

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第473號

上訴人 洪儀欣

訴訟代理人 洪玉如

被上訴人 陳麗娟

訴訟代理人 林東平

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年6月7日本院臺中簡易庭113年度中簡字第852號第一審判決，提起上訴，本院於民國113年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國112年4月27日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），由被上訴人將其所有臺中市○○區○○路0段000巷00號房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，租賃期間自112年5月11日起至114年4月30日止，租金每月新臺幣（下同）2萬6,000元。詎上訴人自112年7月起即未繳納租金，並自同年7月至同年12月止，積欠5個月之租金共13萬元，是以上訴人已積欠2個月以上之租金，違反系爭租約之約定，被上訴人遂以存證信函通知上訴人終止系爭租約，上訴人卻仍繼續占有使用系爭房屋，顯有不當得利，為此依系爭租約、民法第455條規定及民法第179條規定，提起本訴等語。並為起訴聲明求為判決：(一)上訴人應將系爭房屋遷讓返還予被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人13萬元；(三)上訴人應自112年12月1日起，至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人2萬6,000元。

二、上訴人則以：兩造簽定系爭租約後，上訴人始發現系爭房屋存有鼠患、蟻窩、白蟻、塌陷天花板、電路線安裝異常、隨時有斷水斷電風險等瑕疵，租賃契約約定之內容亦與被上訴

01 人留存之租約不合，且被上訴人拒絕上訴人申請租屋補助，
02 涉嫌詐欺、侵權等情，上訴人遂認租金過高，故拒絕給付租
03 金等語，資為抗辯。

04 三、原審審酌兩造攻擊防禦方法後，判命：(一)上訴人應將系爭房
05 屋遷讓返還予被上訴人；(二)上訴人應給付被上訴人13萬元；
06 (三)上訴人應自112年12月1日起，至遷讓返還系爭房屋之日
07 止，按月給付被上訴人2萬6,000元。上訴人不服提起上訴，
08 並為上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人
09 於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：
10 上訴駁回。

11 四、得心證的理由：

12 (一)按民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應
13 返還租賃物。」；租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1
14 項第2款、第2項第1款規定：「租賃期間發生下列情形之一
15 者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠
16 償：二、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經催告
17 仍拒繳。出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列
18 規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項
19 第1款至第3款及第5款規定終止者，於終止前30日。」。

20 (二)被上訴人主張兩造間就系爭房屋簽訂系爭租約，惟上訴人自
21 112年7月1日起即未給付租金，經被上訴人於112年10月26日
22 通知上訴人應於文到後30日內清償租金，如逾期仍未給付，
23 則因上訴人已積欠達2個月以上之租金，即以該通知為終止
24 租約之意思表示，而上訴人仍未遵期給付等情，業據被上訴
25 人提出房屋租賃契約書、存證信函等件為證，且上開未繳付
26 租金及經被上訴人以存證信函通知等情，皆未經上訴人所否
27 認，僅辯稱：因為覺得租金太高，故拒絕給付租金等語。惟
28 查，上訴人既自112年7月1日迄今皆未給付租金，則被上訴
29 人於同年10月26日以存證信函催告上訴人應繳納租金，逾期
30 未繳納即以該函為終止租約之意思表示時，實已積欠租金達
31 2個月以上之租額，而上訴人仍未繳納，兩造間之租約業然

01 終止，是以被上訴人依民法第455條規定請求上訴人遷讓返
02 還系爭房屋，及依兩造間之租約，請求上訴人給付租賃契約
03 存在期間之未付租金13萬元，自屬有據。上訴人雖辯稱系爭
04 房屋存有如鼠患、蟻窩、白蟻、塌陷天花板、電路線安裝異
05 常、隨時有斷水斷電風險等瑕疵，且認租金過高等語，惟就
06 租賃關係而言，承租人如欲主張出租人未為對待給付而主張
07 同時履行抗辯，必出租人提供之租賃物不能合於所約定之使
08 用收益，或不能保持使用收益狀態始可。而系爭租賃物如於
09 初入住時，即有前開如鼠患、蟻窩、白蟻、塌陷天花板、電
10 路線安裝異常、斷水斷電風險等無法居住之情況，上訴人即
11 應立即反應予被上訴人知悉，上訴人既未向被上訴人反應如
12 上情況，或依同法第424條規定終止租約，且迄今仍可居住
13 在內，居住長達近二年之期間，尚難認被上訴人於交付租賃
14 物時，未合於約定使用之狀態，至入住後上訴人亦應依善良
15 管理人之注意保管租賃物(見同法第432條第1項)，如遇租賃
16 物毀損，亦屬租賃物瑕疵修繕事宜，上訴人應可先依民法第
17 424條請求被上訴人修補，尚不得逕以租賃物有瑕疵為由，
18 即為同時履行抗辯並拒付租金。再者，租金數額係經兩造合
19 意約定，並經兩造簽立租賃契約書，如上訴人事後認租金太
20 高，應與被上訴人再行協商調整租金，縱被上訴人不允諾亦
21 屬其契約自由範疇，並不構成上訴人得以直接拒絕給付租金
22 之理由，是以上訴人所辯皆不足採。

23 (三)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
25 第179條載有明文。無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
26 金之利益，為社會通常之觀念(最高法院61年度台上字第16
27 95號判決意旨參照)。經查，系爭租約因被上訴人提前終止
28 而消滅，業經本院認定如前，自系爭租約終止後，上訴人即
29 無合法使用系爭房屋之權源，其後上訴人繼續使用系爭房屋
30 即屬無權占有，上訴人受有利益致系爭房屋所有權人即被上
31 訴人受有損害，應堪認定。上訴人自系爭租約終止後之112

01 年12月1日起迄今，仍繼續占有使用系爭房屋，受有相當於
02 租金之不當得利，而依系爭租約之約定，系爭房屋租金為2
03 萬6,000元，上訴人無權占用系爭房屋，受有每月免繳租金
04 之利益即2萬6,000元，每個月所獲得之利益自得以2萬6,000
05 元之租金數額為計算。是被上訴人依不當得利之法律關係，
06 請求上訴人自112年12月1日起，按月給付相當於租金之不當
07 得利2萬6,000元至遷讓返還系爭房屋為止，亦屬有據。上訴
08 人此部分所辯，委不足採。

09 (四)至上訴人另請求傳喚證人廖小姐、賴小姐及簡氏姐妹，待證
10 事實為兩造間租賃契約內容不符，及被上訴人未提供合於租
11 賃契約之租賃環境，以確認被上訴人有無涉及詐欺並追究其
12 刑事責任，惟上訴人所指，針對兩造所持租賃契約書中附註
13 提供家具清單部分，有租賃契約內容不符之情，惟經本院比
14 對上訴人所提出之契約書內頁(見本院卷第103頁)，及被上
15 訴人於原審提出之契約書(見原審卷第31頁)，僅係書寫方式
16 不同，內容則完全相符，並無再予調查確認租賃內容之必
17 要。又上訴人欲另追究被上訴人之刑事責任亦非本件訴訟所
18 應處理之範疇，實無調查之必要，併予敘明之。

19 五、綜上所述，被上訴人依據民法第455條、第179條規定請求上
20 訴人(一)應將系爭房屋遷讓返還予被上訴人；(二)應給付被上訴
21 人13萬元；(三)應自112年12月1日起，至遷讓返還系爭房屋之
22 日止，按月給付被上訴人2萬6,000元，皆為有理由，應予准
23 許。原審就此為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指
24 摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
26 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
27 敘明。

28 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
29 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
31 民事第一庭 審判長 法官 許石慶

01
02
03
04
05
06

以上為正本係照原本作成。
本件不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
書記官 林俐

法 官 林金灶
法 官 趙蕙涵