

臺灣士林地方法院民事判決

112年度簡上字第13號

01
02
03 上 訴 人 林鴻瑋
04 駱美玉
05 被 上訴人 練吳美麗
06 訴訟代理人 湯宗翰
07 練秀玲

08 上列當事人間請求返還租賃房屋事件，上訴人對於中華民國111
09 年10月17日本院士林簡易庭111年度士簡字第1021號第一審判決
10 提起上訴，本院於民國113年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 上訴駁回。

13 第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

14 事 實 及 理 由

15 一、被上訴人主張：被上訴人練吳美麗於民國111年1月1日與上
16 訴人林鴻瑋簽訂房屋租賃契約，出租門牌號碼臺北市○○區
17 ○○○路0段000巷0弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋），約定
18 租期自111年1月1日起至113年12月31日止，押租金新臺幣
19 （下同）4萬元，林鴻瑋應按月於每月1日給付租金2萬元，
20 並由上訴人駱美玉擔任連帶保證人（下稱系爭2萬元租
21 約）。惟林鴻瑋於111年3月1日起即未再給付租金，迄111年
22 4月30日止，林鴻瑋積欠之2個月租金經以押租金抵充後，已
23 無剩餘。被上訴人已於111年5月13日以存證信函向林鴻瑋終
24 止租約，嗣上訴人於第一審判決後之112年2月16日將系爭房
25 屋返還，爰依租賃、不當得利及連帶保證之法律關係，求為
26 判決命上訴人應自111年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
27 即112年2月16日止，按月連帶給付被上訴人2萬元及按月期
28 滿翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原審判
29 決上訴人應自111年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
30 按月連帶給付被上訴人2萬元，及其中111年5月份至9月份共
31 10萬元自111年10月4日起至清償日止，按週年利率5%計算

01 之利息，其餘各月按月於期滿翌日起至清償日止，按週年利
02 率5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之請求。上訴人就
03 原判決命其自111年9月1日起至111年12月15日止，按月連帶
04 給付被上訴人1萬元本息部分外聲明不服，提起上訴。至原
05 審判命上訴人遷讓返還系爭房屋，及駁回被上訴人其餘請求
06 部分，未據兩造提起上訴，已告確定，非屬本院審理範圍，
07 於茲不論）。並答辯聲明：如主文所示。

08 二、上訴人則以：系爭2萬元租約並非真正租約，是在被上訴人
09 要求下簽立，不簽就無法租，真正租約為上訴人與訴外人練
10 靜芬所簽立，租期自111年1月1日起至111年12月31日止，每
11 月租金1萬元，押租金2萬元（下稱系爭1萬元租約）。林鴻
12 瑋於111年5月16日前已陸續給付租金8萬元，已付清111年1
13 月1日到同年0月00日間之租金。被上訴人非系爭房屋所有權
14 人，訴外人練靜芬始為系爭房屋所有權人。另系爭房屋至11
15 1年12月15日已遭斷水無法使用，故相當於租金之不當得利
16 應計算至111年12月15日為止等語，資為抗辯。並上訴聲
17 明：(一)原判決主文第2項除命上訴人自111年9月1日起至111
18 年12月15日為止，按月連帶給付被上訴人1萬元本息部分
19 外，及該部分假執行之宣告均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上
20 訴人於第一審之訴駁回。

21 三、本院之判斷

22 (一)林鴻瑋自111年1月1日起占用系爭房屋；而系爭房屋已於112
23 年2月16日清空，林鴻瑋並將取得系爭房屋鑰匙交予訴外人
24 陳志誠等情，為兩造所不爭執（見本院卷第54、72至73頁）
25 ，並經證人陳志誠於本院審理時證述明確（見本院卷第138
26 頁）。本件被上訴人主張：其於111年1月1日與林鴻瑋簽訂
27 系爭2萬元租約，請求上訴人連帶給付積欠之租金及相當於
28 租不當得利等情，為上訴人所否認，並以上揭情詞置辯。是
29 本件爭點為：1.兩造間是否約定成立系爭2萬元租約？約定
30 租金金額為何？2.被上訴人請求上訴人連帶給付租金、返還
31 相當於租金之不當得利是否有理由？如應給付其應給付之金

01 額為何？茲分別判斷論述如下。

02 (二)兩造間約定成立系爭2萬元租約，每月租金為2萬元，其認定
03 理由如下：

04 1.被上訴人提出系爭2萬元租約契約書（見原審卷第17至32
05 頁）上，立契約人（甲方）簽署「練吳美麗」、立契約人
06 （乙方）簽署「林鴻瑋」、立契約人（丙方）簽署「駱美
07 玉」，而上訴人雖抗辯另有與訴外人練靜芬簽立系爭1萬元
08 租約，但上訴人均坦承上揭簽名為其等所簽署（見原審卷第
09 46、47頁、本院卷第91頁），僅辯稱係因被上訴人要求下所
10 簽署，惟被上訴人所提出之系爭2萬元租約，既為上訴人所
11 簽署，則被上訴人主張兩造間成立系爭2萬元租約，顯非無
12 據。

13 2.又上訴人雖提出系爭1萬元租約契約書，並抗辯其與訴外人
14 練靜芬就系爭房屋成立系爭1萬元租約云云，惟查，經比對
15 上揭2份租約內容，除立契約人（甲方）則分別為「練吳美
16 麗」、「練靜芬」，租金每月2萬元或每月1萬元，押租保證
17 金分別為4萬元、2萬元，租賃期間分別為111年1月1日起至1
18 13年12月31日止（租期3年）、111年1月1日起至111年12月3
19 1日止（租期1年）不同外，關於租賃標的（即系爭房屋）、
20 締約日期均為111年1月1日及租賃契約約定記載內容均大致
21 相同。而上訴人於本院準備程序中陳稱：當初是被上訴人跟
22 伊說要節稅，才簽第2份契約，剛開始簽的是1萬元的（指系
23 爭1萬元租約），後來對方才說要加簽2萬元的（指系爭2萬
24 元租約），2份契約是同一天簽約，被上訴人為了要節稅要
25 求簽2份契約；其簽約當下，上訴人表示要簽久一點，但租
26 金便宜一點，所以當下才会有2份租約等情；被上訴人代理
27 人陳稱：確實有簽署2份契約，但月租金2萬元才是真正契
28 約；是因為上訴人說要開公司要節稅，所以希望能簽1份租
29 金低一點，簽兩份契約是上訴人要求等情（見本院卷第74、
30 91頁），足見林鴻瑋為承租系爭房屋，於同日簽署系爭1萬
31 元租約、系爭2萬元租約，而林鴻瑋為承租系爭房屋何以同

01 時簽立2份不同租約之原因，上揭上訴人於本院準備程序中
02 雖曾陳稱：係因上訴人林鴻瑋表示要簽久一點，租金便宜一
03 點云云，惟此顯然與系爭1萬元租約之租期僅1年較短並不相
04 合。而兩造關於同時簽立2份租約之原因，雖就係由何造請
05 求有所不同主張，但就一致原因為節稅，而參以該2份契約
06 第22條均相同約定：房屋的租賃所得稅由乙方（指林鴻瑋）
07 負責申報繳納，扣繳憑單交予甲方以便報稅（見原審卷第2
08 7、57、75頁），是既然兩造約定房屋租賃所得稅由林鴻瑋
09 負擔，要達到減低租賃所得稅金方式，當係將租金金額降
10 低，豈有將租金金額增加之理？且以該2份租約最末頁，均
11 有加註約定：本房屋住宅用如申辦公司稅多另計付租方同意
12 等語（見原審卷29、76-1頁），是被上訴人所辯：是因為上
13 訴人說要開公司要節稅，所以希望能簽1份租金低一點，簽
14 兩份契約是上訴人要求等情，亦非無據。益徵上訴人上揭所
15 辯：兩造間系簽立系爭1萬元租約，因被上訴人要求為減免
16 稅捐而事後加簽簽立系爭2萬元租約云云，非可採信。

17 3.又被上訴人主張林鴻瑋僅給付押租金4萬元以及111年1、2月
18 共4萬元租金；上訴人對於已經交付共8萬元，並不爭執，惟
19 辯稱係交付111年1至8月份租金云云。經查，比對系爭2份租
20 約，均分別約定有押租保證金，如以上訴人所舉系爭1萬元
21 租約記載押租保證金為2萬元，每月租金為1萬元，則扣除押
22 租金，林鴻瑋應已給付6個月房租共計6萬元。又參以駱美玉
23 於原審所提出林鴻瑋於111年5月19日所發大龍峒郵局69號存
24 證信函（見原審卷第67頁）中表示：至111年5月16日止，已
25 經陸續給出租方8萬元，並表示僅居住4個月又15日等情，則
26 以上揭林鴻瑋於同年5月16日之前，已預先付給該年6月份之
27 租金，惟此情顯與該等租賃契約約定按月於每月1日給付租
28 金不符，亦與一般租賃房屋之常情有違。益徵，上訴人所
29 辯：其與訴外人「練靜芬」就系爭房屋成立系爭1萬元租約
30 等情並非可採。

31 4.再參以被上訴人所提出於系爭房屋同棟3樓於108年之租約，

01 其租金為14,000元；及同一租賃標的即系爭房屋於110年與
02 第三人租約，其租金即為2萬元；及系爭房屋於112年6月5日
03 與第三人租約，其租金為19,000元等情，此有被上訴人所提出
04 出之租約3件為據（見原審卷第97至107頁、本院限制閱覽
05 卷），足見上訴人所抗辯系爭房屋之租金為每月1萬元，租
06 期僅1年，顯然低於上揭租賃行情，可見其可能性甚低。

07 5.又上訴人雖請求傳訊證人陳志誠到庭作證，證人雖證稱其當
08 時擔任里長，曾經協調兩造間關於本件租賃之爭議，但被上
09 訴人主張租金為每月2萬元，房客（應指林鴻璋）表示是1萬
10 元，但其不記得所見過租約上租金之金額，亦不記得所見過
11 租約是那一份租約，其亦未幫忙確認過租金金額等情明確
12 （見本院卷第137至139頁），並無法以證人陳志誠之證述，
13 認定上訴人所辯為真實。

14 6.再者，租賃契約為債權契約，本不以出租人為標的所有權人
15 為必要，此本不影響認定系爭2萬元租約之成立生效。是即
16 使系爭房屋為練靜芬所有，亦無法據此直接認定上訴人所提
17 出系爭1萬元租約為真實合意之契約。

18 7.綜上調查結果，上訴人所為上揭抗辯，尚難採信。而被上訴
19 人主張：兩造間就系爭房屋成立系爭2萬元租約，每月租金
20 應為2萬元等情，應與事實相符，而值採信。

21 (三)按承租人應依約定日期，支付租金。承租人租金支付有遲延
22 者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人
23 於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋
24 者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規
25 定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲
26 延給付逾2個月時，始得終止契約。承租人於租賃關係終止
27 後，應返還租賃物。民法第439條前段、第440條第1項、第2
28 項、第455條前段分別定有明文。次按無法律上之原因而受
29 有利益，致他人受有損害者，應返還其利益；雖有法律上之
30 原因，而其後已不存在者，亦同。又數人負同一債務，明示
31 對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。民法第17

01 9條、第272條第1項分別定有明文。又稱保證者，謂當事人
02 約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責
03 任之契約。民法第739條定有明文。另依不當得利之法則請
04 求返還不當得利，以無法律上之原因而受有利益，致他人受
05 有損害為要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
06 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
07 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
08 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
09 相當於租金之利益。經查：

10 1.被上訴人與林鴻瑋間簽立系爭2萬元租約，並由駱美玉擔任
11 連帶保證人，有系爭2萬元租約影本在卷可按，並經認定如
12 上。又被上訴人主張林鴻瑋於111年3月1日起未再給付租金
13 等情，對此林鴻瑋亦自承租約迄今僅付款8萬元，則扣除押
14 租保證金4萬元，林鴻瑋本僅清償111年1月、2月份租金，是
15 被上訴人就此主張，應為可採。又林鴻瑋於111年3月1日起
16 既未再依約給付租金，則自斯時起至被上訴人提起本件訴訟
17 之日即111年7月4日止，林鴻瑋積欠租金已逾2個月，且被上
18 訴人前以存證信函催告林鴻瑋給付積欠租金，此有被上訴人
19 提出之存證信函在卷可佐（見原審卷第11至15頁），被上訴
20 人尚未表明終止契約之意思表示，是本件應以被上訴人之起
21 訴狀繕本送達上訴人之日即111年7月25日（送達證書見原審
22 卷第37頁）作為租約終止之日，是系爭2萬元租約業經被上
23 訴人合法終止。

24 2.又系爭房屋已於112年2月16日清空，林鴻瑋並將系爭房屋鑰
25 匙交予訴外人陳志誠，系爭房屋已搬遷返還予被上訴人等
26 情，業經認定如上。上訴人抗辯：系爭房屋至111年12月15
27 日已遭斷水無法使用，故相當於租金之不當得利應計算至11
28 1年12月15日為止云云，惟關於上訴人所辯系爭房屋111年12
29 月15日已遭斷水無法使用，未見上訴人舉證以實其說，已難
30 採為對上訴人有利之認定。再者，即使系爭房屋有上訴人所
31 指因斷水無法使用情形，但林鴻瑋在系爭2萬元租約經終止

01 後，本即應將系爭房屋遷讓返還予被上訴人，而林鴻瑋並未
02 即為遷讓返還，客觀上當時並無證據顯示已經將系爭房屋之
03 占有返還予被上訴人，仍然繼續占有系爭房屋，是仍應負擔
04 其所占有之相當於租金之不當得利予被上訴人，是上訴人就
05 此所有抗辯，尚非可採。

06 3. 綜上，上訴人林鴻瑋自111年3月1日起至租約終止前均未給
07 付租金，則上訴人林鴻瑋積欠自111年3月1日起至111年7月2
08 5日之按月2萬元租金，及111年7月26日至112年2月16日為止
09 之相當租金每月2萬元之不當得利。經被上訴人以押租金4萬
10 元抵充111年3月份與4月份所積欠之租金後，被上訴人請求
11 上訴人自111年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日即112年2
12 月16日止，按月連帶給付2萬元，即為有理由，應為可採。

13 (四) 另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
14 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
15 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
16 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1
17 項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。則被上訴
18 人主張上訴人應自111年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日
19 即112年2月16日止，按月連帶給付2萬元，其中111年5月份
20 至9月份共10萬元自111年10月4日起至清償日止，按週年利
21 率5%計算之利息，其餘各月按月於期滿翌日起至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息，即為有理由，應予准許。
23 至於上訴人抗辯：000年0月間，被上訴人經由證人陳志誠欲
24 給予林鴻瑋2萬元請求搬遷，但上訴人希望不要上法庭，不
25 收2萬元善意搬遷，是被上訴人請求支付利息並無理由云
26 云，惟依證人陳志誠證述，其曾2度協調搬遷，但第一次上
27 訴人並未依約定時間搬遷，第二次並未承諾具體搬遷時間等
28 情（見本院卷第138頁），是林鴻瑋與被上訴人間並未就系
29 爭房屋搬遷達成一致協議並依限履行，是上訴人上揭所辯，
30 並無法為上訴人有利之認定。

31 四、綜上所述，上訴人林鴻瑋支付租金遲延者，遲付租金總額達

01 2個月之租額，被上訴人已定相當期限，催告上訴人林鴻瑋
02 支付租金，但上訴人林鴻瑋未於其期限內支付，被上訴人已
03 終止租約。則被上訴人依系爭租賃契約按月給付租金約定及
04 依民法第179條請求於系爭2萬元租約終止後，相當於租金之
05 不當得利，及連帶保證之法律關係，請求上訴人連帶給付11
06 1年5月1日起至遷讓返還系爭房屋之日（即112年2月16日
07 止），按月連帶給付2萬元，其中111年5月份至9月份共10萬
08 元自111年10月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息，其餘各月按月於期滿翌日起至清償日止，按週年利率
10 5%計算之利息，即為有理由，應予准許。原審為上訴人敗
11 訴之判決，並依職權為假執行之宣告，經核並無違誤。上訴
12 意旨仍指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
13 回。

14 五、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 六、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第78條，判決如
18 主文。

19 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日
20 民事第一庭審判長法官 許碧惠
21 法官 蔡子琪
22 法官 方鴻愷

23 以上正本係照原本作成。

24 本件判決不得上訴。

25 中 華 民 國 113 年 6 月 25 日
26 書記官 周彥儒