

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1630號

原告 史勇信

訴訟代理人 黃蘭英律師

被告 孔令輝

許美輝

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於民國113年2月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告孔令輝應給付原告新臺幣31萬元，及其中新臺幣10萬元部分，自民國112年11月18 日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔1/5，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行，但被告孔令輝如以新臺幣31萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

一、程序部分

(一)本件原告於民國112 年7 月14日（日期下以「00.00.00」格式，本院起訴狀收文日但尚未繳交裁判費）起訴以兩造就原告所有門牌號碼臺南市○區○○路0000巷00弄00號房屋（下稱【系爭房屋】）自103.09 有不定期租賃關係，因被告積欠租金而經原告於111.10 終止契約，惟被告未清償積欠租金亦未自系爭房屋搬遷，而就返還系爭房屋與積欠租金起訴請求：①被告應遷出返還系爭房屋、②被告孔令輝應給付原告新臺幣（下同）112 萬元及自起訴狀送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，並自111.10起至遷出返還系爭

01 房屋止，按月給付原告1 萬5000元。

02 (二)嗣被告2 人於112.12.18 歸還系爭房屋鑰匙並於113.01.02
03 與原告至系爭房屋點交返還該屋完畢，原告撤回上開①之對
04 被告應遷出返還系爭房屋之請求聲明，並就上開②之請求就
05 被告孔令輝給付自111.10 起至遷出返還系爭房屋止按月給
06 付原告相當租金之不當得利部分，減縮請求期間為自111.00
07 00-000.02.01止，查係基於系爭房屋不定期租賃關係同一基
08 礎事實之減縮應受判決事項聲明，而被告就原告撤回與減縮
09 聲明，並無異議，查與民事訴訟法第255條第1項第2、3 款
10 、第262 條第1、2項規定相符，自屬合法。

11 二、原告主張

12 (一)被告孔令輝係原告公司員工，於103.08.29 因經濟問題，將
13 系爭房屋售與原告並於103.09.29 移轉登記後，原告因被告
14 孔令輝居住問題並期待被告孔令輝為公司工作，就系爭房屋
15 以每月租金1 萬5000元與被告孔令輝成立不定期租賃關係。
16 惟被告孔令輝自103.09至111.10僅繳付以下租金，共35萬元
17 。

18 ①107.05-107.11 (計7 個月)，以獎金代扣每月租金，共
19 10萬5000元。

20 ②109.12-110.05 ，共匯款9 萬元。

21 ③110.08-110.09 ，共匯款3 萬元。

22 ④111.02.11 ，匯款3 萬元。

23 ⑤111.06.23 ，匯款3 萬元。

24 ⑥111.09.20 ，匯款3 萬元。

25 ⑦111.10.15 ，匯款3 萬5000元。

26 (二)被告孔令輝積欠原告租金，經原告催討多次未果後，以111.
27 10.05 存證信函通知被告孔令輝以因積欠租金已達2 個月以
28 上自111.10.31 終止租賃關係並請求遷讓還系爭房屋（下稱
29 【111.10.05 原告終止租約存證信函】），惟被告孔令輝收
30 受存證信函後，以111.10.15 存證信函主張兩造有不定期租
31 賃與買回關係（下稱【111.10.15 被告存證信函】），僅於

111.10.15 匯款3 萬5000元，遲未返還房屋與清償積欠租金，原告遂在112.05.23 再以存證信函通知被告孔令輝終止租賃關係並請求償還積欠租金112萬5000元及應於112.05.31前遷讓返還系爭房屋（下稱【112.05.31 原告存證信函】）。

(三)被告孔令輝積欠租金，於租約終止後繼續占有系爭房屋，至113.02.01 始返還系爭房屋，已侵害原告所有權並受有相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。另111.10.05 原告終止租約存證信函雖記載被告孔令輝積欠款項為13 萬5000元，惟當時係就被告孔令輝積欠9個月租金部分先行催討，其實際積欠款項係如112.05.31 原告存證信函所載金額。

(四)爰依租賃、所有權、不當得利之法律關係，請求被告償還積欠租金、自租期屆滿至返還系爭房屋前相當租金損害，並聲明：①被告孔令輝應給付原告新臺幣112 萬元，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。②被告應自111.11.01起至112.02.01止按月給付1萬5000 元予原告。③原告願供擔保請准宣告假執行。

三、被告答辯

(一)被告孔令輝在原告經營公司（三貝德數位文創）任職15年，負責公司之高雄部門經營，當初原告為讓公司能上櫃上市，讓主管為公司打拼，而當時其就系爭房屋有房貸1200萬元，遂於103.09將系爭房屋移轉原告償還房屋貸款1200萬元，並約定其可免費續住至其子女高中畢業後，可以1200萬元原價買回。

(二)惟原告於111.09.23 改稱需以2200萬元始可買回，否則須支付每月4 萬元房租，且系爭房屋又遭原告於111.07.20 向中租迪和股份有限公司設定擔保債權額8400萬元之最高限額抵押權（債權確定日141.07.18），致其無力買回，其後其自原告公司離職，因原告以存證信函要求其搬離系爭房屋，其遂於112.01搬離該屋，雖其未將房屋鑰匙交還原告，惟原告於其搬離後，於112.08-09間，有帶同里長、警員欲進入該

01 屋，然弄錯門牌而誤闖入鄰屋，是原告本可自行進入系爭房
02 屋。

03 (三)原告雖稱其積欠租金112 萬元，惟原告原係同意由其免費居
04 住，惟其後係其因原告要求而支付每月1 萬5000元供補貼原
05 告支付系爭房貸利息，其遂開始支付開款項，但其並未積欠
06 原告主張之112 萬元，於原告特助於111.10.11 傳送予被告
07 簡訊所載積欠款項為13 萬5000元（下稱【111.10.11原告特
08 助簡訊】），且被告亦已於111.10.15匯款3萬5000元與原告
09 。

10 (四)本件被告並無積欠原告主張數額之租金，且亦已於112.01間
11 即已搬離，爰聲明：駁回原告之訴。

12 四、本院之判斷

13 (一)基本事實認定

14 1.被告雖於審理中爭執兩造就系爭房屋原係原告同意無償使用
15 並附買回條件，惟依原告提出之被告孔令輝匯款資料，被告
16 孔令輝自109.12.16 起約按月匯款1 萬5000元予原告，且就
17 111.10.05 原告終止租約存證信函，於111.10.15 被告存證
18 信函承認兩造就系爭房屋有不定期租賃並附買回條件之法律
19 關係，是本件應認定原告與被告孔令輝就系爭房屋為每月租
20 金1 萬5000元之不定期租賃之法律關係。

21 2.就系爭房屋之不定期租賃關係之終止，原告以111.10.05 原
22 告終止租約存證信函主張被告孔令輝積欠租金達2 個月為最
23 早終止租約之時間，惟參照：①112.05.31 原告存證信函所
24 載之被告孔令輝於112.01.30 回覆孔令輝已搬遷待孔令輝胞
25 妹孔念慈搬離即將鑰匙、鐵捲門遙控器寄給原告之記載、②
26 111.10.11 原告特助簡訊所載原告可給予被告6 個月（111.
27 10.01-112.03.31 ）搬遷期間但需簽立每月3 萬元租金之半
28 年租屋契約之條件、③被告於審理稱因原告另又寄發存證信
29 函要求逾3 個月內搬遷，故其於112.01搬離該屋之陳述，可
30 認定因被告於112.01.30 已搬離該屋，是本件系爭房屋之不
31 定期租賃，不論原告111.10.05 原告終止租約存證信函之終

01 止租約是否合法（依民法第440 條、土地法第100 條規定，
02 需積欠租金總額達2 個月以上租額，經定相當期限催告後仍
03 未於期限內給付；如租金為每期開始支付者，應遲延給付逾
04 2 個月。）），因被告於112.01.30 搬離並依被告所稱3 個月
05 搬遷期限，可認雙方於111.10.31 已終止系爭房屋之不定期
06 租賃關係。

07 3.是本件爭點在於，被告孔令輝積欠租金金額之認定、被告孔
08 令輝因占用系爭房屋而應支付原告相當不當得利之金額。

09 (二)被告孔令輝積欠租金金額之認定

10 1.原告雖主張被告孔令輝至111.10止共積欠112 萬元之租金，
11 然以，111.10.05原告終止租約存證信函、111.10.11原告特
12 助簡訊均稱被告積欠租金款項為13萬5000元，而原告雖提出
13 租金名明細表，惟依該明細表記載，查略係：①積欠103.09
14 -107.04租金（共3年8月）、②107.05-107.11租金係以薪資
15 代扣、③積欠107.12-109.11租金（共2年）、④109.12後租
16 金始由被告以匯款方式給付（欠110.06-07 、110.10-12 、
17 111.03-04、111.07、111.10，共9個月租金）。是若被告於
18 107.05前已積欠3 年8 月租金、109.12前又再積欠2 年租金
19 ，則何以原告前均未催討，且於111.10.05 原告終止租約存
20 證信函、111.10.11 原告特助簡訊均未提及該積欠合計5 年
21 8 月之租金欠款，參酌被告答辯內容，原告主張積欠該5 年
22 8 月之租金部分，客觀上顯難採信。

23 2.被告於111.10.05 原告終止租約存證信函、111.10.11 原告
24 特助簡訊後，於111.10.15 ，匯款3 萬5000元，為兩造不爭
25 執並有匯款簡訊可查，是就上開存證信函與簡訊所指之積欠
26 額（13萬5000元），應已剩10萬元，是就原告請求給付之積
27 欠租金額，應認僅10萬元。

28 3.原告就上開積欠租金請求自起訴狀送達翌日起之遲延利息之
29 認定：本件被告孔令輝前係原告員工，原告除有其個人資料
30 與聯絡方式外，依112.05.31 原告存證信函，原告亦應知悉
31 被告於112.01.30搬離系爭房屋，惟原告起訴狀（112.07.14

01 繫屬)未記載被告孔令輝係其前員工，逕以系爭房屋地址為
02 被告居所地址，且未附被告身分證資料供查詢戶籍地址，
03 因本院命提出欠繳租金計算方式與催繳資料，於112.10.30
04 補充租金計算明細表等補充資料，始能知悉兩造間關係，且
05 因被告未於第一次言詞辯論期日(111.10.31)未到庭(寄
06 存送達就審期間不足)，經本院依原告補充資料命原告提供
07 被告國民身分證號碼以查詢戶籍並函請轄區員警查訪，始透
08 過警方提供資料，與被告於112.11.17取得聯繫告知本件訴
09 訟繫屬相關資料，是原告請求遲延利息之起算日(起訴狀送
10 達翌日)，應認自112.11.18起算。

11 (三)被告孔令輝應給付相當租金不當得利期間

12 本件系爭房屋之不定期租賃自111.10.31終止，則被告孔令
13 輝應依民法第455條規定返還系爭房屋，而返還方式，應將
14 系爭房屋之占有返還於原告，是被告孔令輝雖於112.01.30
15 自系爭房屋搬離，但未將占有房屋所需鑰匙等交還原告並會
16 同原告點交房屋，客觀上顯難認已經返還系爭房屋占有，而
17 係至112.12.18歸還系爭房屋鑰匙並與原告約同於
18 113.01.02至系爭房屋點交返還該屋完畢，則本件原告返還
19 房屋日應認為113.01.02。是原告於系爭房屋之不定期租賃
20 關係終止後之占有系爭房屋期間應繳付相當房租不當得利之
21 月份，應認定為自111.11.01-112.12.31，共計14個月，依
22 原告請求以每月1萬5000元租金計算，合計21萬元。

23 (四)縱上所述，原告得向被告請求項目與金額，認定如下：

24 1.積欠租金部分：10萬元及自112.11.18起至清償日止之遲延
25 利息。

26 2.相當租金損害金部分：共14個月，合計21萬元。

27 五、從而：

28 (一)原告依租賃、無權占有、不當得利之法律關係，請求被告孔
29 令輝應給付如主文第1項所示金額與利息，為有理由，應予
30 准許。逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

31 (二)另就被告許美輝部分，原告起訴係以其為遷讓返還系爭房屋

之被告，惟因此部分請求已經原告撤回減縮，自無對其請求之部分，附此敘明。

六、訴訟費用負擔

本件原告一部勝訴、一部敗訴，爰依民事訴訟法第79條規定，參照原告請求性質與勝敗比率，命兩造以主文所載比例分擔訴訟費用。

七、假執行部分

(一)職權宣告假執行與駁回聲請部分

就原告勝訴部分，查為所命給付之金額或價額未逾新臺幣50萬元之判決，核屬同法第389條第1項第5款所定之判決，且未經被告為同法第391條之不准假執行之聲請，爰依職權宣告假執行。就原告敗訴部分，其假執行之聲請失其附麗，爰併予駁回。

(二)供擔保免假執行

被告雖未就假執行為陳述，惟衡酌雙方利益，依同法第392條第2項規定，就主文判命之給付，定被告如主文所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
民事第四庭 法 官 陳世旻

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 2 月 26 日
書記官 林怡芳

附錄：本判決引用法條全文（依條號順次）

民事訴訟法

第 79 條（同民國 92 年 02 月 07 日）

	· 各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。 第 87 條（同民國 57 年 02 月 01 日；節錄第1 項） · 法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。 第 389 條（同民國 102 年 05 月 08 日；節錄第1 、2 項） · 下列各款之判決，法院應依職權宣告假執行： 一、本於被告認諾所為之判決。 三、就第四百二十七條第一項至第四項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決。 五、所命給付之金額或價額未逾新臺幣五十萬元之判決。 · 計算前項第五款價額，準用關於計算訴訟標的價額之規定。 第 390 條（同民國 57 年 02 月 01 日） · 關於財產權之訴訟，原告釋明在判決確定前不為執行，恐受難於抵償或難於計算之損害者，法院應依其聲請，宣告假執行。 · 原告陳明在執行前可供擔保而聲請宣告假執行者，雖無前項釋明，法院應定相當之擔保額，宣告供擔保後，得為假執行。 第 391 條（同民國 57 年 02 月 01 日） · 被告釋明因假執行恐受不能回復之損害者，如係第三百八十九條情形，法院應依其聲請宣告不准假執行；如係前條情形，應宣告駁回原告假執行之聲請。 第 392 條（同民國 92 年 02 月 07 日） · 法院得宣告非經原告預供擔保，不得為假執行。 · 法院得依聲請或依職權，宣告被告預供擔保，或將請求標的物提存而免為假執行。 · 依前項規定預供擔保或提存而免為假執行，應於執行標的物拍定、變賣或物之交付前為之。
民法	第 440 條（同民國 88 年 04 月 21 日；節錄第2 項） · 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。 第 455 條（同民國 18 年 11 月 22 日） · 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。