

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

112年度新簡字第193號

原告 林品妍

訴訟代理人 蘇淑珍律師

謝菖澤律師

被告 昇立特金屬股份有限公司

設臺南市○○區○○路000號之2

法定代理人 李佳樺 住○○市○○區○○路000號之0

訴訟代理人 曾怡靜律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，經於民國112年12月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣參仟玖佰柒拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為門牌號碼臺南市○○區○○里○○路000號之2房屋（下稱系爭房屋）所有權人，被告於民國103年10月1日與原告簽訂房屋租賃契約書，原約定每月租金新台幣（下同）25,000元，租賃期間為103年10月1日至104年10月31日，每月5號前繳納租金，期滿後被告繼續租用，雙方未再訂立租賃契約。後續經兩造合意，系爭房屋之租金自105年1月1日調漲為每月30,000元，惟被告自108年6月起即未再給付租金，經原告000年0月間向被告催告，被告至今仍未給付，計至112年1月止積欠租金達1,290,000元（計算式：30,000*43[月]=1,290,000），按系爭租賃契約被告自應給付原告其所積欠之租金。

(二)原告因被告長期未繳納租金，業於000年00月間向被告口頭終止租賃契約，是以兩造間之租賃關係業已終止，被告自應返還系爭房屋，然被告經原告請求其返還房屋後，卻拒絕交還系爭房屋，原告不得已僅能提起訴訟，以障權益。退步言，假設先前系爭租賃契約未合法終止（假設語氣），原告

01 亦以起訴狀向被告為終止租賃契約之意思表示。本件被告已
02 遲延給付租金逾四年，且經原告催告仍不繳納，原告自得依
03 民法第440條第一項之規定終止系爭租賃契約。且兩造之系
04 爭租賃契約目前為不定期租賃契約，依法原告本得隨時終止
05 系爭租賃契約，是以本件原告終止系爭租賃契約自屬合法。

06 (三)又被告以系爭房屋所在地址，作為營業登記與公司登記使
07 用，按一般社會通念，前開登記對原告就系爭房屋之所有權
08 行使有所妨害，現兩造間之系爭租賃契約既已合法終止，原
09 告自得爰依民法第455條前段與民法第767條第1項規定，請
10 求被告自系爭房屋所在地址遷出，並辦理公司遷出登記。再
11 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益，民法第179條定有明文。無正當權源使用他人租賃物，
13 可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。本件兩造租
14 賃契約終止後，被告遲未返還系爭房屋，被告每月受有相當
15 於租金之利益30,000元，致原告受有損害，故原告本於不當
16 得利之法律關係，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還
17 系爭房屋之日止，按月給付相當於不當得利之租金30,000
18 元，實屬有據。

19 (四)被告公司答辯內容提及系爭房屋為79年間所購買，然提出之
20 被證4買賣合約為81年間簽訂，該買賣合約是否為系爭房
21 屋，已屬有虞。再者，買賣契約所附公證書附件之買賣所有
22 權利契約書中載明「建築改良物標示建號12779建物門牌中
23 山南路568巷1弄12號」，系爭房屋門牌號碼為「臺南市○○
24 區○○里○○路000號之2，足徵被證4之買賣合約與系爭房
25 屋無關。被告主張系爭房屋由訴外人李尚濤於81年1月22日
26 購買並將被告公司及工廠登記地址變更登記至系爭房屋，與
27 事實不合。另被告提出之被證7存證信函，原告未曾收到，
28 原告不記得000年0月間是否居住於存證信函上之地址。縱使
29 當時原告居住該址，應尚有李尚濤、李佳蓉等人亦共同居
30 住，李尚濤縱使曾寄出被證7之存證信函，亦不能證明原告
31 有收受信函。況原告是請求被告公司遷出系爭房屋，李尚濤

01 是否曾向原告提出離婚之意思表示，與本件無涉。原告先前
02 亦曾於調解期間同意與李尚濤協調離婚，但李尚濤要求原告
03 要將房產（非婚後財產）過戶給其一半，談判因而破裂，原
04 告實不解被告提出被證7之存證信函欲表達意思為何。

05 (五)至被告辯稱兩造已合意租金改由第三人李尚濤收取，由被告
06 負擔房屋稅及地價稅，及由原告領取保險金，被告均已依約
07 履行云云，原告否認。被證一之錄音雖係兩造與訴外人李尚
08 濤、李佳蓉及李亞芳間之錄音，然最終兩造間並未達成合
09 意，此由錄音光碟中原告雖曾提出系爭房屋之房租給訴外人
10 李尚濤收取之提議「李佳樺（即被告）：那爸爸媽媽說保險
11 不給你房租給你收這個你可以嗎？李尚濤：我跟妳說不可
12 能」等語可知，兩造間就被告所述租賃契約之租金改由訴外
13 人李尚濤收取等語並非事實。再者，被告製作之譯文後面原
14 告表示「我以後老了要住誰那裏」、「一人住四個月可以
15 嗎？還是要2個月，還是病院還是我來住飯店」、「一人一
16 間屋，留一間房間給我，做得到嗎」等語，明確表示若租賃
17 契約之租金要改由訴外人李尚濤收取，則被告法定代理人李
18 佳樺及另外兩名子女李佳蓉、李亞芳亦應負擔扶養原告之義
19 務以彌補原告租金部分之損失，惟遭被告法定代理人李佳樺
20 當場表示「再獨立思考」等語表示無法馬上同意得回去思
21 考。及譯文中亦提到要簽立切結書，因兩造間最終未達成合
22 意，是以後續並無簽立切結書，是以兩造間於錄音光碟該日
23 之會談最終並未達成合意將系爭租賃契約之租金改由訴外人
24 李尚濤收取。而被證11之房屋稅及地價稅均為被告於其存簿
25 中之註記，原告並不得知，原告之帳戶無呈現該筆註記，原
26 告實不知被告給付款項係為繳納房屋稅及地價稅。再者，系
27 爭房屋之房屋稅及地價稅實際係由原告華南銀行之帳戶自動
28 扣款，匯款金額並不相符。至於被證12之保險金，為原告作
29 為要保人投保之保險，於會談前即均係由原告領取保險金，
30 並非該日會談後方由原告領取。原告僅係延續被證1會談前
31 之狀況，並非基於會談之結論而領取保險金，被告以此主張

原告有同意系爭房屋房租改由李尚濤領取，顯無理由。退步言，假設被告均有按期繳納租金，然租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約，民法第450條第2項已定有明文。原告早已終止系爭租賃契約，被告自應依民法第455條之規定返還系爭房屋，原告依法請求被告返還系爭房屋，自屬有據。原告基於與被告法定代理人間母子之情，不忍一再向被告催討房租，一人獨自負擔系爭房屋貸款多年，現因年邁無力再負擔系爭房屋貸款，僅希望能儘快收回系爭房屋另行出租或出售，以供原告安享晚年。

(六)聲明：

- 1.被告應將門牌號碼臺南市○○區○○里○○路000號之2建物騰空遷讓返還原告。
- 2.被告應將其址設臺南市○○區○○里○○路000號之2之營業登記及公司登記自前揭地址遷出。
- 3.被告應給付原告1,290,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。及應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告30,000元。
- 4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

(一)本案背景事實為原告林品妍（原名林錦秀）與其配偶李尚濤於67年12月15日結婚，育有三女（李佳蓉、李佳樺、李亞芳）。李尚濤於76年2月28日設立被告公司，由夫妻共同經營，並一度由原告擔任公司法定代理人。嗣李尚濤於81年1月22日買受系爭房屋，乃將被告公司及工廠登記地址變更登記至系爭房屋。103年間原告與李尚濤因故離婚，改由李尚濤擔任被告公司法定代理人，原告並於000年00月間將其持有之被告公司股份轉讓予李佳樺、李尚濤、李佳蓉。於107年1月18日起被告公司法定代理人改由李佳樺擔任，實際負責公司營運。

(二)原告與李尚濤離婚後，二人復於105年再度結婚，但結婚不

01 久原告旋自行遷出住所，未與配偶李尚濤同居。李尚濤於10
02 5年間確診罹癌症，健康狀況不佳。原告於107至108年間曾
03 二度聲請保護令，並提告李尚濤涉嫌傷害，經臺灣臺南地方
04 檢察署認定傷害部分不起訴，但二人感情不再。李尚濤曾於
05 107年9月19日以永康二王郵局存證號碼146號信函向原告表
06 示離婚之意，未獲原告回應。而原告與李尚濤於103年離婚
07 時，被告公司於103年10月1日與原告簽署租賃契約，並依約
08 給付租金。於108年5月19日，原告、李尚濤及李佳蓉、李佳
09 樺、李亞芳五人召開家庭會議，會議結論為公司關於系爭房
10 屋之租金指示交付予李尚濤，租期至昇立特公司結束營業為
11 止，房屋稅及地價稅亦由公司負擔；原告不得出售房屋，保
12 險金（以三名子女名義投保，目前每年可領回1人約20萬
13 元，每年可領回60萬元）改由原告領取等語。該次會議後，
14 被告即履行上開會議之結論至今，將承租系爭房屋之租金支
15 付予李尚濤，並負擔系爭房屋之房屋稅及地價稅，原告則按
16 年領取保險金約60萬元。原告否認該次會議結論，並辯稱未
17 達成合意等語，顯與事實不符。

18 (三)被告公司自103年起向原告承租系爭房屋，均依約給付租
19 金。108年5月19日原告指示被告將租金直接給付予李尚濤，
20 及由被告負擔房屋稅及地價稅。但因房屋稅單及地價稅之繳
21 納通知書係直接郵寄予原告，且原告設定自其銀行帳號自動
22 扣款，被告未取得110年度(及之後)之房屋稅及地價稅稅
23 單，故先依109年度之金額滙款，如經原告告知，願補足110
24 年度不足之稅款1,293元及111、112年度之年度地價稅與房
25 屋稅。又兩造約定租賃期限至被告公司結束營業為止，原告
26 不得無故終止租賃契約，亦屬當然。原告主張被告未給付租
27 金，與事實不符，被告既依約履行，原告主張終止租賃契
28 約，於法不合，兩造間租賃契約仍存在，被告使用系爭房
29 屋，即有所據，則原告請求被告遷讓房屋、給付租金、公司
30 營業地址遷址等，並無理由。

31 (四)聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保，請准免假執

行之宣告。

三、本件經證據調查及辯論，兩造對於下列事實均不爭執：

(一)原告為台南市○○區○○路000號之2房屋(下稱系爭房屋)所有權人，所有權登記日期為79年3月13日。

(二)被告公司係原告配偶李尚濤於76年02月28日設立，並擔任公司代表人，登記之公司所在地原為高雄地區，於系爭房屋買受後，變更公司所在地為系爭房屋，系爭房屋迄今均由被告公司持續占有使用。

(三)兩造有簽立原證三之房屋租賃契約書，且於約定之租期即104年10月31日屆滿後，並未再簽立租賃契約書，兩造就系爭房屋為不定期租賃契約關係。

(四)被告公司自107年12月起即未給付租金予原告。

(五)系爭房屋之房屋稅，於108年6月後由被告公司以轉帳至原告華南銀行帳戶之方式支付。

(六)原告以被告公司積欠租金達二期以上，以起訴狀繕本之送達為終止租賃契約之意思，該意思表示已於112年2月10日到達被告公司。

四、得心證事由：

(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。此有民法第440條參照。

(二)本件原告主張被告積欠租金達二期以上，經定期催告，被告迄未給付，伊已合法終止兩造間之租賃契約，爰訴請被告遷讓房屋等情，被告固不否認自107年12月起即未給付租金予原告，但辯稱：係因召開家庭會議，兩造合意租金改由第三人李尚濤收取，故租金依約給付予第三人李尚濤等語。是本件爭執事項厥為：被告是否積欠系爭房屋之租金達兩期以上？亦即，兩造間關於租金給付，是否合意自108年6月起改由訴外人李尚濤向被告公司收取？兩造間之租賃契約關係是

01 否已由原告合法終止？如是，被告公司積欠之租金數額若
02 干？

03 (三)經查，被告對於108年5月之家庭會議，兩造已合意租金改由
04 第三人李尚濤收取乙節，業據提出家庭會議之錄音及譯文
05 (即被證9)為證。原告雖不否認錄音及譯文之真正，但主張
06 依對話內容，兩造最終並未達成租金改由李尚濤收取之合
07 意。本院審閱該次會議，出席者為原告、原告配偶李尚濤及
08 兩人所生三名子女，李佳樺為二人之三女，亦為被告公司之
09 法定代理人，具有雙重身分。於譯文前段先提及李尚濤對於
10 原告有無家暴之事，再論及系爭房屋與相鄰房屋異動登記，
11 原告拿取被告公司資金之事，因原告與李尚濤各執一詞，
12 「13:04李佳樺：…當時媽媽你是不是有答應他，以前一起
13 打拼的…」、「13:43李佳蓉：今天就是因為你當初答應他
14 要給他一半，你沒給他一半，我們才會從房租拿給他。13:4
15 9林品妍：那這樣好啊，房租給他」、「14:01林品妍：好，
16 3萬塊房租你給他，到這裏為止我不跟你拿，那個你登記過
17 去那一邊，那我地價稅甚麼得比較省」、「15:36李佳樺：
18 …今天要處理的是房租的區塊」、「16:05李佳樺：那你們
19 是不說好了，確定租給爸爸收」、「16:09林品妍：給他，
20 阿你那個，兩件就是遷過去要不然就是你繳這樣子，房屋稅
21 地價稅一萬塊你繳。」、「31:05林品妍：我已經退步到三
22 萬塊給他領了還不行嗎？」、「31:11林品妍：好這個三萬
23 塊租金解決了，我不領給他領。」、「31:18李佳樺：對不
24 起你不要針對我，因為這三萬塊我從沒有給你的時候，一樣
25 都轉到他戶頭，公司沒有欠任何一毛錢。」、「40:00林品
26 妍：不用不用房租給他收」、「42:23李亞芳：好第一條房
27 租爸爸收、聽一下，第二條公司(似為房屋之口誤)永遠給昇
28 立特使用，不能變賣，還有甚麼地價稅跟房屋稅公司繳」。
29 由上開對話內容，原告曾與第三人李尚濤討論財產分配之
30 事，但原告並未依約給付一半予第三人李尚濤，故子女乃將
31 房屋租金先給付予第三人，嗣於當日會議討論房租之事，原

01 告明白表示同意房租由李尚濤收取，李亞芳乃於結論時特別
02 說明「第一條房租爸爸收」。足認，兩造間業已合意租金改
03 由第三人李尚濤收取之事實無誤。雖原告以後續尚有其日後
04 居住之處未談妥，否認已達成上開合意。但後續對話與租金
05 無關，且以原告與李尚濤間之關係劍拔弩張，若其未同意租
06 金改由李尚濤收取，應無任令李尚濤收取租金達3年之可
07 能，原告上開陳述並非可信。

08 五、綜上，兩造就系爭房屋有租賃契約關係，且因租期屆至未再
09 訂立新契約，為不定期之租賃。惟原告主張被告積欠租金達
10 二期以上，其已合法終止租賃關係乙節，則經本院上開之調
11 查，認兩造已於108年5月之家庭會議，達成租金改由第三人
12 李尚濤收取之合意。而依被告提出之租金簽收表(參見被證1
13 0)，業已將租金按期給付予第三人李尚濤，並無原告主張積
14 欠租金之情狀，原告以被告積欠租金為由，所為終止租賃契
15 約之意思表示，於法不合，自不生合法終止租賃契約之效
16 力。從而，本件原告請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原
17 告、變更公司登記之營業處所、給付積欠租金1,290,000元
18 及按月給付30,000元相當於租金之不當得利等請求，均屬無
19 據，不予准許。又原告之訴業經駁回，其假執行之聲請即無
20 審酌必要，應併予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、答辯及舉證，核與判決
22 結果不生影響，爰不再論述及調查。

23 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。法院為終局判決時，應
24 依職權為訴訟費用之裁判，此民事訴訟法第78條及第87條第
25 1項定有明文。本件僅原告支出第一審裁判費用3,970元，被
26 告則無費用支出，是本件訴訟費用應由敗訴之原告負擔，並
27 確定訴訟費用額為3,970元。

28 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
29 第87條第1項，判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 3 月 1 日
31 臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法 官 許蕙蘭

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須附繕本)。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 113 年 3 月 1 日

書記官 柯于婷