

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第941號

上訴人 天時資產管理有限公司

法定代理人 林宇宏

訴訟代理人 周念暉律師

被上訴人 盧美枝

訴訟代理人 朱漢平

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國110年6月10日臺灣臺北地方法院109年度北訴字第41號第一審判決提起上訴，本院於111年5月10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、被上訴人主張：伊於民國105年間將所有門牌號碼臺北市○○區○○街00號6樓之4房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人，約定租賃期間為105年5月20日起至107年5月19日止，租金為每月新臺幣（下同）16,000元，於每月20日前給付，該租期屆滿後，兩造口頭約定除租金調整為每月18,000元及未約定租賃期間外，其餘仍依原租賃契約約定（下稱系爭租約）。詎上訴人自109年1月起未再給付租金，經催告仍未獲置理，伊已於109年7月24日終止系爭租約，自得依系爭租約第4條約定，請求上訴人給付積欠之租金11萬元（109年1月20日至7月20日之租金共126,000元，扣除押金16,000元），及依系爭租約第14條、民法第767條第1項前段規定，請求上訴人騰空返還系爭房屋，暨自109年7月25日起至返還系爭房屋止，按月給付違約金18,000元。並聲明：(一)上訴人應自系爭

01 房屋騰空遷出，並返還予被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴
02 人11萬元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
03 週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自109年7月25日起至
04 返還上開房屋之日止，按月給付被上訴人18,000元（未繫屬
05 本院部分，均不另贅述）。

06 二、上訴人則以：系爭房屋及傢俱有諸多待修繕之情形，惟被上
07 訴人未盡其修繕義務，且於伊自行修繕後，迄未返還附表所
08 示修繕費用等計19萬元，伊基於同時履行抗辯，自無先行給
09 付租金之義務，被上訴人終止系爭租約不合法，另以該19萬
10 元為抵銷等語，資為抗辯。並於原審提起反訴主張：前述19
11 萬元均屬伊為系爭房屋支出之有益費用，被上訴人並受有取
12 得物之所有權及房屋價值提升之利益，其應返還之。爰依民
13 法第431條第1項、第816條及第179條規定，擇一求為命被上
14 訴人給付19萬元，及自反訴起訴狀送達之翌日起按週年利率
15 5%計算之利息。

16 被上訴人反訴答辯：附表編號6與修繕無關，且上訴人承租
17 期間未曾告知伊有修繕必要或其支出有益費用情事，伊無從
18 為反對之意思表示，況其迄至提起反訴時始請求償還費用及
19 提出明細，顯不合理，應無理由；縱伊受有利益，惟未經伊
20 同意而屬強迫得利，上訴人亦不得請求等語。

21 三、原審判決：(一)上訴人應自系爭房屋騰空遷出，並返還予被上
22 訴人。(二)上訴人給付被上訴人11萬元，及自109年9月30日起
23 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上訴人應自109
24 年7月25日起至返還上開房屋之日止，按月給付被上訴人18,
25 000元。(四)上訴人之反訴駁回。並就(一)、(二)部分為附條件
26 准、免假執行之宣告。

27 上訴人提起上訴，並聲明：(一)原判決關於命上訴人遷出返還
28 房屋、給付本息，及該部分假執行之宣告，均廢棄。(二)上開
29 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
30 (三)被上訴人應給付上訴人19萬元，及自反訴起訴狀送達之翌
31 日即109年11月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

01 息。

02 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

03 （原審判命共同被告林俊甫騰空返還系爭房屋及給付部分，
04 非本院審理範圍）

05 四、兩造不爭執事項（見本院卷第82-83頁）：

06 （一）兩造於105年間簽署房屋租賃契約書（見原審卷第177-189
07 頁），約定被上訴人將系爭房屋出租予上訴人，租賃期間為
08 105年5月20日起至107年5月19日止，租金為每月16,000元，
09 於每月20日前給付。

10 （二）上開租約租期屆滿後，兩造口頭約定除租金調整為每月18,0
11 00元及未約定租賃期間外，其餘仍依原租賃契約約定。

12 （三）上訴人自109年1月起未再給付租金，經催告仍未給付，被上
13 訴人於109年7月23日以萬芳郵局110號存證信函向上訴人終
14 止租約及請求返還系爭房屋、給付積欠租金，並於同年月24
15 日送達於上訴人。

16 （四）上訴人未付之109年1月至109年7月租金（計至109年7月20
17 日）為126,000元，扣除押租金16,000元，剩餘11萬元。

18 五、被上訴人主張其業以上訴人未依約繳納租金為由終止系爭租
19 約，上訴人應騰空返還房屋及給付欠租、違約金等語，為上
20 訴人否認，除以前詞置辯，並反訴請求被上訴人返還如附表
21 所示之19萬元。兩造爭點為：（一）被上訴人終止系爭租約是否
22 合法？（二）被上訴人依系爭租約及民法第767條第1項前段規
23 定，請求上訴人給付11萬元本息，遷出並返還系爭房屋，及
24 自109年7月25日起按月給付18,000元，有無理由？（三）上訴人
25 依民法第431條、第816條及第179條規定，請求被上訴人給
26 付19萬元本息，有無理由？茲審酌如下：

27 （一）被上訴人終止系爭租約是否合法？

28 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
29 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
30 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
31 租額，不得依前項之規定，終止契約。民法第440條第1項及

01 第2項前段定有明文。

02 2.查上訴人自109年1月起未再給付租金，經催告仍未給付，被
03 上訴人於109年7月23日以萬芳郵局110號存證信函向上訴人
04 終止租約及請求返還系爭房屋、給付積欠租金，並於同年月
05 24日送達於上訴人乙節，為兩造所不爭（見不爭執事項
06 三）。被上訴人主張其已合法終止系爭租約，上訴人則抗辯
07 被上訴人未盡修繕義務，其乃自行修繕而支出附表編號1-5
08 所示費用，並為此賠償附表編號6所示金錢予房客，共計19
09 萬元，其得為同時履行抗辯，無先行給付租金義務等語。查
10 兩造以系爭租約第10條第1項、第2項約定：房屋損壞而有修
11 繕之必要時，應由被上訴人負責修繕。房屋有改裝設施之必
12 要，經被上訴人同意，上訴人得依相關法令自行裝設等語
13 （見原審卷第183頁）。上訴人陳稱承租系爭房屋後「投入
14 相關裝潢及設備等費用」、「我們有轉租給下手」等語（見
15 原審卷第260、279頁），可見上訴人承租系爭房屋後已有變
16 更系爭房屋之裝潢及設備。則系爭房屋及被上訴人提供之設
17 備損壞，依約定應由被上訴人修繕，然如係上訴人自行裝修
18 添購者，則應由上訴人自行為之。又被上訴人已將系爭房屋
19 交付上訴人使用，上訴人如認修繕屬被上訴人應負責部分，
20 應通知被上訴人，被上訴人始得知悉有修繕之要求。然上訴
21 人就所陳其曾向被上訴人請求修繕一事，並未提出證據證
22 明；且成威室內裝修有限公司為被上訴人提供滲漏水之修繕
23 保固自102年9月15日至112年9月15日，有保固書為證（見本
24 院卷第139頁），而如上訴人確有通知被上訴人為附表編號3
25 所示之漏水修繕，被上訴人應可請該公司辦理，無須由上訴
26 人另覓證人陳德錡處理。則本件應難認上訴人曾請求被上訴
27 人就附表編號1-5所示修繕工項為修繕，此節既無法認定，
28 附表編號1-5所示修繕部位是否屬被上訴人應負責者，即難
29 認定。再者，證人陳德錡雖具結證述：附表編號1-5之單據
30 均為伊開立，編號1是因為跳電，所以重新整理線路，換線
31 路；編號2是因為冷氣沒有冷媒，偶爾漏水；編號3是因漏水

01 整修，這個房子是6樓，不知道是7樓漏到6樓，還是6樓漏到
02 5樓，我不是記得很清楚；編號4應該是之前的漏水，有些牆
03 面損壞，可能是一些木作、泥作的修補，跟油漆併在一起列
04 一張；編號5我好像是請別的師傅配合，應該是一些美工；
05 修繕前後我自己都沒有拍照，員工有沒有拍我不清楚，但是
06 員工一般都會拍，通常東西壞掉，上訴人的員工先到場，我
07 才到現場跟員工說我的報價等語（見本院卷第114-119
08 頁）。但上訴人並未提出修繕之照片，且證人陳德錡上開證
09 述僅可證明上訴人請其修繕，其則自行或另覓他人整理系爭
10 房屋之電路、更換冷氣冷媒或漏水、整修漏水、修補牆面或
11 木作、泥作，及房屋美工等事，尚無從推知修繕之電路、冷
12 氣、牆面、木作、泥作、美工等是否屬被上訴人交付上訴人
13 使用者，亦無從確認漏水係因系爭房屋本身或樓上漏水或上
14 訴人施作之裝潢或增添之設備所致。是以，本件應認上訴人
15 未能舉證證明其因被上訴人未保持租賃物狀態而支付附表編
16 號1-5修繕費用。末者，上訴人就附表編號6部分未提出任何
17 證據證明，難以採信。從而，上訴人未能舉證證明其對被上
18 訴人有附表所示債權，其以此就積欠被上訴人之租金為同時
19 履行抗辯云云，即無足採。綜上，被上訴人主張上訴人自10
20 9年1月起未再給付租金，積欠租金逾2個月，經催告仍未給
21 付後，其於109年7月24日將終止租賃契約之通知送達上訴
22 人，已合法終止系爭租約等語，信屬有據。

23 (二)被上訴人依系爭租約及民法第767條第1項前段規定，請求上
24 訴人給付11萬元本息，遷出並返還系爭房屋，及自109年7月
25 25日起按月給付18,000元，有無理由？

26 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
27 民法第767條第1項前段定有明文。且兩造於105年間簽署房
28 屋租賃契約書，並於租期屆滿後，口頭約定除租金調整為每
29 月18,000元及未約定租賃期間外，其餘仍依原租賃契約約定
30 乙節，為兩造不爭。系爭租約第4條並約定：每月應繳月租
31 金應於20日前支付，不得拖延或拒絕。第14條則約定：租賃

01 契約終止時，上訴人應將房屋返還被上訴人，不應藉詞推諉
02 或主張任何權利。上訴人未即時遷出返還房屋時，被上訴人
03 每月得向上訴人請求按照月租金一倍支付違約金至遷讓完竣
04 等語（見原審卷第181、185頁）。

05 2.查上訴人未付之109年1月至109年7月租金（計至109年7月20
06 日）為126,000元，扣除押租金16,000元，剩餘11萬元等
07 節，為兩造不爭，上訴人自應依系爭租約第4條約定給付租
08 金11萬元。又系爭租約已經被上訴人於109年7月24日終止，
09 前經本院認定，被上訴人於系爭租約終止後未遷出並返還系
10 爭房屋，被上訴人應得依系爭租約第14條及民法第767條第1
11 項前段規定，請求被上訴人遷出並返還系爭房屋，及自109
12 年7月25日起至返還系爭房屋之日止按月給付18,000元（即
13 月租金一倍之數額）之違約金。其次，上訴人無從主張附表
14 所示19萬元為抵銷抗辯，前經論定。從而，被上訴人依系爭
15 租約及民法第767條第1項前段規定，請求上訴人給付11萬元
16 本息，遷出並返還系爭房屋，及自109年7月25日起至返還系
17 爭房屋之日止按月給付18,000元之違約金，均有理由。

18 (三)上訴人依民法第431條、第816條及第179條規定，請求被上
19 訴人給付19萬元本息，有無理由？

20 1.按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，
21 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，
22 應償還其費用。但以其現存之增價額為限。承租人就租賃物
23 所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。民法
24 第431條定有明文。次按，無法律上之原因而受利益，致他
25 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已
26 不存在者，亦同。動產因附合而為不動產之重要成分者，不
27 動產所有人，取得動產所有權。因前五條之規定而受損害
28 者，得依關於不當得利之規定，請求償還價額。民法第179
29 條、第811條、第816條亦有明文。

30 2.查上訴人雖主張其為系爭房屋投入裝修費用，並使被上訴人
31 取得房屋價值提升之利益，及因民法附合規定取得所有權，

01 被上訴人應依民法第431條、第816條及第179條規定給付附
02 表所示19萬元本息等語。但附表編號6與此無涉，亦無證據
03 顯示被上訴人知悉其他5項裝修工程，但不為反對。且上訴
04 人就系爭租約終止時，附表編號1-5所示修繕結果仍存在，
05 即修繕時使用之動產仍附合在系爭房屋，其上仍存有上訴人
06 主張增加如附表所示價值等節，並未舉證證明。上訴人既未
07 能舉證證明，其依民法第431條、第816條及第179條規定，
08 請求被上訴人給付19萬元本息，即無理由。

09 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約、民法第767條第1項規定，
10 請求：(一)上訴人應自系爭房屋騰空遷出，並返還予被上訴
11 人。(二)上訴人給付被上訴人11萬元，及自追加起訴狀繕本送
12 達翌日即109年9月30日（於109年9月29日送達，見原審卷第
13 200-3頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上
14 訴人應自109年7月25日起至返還上開房屋之日止，按月給付
15 被上訴人18,000元，自屬正當，應予准許。上訴人依民法第
16 431條、第816條及第179條規定，請求被上訴人應給付上訴
17 人19萬元，及自反訴起訴狀送達之翌日即109年11月25日起
18 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，不應
19 准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨
20 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
25 項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 5 月 24 日

27 民事第十一庭

28 審判長法 官 吳燁山

29 法 官 謝永昌

30 法 官 趙雪瑛

附表：

編號	日期	項目	金額
1	107年3月15日	電路修繕	35,000元
2	107年8月4日	冷氣保養	8,500元
3	107年11月2日	漏水整修	18,500元
4	108年2月16日	油漆粉刷	13,000元
5	108年6月5日	裝飾牆面	15,000元
6	房客違約賠償		100,000元
總計			190,000元

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 111 年 5 月 24 日
書記官 郭晋良