行簽訂之協議書約定被告願意再折讓215萬元，有該協議書在卷可稽（見本院卷第46頁），經折讓後，買賣價金應僅735萬元。且原告確有於109年3月13日簽約時將第一次款20萬元交付予被告之子林蕭哲，此業據證人林蕭哲證述明確（見他字卷第43頁）；原告確有於109年4月1日以其擔任負責人之至衡實業有限公司簽發交付票面金額187萬元之支票用以清償原告擔任其子林蕭哲連帶保證人所積欠訴外人林銘頡之債務，有上開支票、匯款申請書在卷可稽（見他字卷第73、74頁），並經證人林蕭哲證述明確（見他字卷第44頁）；原告確有於109年4月7日匯款77萬元至訴外人和潤企業股份有限公司設於台新國際商業銀行帳號0000000000000000號帳戶用以清償原告擔任其子林蕭哲連帶保證人所積欠該公司之債務，有匯款申請書在卷可稽（見他字卷第72頁），並經證人林蕭哲證述明確（見他字卷第43頁）；原告確有於109年5月14日分別匯款2,144,308元、2,514,328元至被告設於台北富邦銀行帳號0000000000000000號、0000000000000000號帳戶用以清償被告積欠該銀行之房屋貸款，有匯款申請書在卷可稽（見他字卷第75至78頁），並經證人林蕭哲證述明確（見他字卷第45頁），上開款項合計7,498,636元，加計上開折讓金額215萬元後，合計為9,648,636元，堪認原告確已付清本件買賣價金，被告抗辯並未收到買賣價金云云，並非可採。

(二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。承租人於租賃關係終止後，繼續占用租賃標的物，乃無法律上原因獲得相當於租金之利益，致出租人受有不能使用收益租賃物之損害，應返還其所得利益。兩造間之系爭租約已於110年3月16日終止，詳如上所述，被告繼續占有系爭房屋，為無法律上原因而受利益，致原告受有損害，本院審酌兩造就被告使用系爭房屋之對價，已約明被告應按月給付原告租金5萬元，堪認被告所

01 受利益以每月5萬元計算應屬適當，惟系爭租約係於110年3
02 月16日合法終止，並非原告所主張之109年9月14日，原告此
03 部分僅得請求被告自110年3月17日起至遷讓返還上開房屋之
04 日止按月給付5萬元，逾上開部分之請求，即屬無據。

05 五、綜上所述，原告依據民法第455條前段規定，請求被告騰空
06 遷讓返還系爭房屋；依系爭租約約定，請求被告給付239,46
07 2元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年3月17日（見本院卷
08 第78頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
09 依民法第179條規定，請求被告自110年3月17日起至遷讓返
10 還系爭房屋之日止按月給付5萬元，均為有理由，應予准
11 許。逾上開部分之請求，則無理由，不應准許。又就上開應
12 予准許部分，兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告及
13 免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併
14 予准許。至上開不應准許部分，原告之假執行聲請即失所附
15 依，應併予駁回。

16 六、兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認
17 為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此
18 敘明。

19 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
20 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 110 年 10 月 18 日
22 民事第三庭 法 官 陳世源

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
26 命補正逕行駁回上訴。

27 中 華 民 國 110 年 10 月 19 日
28 書記官 吳婉萱