臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第2104號

原　　告　周宥錞（原名周琬瑛）

000000000000000000

訴訟代理人　楊嘉駙律師

被　　告　蔡宜芹

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國115年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00弄00號6樓之1房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣1萬8,273元，及自民國115年4月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

三、被告應自民國115年5月1日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣1萬5,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣76萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣229萬698元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行；但被告如以新臺幣1萬8,273元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項得假執行；但被告如按期以各期給付之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

壹、程序方面：

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造為母女，原告前將門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00弄00號6樓之1房屋及其基地、停車位編號2號（下合稱系爭不動產，房屋部分下稱系爭房屋）借名登記於被告名下，嗣於民國113年6月13日在本院113年度移調字第112號移轉所有權登記事件成立調解（下稱系爭調解），約定終止借名登記，被告將系爭不動產移轉登記予原告，原告於113年11月15日前給付被告新臺幣（下同）430萬元，並自原告取得所有權之翌月1日起，將系爭不動產出租予被告5年，每月租金1萬5,000元，於每月5日前給付，租期自113年8月1日起算（下稱系爭租約）。原告原擬以系爭房屋向銀行貸款給付430萬元，因假處分撤銷程序未完成而不能貸款，被告仍持系爭調解筆錄聲請本院113年度司執字第106855號強制執行事件（下稱系爭執行事件）查封原告名下不動產，原告不得已向訴外人梁美鳳借款（年息7%），於114年1月9日委由訴外人王命晴匯款433萬4,400元至被告指定帳戶並即通知被告，詎被告否認收款，遲至同年2月3日始向執行法院陳報，致執行法院遲至同年3月5日始函請塗銷查封，原告因此自114年1月10日至同年3月9日多負擔2個月借款利息5萬568元；又原告為以系爭房屋向銀行貸款清償被告名下貸款及對梁美鳳之借款，自114年3月18日起請被告配合銀行人員入屋估價，被告無故拒絕，致原告持續負擔借款利息至同年6月，計7萬568元，被告應依民法第184條第1項、第234條、第240條負賠償責任，上開利息損害合計12萬1,136元。系爭調解所定租金僅為房屋租金，不含管理費及車位租金，系爭房屋每季管理費6,012元，被告自113年7月起未付而由原告代墊，自113年7月1日起至115年3月31日止共7季合計4萬2,084元；系爭調解未將停車位納入出租範圍，被告擅自使用並

出租予第三人，每月獲利約4,000元，經原告屢次要求不得使用，被告均置之不理，應返還自113年8月1日起至115年3月31日止之車位使用費8萬元。被告113年11月、12月租金未給付，114年1月12日給付之3萬元係支付114年1、2月租金，如認該3萬元係支付113年11、12月租金，則114年1、2月租金亦未給付，被告仍積欠2期租金，3月15日給付1萬3,680元短付1,320元，經原告於114年5月7日以簡訊催告3日內給付逾期即終止租約，被告雖於5月8日給付1萬5,000元，仍積欠租金3萬1,320元，系爭租約已因被告遲付租金達2個月租額經催告仍不給付而於114年5月終止；被告積欠管理費及車位使用費逾2個月租金額經催告未付，及未經同意將停車位轉租他人，原告亦得依住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載事項）第17點、民法第438條第2項、第443條第2項終止租約；縱認上開事由不成立，原告名下無其他房屋，需在臺北居住、就醫，於115年7月15日左膝手術後行動不便，亦得依土地法第100條第1款收回自住，或依應記載事項第14點提前1個月通知終止租約並賠償被告1個月租金。租約終止後被告無權占有系爭房屋，應返還之，並應自115年4月1日起至返還之日止，按月給付相當於租金1萬5,000元、車位租金4,000元及管理費2,004元合計2萬1,004元之不當得利。爰依民法第184條第1項、第234條、第240條、第179條、第439條、第438條第2項、第440條第1項、第443條第2項、第455條前段、第767條第1項前段、應記載事項第14點、第17點、土地法第100條第1款規定及租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告27萬4,540元，及自起訴狀繕本送達之日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷00弄00號6樓之1房屋騰空遷讓返還原告。（三）被告應自115年4月1日起至騰空遷讓返還第二項房屋之日止，按月給付原告2萬1,004元。（四）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告依系爭調解應於113年11月15日前給付430萬元，遲至114年1月9日始給付，被告當日登入帳戶未見入帳，基於自身保障不能輕易解除強制執行；原告曾表示其貸款延誤係因自己不懂法律流程、律師也沒告知，與被告阻礙貸款無關，原告與朋友之借貸利息亦與被告無關。系爭調解第一、二項之不動產包含停車位編號2號，第六項即係將該不動產出租予被告，未約定管理費及車位租金須另付；被告先前繳納管理費係因其當時為房屋所有權人；被告確有將停車位出租，租客按年繳付，每月約2,000元至3,000元。被告係依訴外人即原告委託之代書呂莉婷113年7月30日之告知，以匯款至扣繳房屋貸款帳戶代繳貸款之方式給付租金，每期貸款1萬5,220元超過租金，溢繳之部分已於114年3月租金中扣除，被告已於113年7月31日、8月20日、10月5日、11月7日匯款，114年1月17日存入1萬6,000元繳納貸款，同年2月3日貸款亦已扣款1萬5,220元，114年3月以後各月租金均已給付，並未積欠租金；原告於114年5月7日至15日間以LINE及簡訊反覆傳送要求搬遷之訊息，如確有欠租，理應以律師函或存證信函處理，原告係以高頻率訊息恫嚇，意圖逼迫被告離開住所；被告並未違反調解筆錄，已依約繳納租金，不會返還房屋、不會退租等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於113年6月13日成立系爭調解，約定被告將系爭不動產（含停車位編號2號）移轉登記予原告，原告於113年11月15日前給付被告430萬元，並自取得所有權之翌月1日起，將該不動產出租予被告，租期5年，每月租金1萬5,000元，於每月5日前匯入原告指定帳戶；被告於113年7月間辦畢移轉登記，租期自113年8月1日起算；原告於114年5月7日以LINE催告被告於3日內給付租金、管理費及車位租金，逾期即終止租約，被告已收受該等訊息；被告現仍占有使用系爭房屋等情，有系爭調解筆錄、LINE截圖在卷可稽（見士司

補字卷第17至19、43至47頁；本院卷第16、22、28至38頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）解釋契約，應探求當事人立約當時之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。查系爭調解第一、二項所載終止借名登記及移轉登記之標的，均載明「權利範圍全部，含停車位編號2號」，第六項則約定將「該不動產」出租予被告，租期5年，每月租金1萬5,000元（見士司補字卷第17至19頁），依其文義，租賃範圍即包括停車位編號2號，每月1萬5,000元為被告使用系爭房屋及該停車位之全部對價，兩造並未就停車位另定租金。被告依系爭租約使用停車位，並非無法律上之原因，原告主張被告應返還相當於車位租金之利益8萬元，或縱租賃包含車位亦應另付車位租金，均無可採。

（二）公寓大廈共用部分之管理、維護費用，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，公寓大廈管理條例第10條第2項定有明文，社區管理費原則上由區分所有權人負擔，出租人與承租人間如未約定由承租人負擔，出租人不得逕向承租人請求。查系爭調解就管理費之負擔並無約定（見士司補字卷第19頁），原告於114年1月15日以LINE要求被告給付管理費，被告即回稱調解筆錄並無管理費應由其負擔之記載（見本院卷第20頁），兩造顯未就管理費之負擔達成合意；被告於系爭房屋移轉登記前雖曾繳納管理費，惟其陳稱係因當時為房屋所有權人（見本院卷第80頁），尚不足據以認定兩造於成立系爭租約時另有由被告負擔管理費之約定。原告於114年1月8日繳納113年6月至114年2月管理費1萬8,036元（見本院卷第162頁），其中系爭房屋移轉登記予原告後之部分，係原告履行其自身為區分所有權人對管理委員會之義務，被告並未因此受有無法律上原因之利益；至移轉登記前之113年7月份，原告並未舉證證明移轉登記之日期，及該月管

理費係於被告仍為區分所有權人時發生而由原告代為繳納，亦不能認被告受有利益。原告依租賃契約及民法第179條規定請求被告給付管理費4萬2,084元，為無理由。

（三）因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文；債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任；債權人遲延者，債務人得請求其賠償提出及保管給付物之必要費用，同法第234條、第240條分別定有明文。原告主張被告拒不撤回強制執行及拒絕配合銀行入屋估價，致其受有借款利息損害12萬1,136元，惟查：

1.依系爭調解第三項，原告應於113年11月15日前給付被告430萬元，原告遲至114年1月9日始經由訴外人王命晴匯款清償（見士司補字卷第10、23頁），原告自身已有給付遲延在先，被告於原告屆期未付後持執行名義聲請強制執行，係本於執行名義行使權利，並非不法。上開款項匯入被告指定帳戶時，原告之給付即告完成，被告並無拒絕或不能受領之情形，與民法第234條所定受領遲延之要件不符；原告所主張之借款利息，亦非同法第240條所稱提出及保管給付物之必要費用。被告雖於款項入帳後未主動撤回執行，然執行法院於114年2月3日收受被告陳報後，即於同年月6日裁定駁回執行之聲請（見士司補字卷第29、30頁），距原告清償之日未逾1個月，其後於同年3月5日函請塗銷查封登記（見士司補字卷第31、33頁），尚難僅因被告未主動撤回執行，即認其係故意或過失不法侵害原告之權利；原告就此期間確曾向金融機構申請貸款而因查封登記遭拒之事實，亦未提出證明。

2.系爭調解及系爭租約均未約定被告負有配合原告貸款或容許銀行人員進入系爭房屋估價之義務，被告以不願陌生人進入住處等理由拒絕（見士司補字卷第35至39頁），難認係故意以背於善良風俗之方法加損害於原告；且原告未能證明被告拒絕配合估價致其銀行貸款延誤，並因此增加其所請求之利息支出。從

而，原告依民法第184條第1項、第234條、第240條規定請求被告賠償利息損害12萬1,136元，為無理由。

（四）承租人應依約定日期，支付租金；債權人受領他種給付以代原定之給付者，其債之關係消滅，民法第439條前段、第319條分別定有明文，承租人以代出租人繳納貸款之方式抵付租金，須經出租人同意受領，始生清償租金之效力。對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務；清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本，同法第321條、第323條前段亦有明定；第323條所定抵充順序，係當事人間別無合意時之補充規定，當事人就給付之抵充另有合意者，從其合意。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，同法第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查：

1.就113年8月至10月租金，被告主張依代書呂莉婷113年7月30日之告知，以匯款至扣繳房屋貸款帳戶代繳貸款之方式給付，並提出113年7月31日、8月20日、10月5日匯款紀錄（見本院卷第22至26頁），原告於114年1月15日傳予被告之訊息亦載明「妳6月份到10月份繳的房貸，超過1萬5,000元的部分，請自行算出扣掉」（見本院卷第20頁），原告復未就該期間租金為請求，足認兩造就113年10月以前之租金確有以代繳貸款抵付之合意。惟原告於114年1月15日僅承認10月以前之抵付，於同年4月1日更以LINE向被告表示僅收到113年11、12月租金3萬元，114年1月至3月租金尚未收到，請被告3日內轉帳（見士司補字卷第41頁），被告亦自114年3月起改以匯款至原告帳戶之方式給付租金（見本院卷第134頁），足見兩造間並無自113年11月起繼續以代繳貸款抵付租金之合意；被告雖主張其於113年11月7日匯款1萬5,220元、114年1月17日存入1萬6,000元代繳貸款，同年2月3日貸款並自其帳戶扣款1萬5,220元（見本院卷第

26、134、136頁），惟以代繳貸款抵付租金，須經原告同意受領始生清償之效力，被告就上開款項經原告同意抵付租金一節，經本院於115年3月27日言詞辯論期日諭知補正後（見本院卷第79頁），仍未舉證證明，縱其確以自有資金繳付上開貸款，被告復未主張抵銷，即不生清償租金之效力。是自113年11月起至114年5月止7期租金合計10萬5,000元，原告帳戶於該期間之入帳僅有114年1月12日3萬元、3月18日1萬3,680元、4月7日1萬5,000元、5月8日1萬5,000元（見本院卷第94、96、132、134頁），其中後三筆依被告備註分別指定抵充114年3月、4月、5月租金；1月12日之3萬元摘要僅載「兩個月租金」，未指定月份，依民法第322條第1款、第2款規定，應抵充其時已屆清償期且最先到期之113年11月、12月租金，此與原告114年4月1日訊息所稱僅收到113年11、12月租金相符，原告嗣改稱該款係支付114年1、2月租金，尚無可採。原告就上開四筆給付，均按租金本金計算其清償額，並據以主張3月份短付1,320元（見士司補字卷第12、41頁；本院卷第172至173、179頁），兩造就該等給付抵充租金本金已有合意，自應從其合意；綜合原告收款後之訊息及歷次欠租結算方式，足認就上開已清償本金部分，兩造係以各該付款額作為該部分租金債務之結算，原告不再另計其清償前之遲延利息；則114年1月、2月租金3萬元及3月份差額1,320元，迄未給付。原告於準備書狀已陳明如認該3萬元係支付113年11、12月租金，則114年1、2月租金亦未付，其仍請求2個月租金3萬元及3月份差額1,320元（見本院卷第85頁），是其請求範圍包括114年1、2月租金，本院自得就此審判。被告主張3月份少付之1,320元係扣除代繳貸款之溢繳部分，原告雖曾同意被告自行算出113年6月至10月貸款超過1萬5,000元之部分予以扣除，惟被告就其得扣除之溢繳數額為何，始終未提出計算依據及證明，此部分抗辯不足採。又被告於115年4月23日匯款1萬5,000元至原告帳戶，備註「11412房租」（見本院卷第138頁），惟114年12月租金已於114年12月7日給付（見本院卷第124頁），被告租金給付表

雖於113年12月欄旁註記該日期（見本院卷第120頁），113年12月租金亦已因上開3萬元之抵充而清償，該筆給付之指定均無相應之未清償債務，卷內亦無證據足認兩造就該筆款項另有抵充順序之合意，應依民法第322條、第323條規定抵充。被告給付該1萬5,000元時，其積欠之114年1月、2月租金及3月份差額，自各該清償期屆滿翌日即114年1月6日、2月6日、3月6日起至115年4月23日止，已分別發生按年息百分之5計算之遲延利息971元、908元、74元（元以下捨去），合計1,953元，該筆給付應先抵充上開利息，餘額1萬3,047元再抵充最先到期之114年1月租金，抵充後被告尚欠114年1月租金1,953元、2月租金1萬5,000元及3月份差額1,320元，合計1萬8,273元。從而，原告請求被告給付租金1萬8,273元，及自115年4月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由；逾此部分之請求，為無理由。

2.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，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文；租賃期間承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳者，出租人得提前終止租賃契約，出租人依此終止租賃契約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知承租人，租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、第2項第1款亦有明定。查系爭租約租金約定於每月5日前給付，屬每期開始時支付，被告自114年1月6日起遲付1月份租金、自2月6日起遲付2月份租金，至同年4月6日均已逾2個月，遲付總額3萬元亦已達2個月之租額；原告於114年5月7日以LINE傳送訊息，載明積欠租金之期間及數額，催告被告於3日內給付，逾期即終止租約，被告亦自承收受該等訊息（見士司補字卷第43、45、47頁；本院卷第16、28至38頁），該催告已到達被告。原告催告所列管理費及車位

租金雖非被告應付之款項，就其中真正應付之租金部分仍生催告之效力；催告期限是否相當，應依一般觀念衡量，原告所定3日雖屬短促，惟被告於期限內僅給付指定抵充5月份之1萬5,000元，於期限屆滿後仍有114年1月、2月租金及3月份差額未付，遲至115年4月23日始給付其中1萬5,000元，客觀上相當之期限早已經過，原告終止租約之意思表示自屬有效；被告雖稱原告應以律師函或存證信函處理，惟催告及終止契約之意思表示，不以律師函或存證信函為限，上開通知既已到達被告，即生效力。惟依前開條例第10條第2項第1款規定，出租人應於終止前30日以書面通知承租人，原告114年5月7日之LINE訊息已以文字載明終止租約之意思及所憑之欠租事證，得認係書面通知，系爭租約應於該通知到達後30日即114年6月6日終止，原告主張租約於114年5月終止，尚有未合。

3.原告以被告遲付租金達2個月租額經催告仍不給付為由終止租約，既屬有據，其另以被告積欠管理費及車位使用費、轉租停車位、收回自住及提前終止等事由終止租約之主張，即無再予審究之必要。系爭租約既已於114年6月6日終止，被告即失其占有系爭房屋之權源，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其所有物者，得請求返還之，民法第455條前段、第767條第1項前段定有明文，原告依上開規定請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，為有理由。

（五）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；無權占有他人之房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。查系爭租約終止後，被告繼續占有使用系爭房屋，係無法律上之原因而受有相當於租金之利益，其數額應以兩造原約定之每月租金1萬5,000元為準；原告併計車位使用費4,000元及管理費2,004元，請求按月給付2萬1,004元，然停車位之使用已包含於原約定之每月租金內，管理費係原告為區分所有權人所負之義務，原告亦未證明被告占有系爭房屋所受相當於租金之利益逾每月1萬5,000元，逾此部分之請

求，為無理由。又原告此部分僅請求自115年4月1日起之給付，被告於115年4月10日已給付1萬5,000元並備註為該月房租（見本院卷第138頁），該筆給付應充作被告115年4月份占有使用系爭房屋所受利益之返還，原告就該月部分之請求為無理由；115年5月以後，被告並未舉證有何給付，原告請求被告自115年5月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付1萬5,000元，為有理由。

五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第439條前段、第455條前段、第767條第1項前段及第179條規定，請求被告給付如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本判決主文第1項部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定酌定相當之擔保金額准許之，並依同法第392條第2項規定，宣告被告預供擔保後，得免為假執行；主文第2項、第3項所命給付之金額未逾50萬元，應依同法第389條第1項第5款規定依職權宣告假執行，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅係促請本院發動職權，毋庸另定其供擔保之金額，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第一庭　法　官　張得莉

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　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　陳禹璇