

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第499號

原告 專精國際顧問股份有限公司

法定代理人 黃建聲

訴訟代理人 楊素芳

被告 蘇珍琮

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國113年4月24日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣陸萬捌仟元為原告供擔
保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限；民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告
主張其與被告就門牌號碼00市00街0段00號0樓之00房屋（下
稱系爭房屋）訂立房屋租賃增補契約（下稱系爭租約），系
爭租約已於民國112年12月31日終止，故起訴原請求：(一)被
告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺
幣（下同）3萬4000元，並自113年1月1日起至遷讓房屋之日
止，按月給付原告3萬4000元。嗣於113年3月22日以民事準
備二狀主張系爭租約之終止日為113年2月29日，故將前開聲
明第2項變更為：被告應給付原告6萬8000元，並自113年3月
1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告3萬4000元；原告係

01 以兩造間之租賃基礎事實，擴張請求租金之金額及減縮相當
02 於租金之不當得利、違約金之請求範圍，合於首揭規定，應
03 予准許。

04 貳、實體部分

05 一、原告方面：伊於112年8月23日與被告簽訂系爭租約，約定將
06 伊所有之系爭房屋出租予被告，租期自112年9月1日至115年
07 8月31日止，保證金3萬4000元，每月租金1萬7000元，應於
08 當月5日前給付。然被告未依約給付同年11月、12月之租
09 金，依系爭租約第4條約定前開保證金不得抵付租金，及系
10 爭租約第10條第2款約定，被告積欠1個月以上之租金，經伊
11 催告限期繳納仍不支付，伊即得終止系爭租約；故伊分別於
12 112年12月6日、13日以台北北門郵局第3473號、第3556號存
13 證信函，請求被告於函到5日內給付已積欠之租金3萬4000
14 元，逾期未付則終止系爭租約；然被告於期限屆至後，仍未
15 給付，迄至113年2月29日止，被告已積欠4個月之租金，以
16 保證金抵扣後，亦已達2個月租額未付，故系爭租約已於113
17 年2月29日終止。系爭租約既已終止，被告占有系爭房屋即
18 屬無權占有，被告應返還系爭房屋予伊；另被告除應給付積
19 欠之租金予伊外，於系爭租約終止後，無權占有使用系爭房
20 屋，受有相當租金之利益，亦應返還予伊，並依約給付違約
21 金。為此，爰依民法第767條第1項前段、系爭租約第9條約
22 定，請求被告遷讓返還系爭房屋；另依系爭租約第3條請求
23 被告給付已積欠之112年11月至113年2月之租金6萬8000元，
24 及依民法第179條規定、系爭契約第9條約定，請求被告返還
25 相當租金之不當得利及違約金等語。並聲明：(一)被告應將系
26 爭房屋騰空遷讓返還予伊；(二)被告應給付伊6萬8000元，並
27 自113年3月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付伊3萬4000
28 元；(三)願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告則以：伊固有與原告簽訂系爭租約，然伊遷入系爭房屋
30 後，系爭房屋即發生天花板水泥崩落，老鼠、跳蚤、蜈蚣自
31 隔壁處進入系爭房屋，且系爭房屋之窗戶沒有玻璃、大門卡

01 住無法順利關閉等，原告未交付合於約定使用之租賃物，故
02 伊拒絕給付租金，並已提起減免租金等語置辯。並聲明：(一)
03 原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)願供擔保請准免為假執
04 行。

05 三、得心證之理由：

06 原告主張其為系爭房屋所有權人，兩造於112年8月23日就系
07 爭房屋成立系爭租約，租期自112年9月1日至115年8月31
08 日，租金每月1萬7000元，保證金3萬4000元，被告自112年
09 11月起即未給付租金等情，業據原告提出系爭房屋所有權狀
10 影本、系爭租約在卷可稽（本院卷第21、29至32頁），且為
11 被告所不爭執（本院卷第94頁），此節勘信為真。惟原告主
12 張因被告積欠之租金已達2期租額，其已終止系爭租約，被
13 告無權占有系爭房屋，請求被告返還系爭房屋，給付積欠之
14 租金，及系爭租約終止後，相當於租金之不當得利、違約
15 金，則為被告所否認並以前詞置辯。從而，本件應審究者即
16 為：被告得否拒絕給付租金？系爭租約是否業經原告終止？
17 原告得否依民法第767條第1項前段、系爭租約第9條約定請
18 求被告返還系爭房屋，並依民法第179條規定、系爭租約第9
19 條約定，請求相當租金之不當得利、違約金？茲分述如下：

20 (一)被告得否拒絕給付租金？

21 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
22 他方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收益之租
23 賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於使用、
24 收益之狀態，民法第421條第1項、第423條定有明文。次按
25 出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，民法
26 第423條定有明文，此乃出租人之主要義務，而與承租人租
27 金之支付義務互有對價關係，出租人如不盡此義務，承租人
28 自得行使其同時履行抗辯權（最高法院69年度台上字第1798
29 號判決意旨參照）。再按當事人主張有利於己之事實，就其
30 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有明文。原告主
31 張系爭租約第3條約定，被告應於每月5日前給付每月之租金

01 1萬7000元，故被告應給付原告已積欠之112年11月至113年2
02 月之租金6萬8000元；被告不爭執其自112年11月起即未給付
03 租金，惟辯稱系爭房屋有不合於所約定使用收益之情事，自
04 應由被告就此事實負舉證之責。

05 2.查被告抗辯系爭房屋因有不合於系爭租約所約定之使用狀態
06 之情事，固舉天花板混凝土掉落、鐵門老舊、一扇窗戶無玻
07 璃、昆蟲等照片為證（本院卷第163至197頁）；然依被告與
08 原告訴訟代理人之Line對話訊息可知，原告於112年9月1日
09 傳訊息告知被告針對蟲害部分，以現金補貼被告添購殺蟲劑
10 之費用，另再於同年月5日以訊息告知由被告自行處理系爭
11 房屋環境清潔、購買其他物品及簡易修繕等事宜，原告免除
12 被告10月租金（本院卷第125、126頁），顯見原告已將前開
13 環境清潔、室內設施簡易修繕等事務委由被告處理，並以其
14 應給付予被告之費用義務與對被告之租金債權相抵銷，已難
15 謂原告就此部分，未盡保持系爭房屋合於約定使用收益狀態
16 之義務。又，被告提出之鐵門照片，無從認定系爭房屋之鐵
17 門無法正常使用。被告再抗辯系爭房屋有天花板混凝土掉落
18 情事，惟依系爭房屋照片（本院卷第171頁）可知，系爭房
19 屋之天花板有裝潢包覆，縱有混凝土掉落亦是掉落於包覆天
20 花板之裝潢上，並未影響被告使用系爭房屋。是被告辯稱無
21 法使用系爭房屋之詞，已不可採；被告亦未舉其他事證證明
22 系爭房屋有完全不能使用收益之情事，則其以前開事由拒絕
23 給付租金，難認可採。

24 3.從而，系爭房屋交付予被告使用期間，並無不能使用收益之
25 情事，被告不得拒絕給付租金。是原告依系爭租約第3條約
26 定，請求被告給付自112年11月至113年2月之租金6萬8000元
27 （計算式：1萬7000元×4個月=6萬8000元），合屬有據。

28 (二)系爭租約是否業經原告終止？

29 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
30 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
31 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2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2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項分別定有明文。次按出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定。而土地法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用。故出租人基於土地法第100條第3款承租人欠租之事由收回房屋，必須經以押金抵償後，承租人積欠租金仍達2個月之租額以上時，出租人始得依民法第440條第1項規定，定期催告承租人交付積欠租金；如承租人積欠租金未達2個月之租額，即不能認出租人有依民法第440條第1項規定定期催告，並依此催告終止租約之權利。

2.查被告未給付112年11月、12月之租金時，原告即於同年12月6日寄發台北北門郵局第3473號存證信函請求被告於函到5日內給付租金3萬4000元，因被告未給付，原告再於同年12月13日以台北北門郵局第3556號存證信函予被告，再次定期催告被告給付租金請求被告於函到5日內給付已積欠之租金，固有前開存證信函存卷可參（本院卷第137、139頁）；然斯時，被告積欠之租金依上開土地法第100條第3款規定，以保證金3萬4000元抵償後，尚未達2個月個之租額；縱認原告有以前開第3556號存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，因被告積欠之租金未達2個月之租額，原告所為之終止難謂合法。迄至113年2月，被告積欠之租金以保證金抵償後，已達2個月之租額，原告卻未定期催告（本院卷第278頁），縱其於113年3月11日傳送被告無權占有系爭房屋之Line訊息隱含有終止系爭租約之意思表示，其終止依因未定期催告，亦不合法。系爭租約既未經原告合法終止，則原告主張系爭租約已於113年2月29日終止之說，委無足取。

3.原告另主張系爭租約第4條約定不得以保證金抵付租金云云；惟按上揭關於擔保金抵償租金之規定，係法律上為保護

01 經濟上之弱者即承租人而設，以調和出租人與承租人間權利
02 義務之衡平，並貫徹保護承租人之立法政策，核其性質，應
03 屬民法第71條所稱之強制規定，且係一體適用於定期及不定
04 期之租賃關係。土地法為民法之特別法，則就積欠租金額是
05 否已達2個月以上之認定，自應以經扣抵押租金後所積欠之
06 租金額為要件，而不適用民法第440條第2項僅以積欠租金達
07 2個月即得終止之規定（臺灣高等法院105年度上易字第107
08 號、95年度重上字第614號判決意旨參照）。又市場攤位租
09 賃為房屋租賃之一種，而房屋租賃如約定承租人欠租時，出
10 租人得逕行終止租約，與土地法第100條第3款之強制規定有
11 違，依民法第71條規定，此項約定應屬無效（最高法院72年
12 度台上字第283號判決、臺灣高等法院臺中分院101年度抗字
13 第170號裁定、臺灣高等法院臺南分院92年度上字第145號、
14 本院98年度簡上字第769號判決意旨參照）。系爭租約第4條
15 不得以保證金抵付租金之約定，顯與上開土地法第100條第3
16 款之強制規定有違，依民法第71條規定及參諸前開說明，此
17 部分之約定應屬無效。是原告前開不得以保證金抵付租金之
18 主張，顯無可採。

19 4.綜此，系爭租約既未經原告合法終止，系爭租約即仍存續。

20 (三)原告得否依民法第767條第1項前段、系爭租約第9條約定請
21 求被告返還系爭房屋，並依民法第179條規定、系爭租約第9
22 條約定請求相當租金之不當得利及違約金？

23 1.按對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；無法律
24 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有
25 法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；民法第767條第1
26 項前段、第179條分別定有明文。次按系爭租約第9條約定：
27 「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂書租賃契約，視為
28 不再續約。承租人應於租約期滿或提前終止時，將租賃房屋
29 遷讓交還出租人，不得藉詞任何理由繼續使用本租賃房屋，
30 亦不得要求任何搬遷費或其他名目費用，承租人未即時遷出
31 交還房屋時，出租人得向承租人請求自終止契約或租賃期滿

之翌日起至遷讓、營業登記遷出完竣日止按照房租壹倍計算之違約金。」

2.承上說明，系爭租約既未終止，被告基於系爭租約占有、使用系爭房屋即非無權占有，亦無不當得利；則原告主張爰依民法第767條第1項前段、系爭租約第9條約定，請求被告遷讓返還系爭房屋，及給付原告自113年3月1日起相當租金之不當得利、違約金，於法未合，為無理由。

四、綜上所述，原告依系爭租約第3條約定，請求被告給付112年11月至113年2月之租金6萬8000元，為有理由，應予准許。原告依民法第767條第1項前段、第179條、系爭租約第9條約定，請求被告遷讓系爭房屋，及自113年3月起至遷讓系爭房屋止，按月給付3萬4000元，為無理由，應予駁回。

五、原告與被告均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，因未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款，法院應依職權宣告假執行，原告聲請僅係促使法院之職權發動，本院就此無庸另為准駁之諭知；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。又被告陳明願供擔保免為假執行，依法亦無不合，併依同法第392條第2項之規定，酌定相當之擔保金額宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 5 月 24 日
民事第二庭 法 官 王子平

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 113 年 5 月 24 日
書記官 林霽恩