

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第498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

複代理人 吳昌翰律師

被上訴人 郭金松

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國112年2月22日臺灣臺北地方法院第一審判決（111年度訴字第2554號）提起上訴，本院於112年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)命上訴人騰空遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○號十樓之十房屋予被上訴人；(二)主文第二項命上訴人給付逾新臺幣肆拾玖萬捌仟柒佰零玖元，及自民國一百一十年十月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分；(三)主文第三項命上訴人給付逾新臺幣壹拾貳萬零玖佰元部分；及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔三分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國000年0月間簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定伊出租所有門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號10樓之10房屋（下稱系爭房屋）予上訴人，租賃期間自101年9月起至103年止，每月租金新臺幣（下同）1萬6,000元，並自104年1月起轉為不定期租約。詎上訴人積欠1

04年4月租金1,000元，及106年3、4月、107年1月、108年3月至6月、9月至12月、109年全年、110年1月至10月合計33期之租金共計52萬9,000元，伊催討未果，業以110年8月19日台北西松郵局存證號碼001828號存證信函通知上訴人終止系爭租約，惟上訴人仍未返還系爭房屋，應自110年11月1日起按月給付相當於租金之不當得利及違約金各1萬6,000元。伊代墊上訴人占有使用系爭房屋期間所生111年1月23日至同年3月28日水費345元、110年11月26日至111年1月25日電費868元、111年1月26日至同年3月28日電費505元、接電費99元，上訴人無法律上原因受有上開利益，致伊受有損害，應負返還責任。擇一依民法第455條、第767條第1項前段規定求為命被上訴人返還系爭房屋；依民法第179條規定、系爭租約第4條、第14條第2項約定求為命上訴人給付53萬817元本息，及自110年11月1日起至返還系爭房屋之日止按月給付3萬2,000元之判決。就上訴人提起反訴則以：伊於000年0月間交屋後，上訴人從未提及修繕之事，該屋並無修繕必要，系爭租約第10條已約定由上訴人負擔修繕費用，其請求償還修繕或有益費用均無理由等語，資為抗辯（原審為被上訴人部分勝訴之判決，即命上訴人騰空遷讓返還系爭房屋予被上訴人，給付51萬4,817元本息，自110年11月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止按月給付被上訴人3萬2,000元。並駁回被上訴人其餘之訴及上訴人之反訴。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴。未繫屬本院部分，茲不贅述）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房屋現由被上訴人占有，自不得請求伊返還該屋。伊未積欠租金，縱於000年0月間短付租金1,000元，被上訴人此部分請求權亦已罹於民法第126條所定5年消滅時效。縱伊積欠租金，亦得以締約時交付被上訴人之押金即現金1萬6,000元及票面金額1萬6,000元之本票抵充。被上訴人交付系爭房屋時即存有瑕疵，非屬系爭租約第10條約定於租賃期間自然發生之損壞，該修繕費用本應由出租人負

01 擔，伊多次催告被上訴人修繕未果，自行支付油漆粉刷修繕
02 費用2萬6,000元，另支付電路查修1萬9,500元、冷氣維修2
03 萬5,500元等有益費用，合計7萬1,000元，被上訴人未履行
04 修繕義務及償還上開費用，伊得行使同時履行抗辯權拒絕給
05 付租金，被上訴人不得以伊積欠租金為由終止系爭租約，自
06 不得請求相當於租金之不當得利及違約金；被上訴人縱受有
07 損害，亦因請求不當得利而獲填補，不得再請求違約金。伊
08 得以上開修繕及有益費用抵銷被上訴人之租金或相當於租金
09 之不當得利債權。伊轉租系爭房屋予訴外人平田尚武，未實
10 際使用該屋，水電費應由平田尚武負擔，況平田尚武已於11
11 1年4月前數月將其租金交付被上訴人，應認兩造於斯時已默
12 示終止租約等語，資為抗辯。反訴主張：伊修繕系爭房屋之
13 材料已附合於該屋，依民法第430條及擇一依同法第811條、
14 第816條、第179條規定，求為命被上訴人給付7萬1,000元本
15 息之判決。上訴聲明：(一)原判決關於1.命上訴人給付部分；
16 2.駁回上訴人後開第3項之訴部分均廢棄；(二)上開廢棄1.部
17 分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回；(三)上開
18 廢棄2.部分，被上訴人應給付上訴人7萬1,000元，及自民事
19 答辯暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
20 算之利息。

21 三、本院之判斷：

22 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
23 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第767條第1
24 項前段、第455條前段固有明定；惟按以無權占有為原因，
25 請求返還所有物之訴，或請求返還租賃物之訴，原告就被告
26 占有其所有物或租賃物之事實，應負舉證責任。查，被上訴
27 人為系爭房屋之所有人，與上訴人於000年0月間簽訂系爭租
28 約，由上訴人承租該屋，租賃期間自101年9月起至103年
29 止，每月租金1萬6,000元，自104年1月起以不定期限繼續系
30 爭租約等情，有系爭租約、建物登記謄本附卷為憑（補字卷
31 第28至39、75至77頁），且為兩造不爭（本院卷第100、119

頁），堪予認定。次查，被上訴人依系約交付系爭房屋予上訴人使用收益，上訴人再將之轉租予平田尚武，有房屋租賃契約書可憑（原審卷第105至115頁）；惟上訴人否認其現仍占有系爭房屋，被上訴人自承其於000年0月間受平田尚武交付系爭房屋（本院卷第98頁），觀其與平田尚武間之對話紀錄開始於同年3月21日，當日平田尚武對被上訴人自我介紹，被上訴人嗣於同年4月14日對話中提及「為了保障你，我當天立刻把鎖換掉」等語（本院卷第203頁）可知，被上訴人於同年3月21日與平田尚武取得聯絡後即更換系爭房屋門鎖而占有系爭房屋，且無法舉證證明上訴人仍占有使用之，依上說明，自不得令上訴人返還該屋。從而，被上訴人依民法第767條第1項前段、第455條規定請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，均屬無據。

(二)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條規定甚明。承租人於租賃關係終止後仍占有租賃物者，屬無權占有，出租人得依不當得利之規定，請求承租人返還其所受之利益。

1.系爭租約第4條約定「每月應繳月租金壹萬陸仟元整」，上訴人已交付系爭租約第5條約定之押租金1萬6,000元等情，有系爭租約為憑（補字卷第31頁）。被上訴人已提出其收受系爭租約約定租金之帳戶存摺影本，並經查詢該帳戶交易明細附卷（原審卷第119至129頁、本院卷第179至189頁及個資卷），觀該帳戶收支情形，上訴人於104年4月僅匯入1萬5,000元，於給付104年12月租金後，於104年12月31日溢付1萬6,000元，被上訴人自承此筆亦為租金（本院卷第197頁），則除抵充104年4月短付之1,000元外，上訴人於該年度尚溢付1萬5,000元租金；另於106年3、4月、107年1月、108年3月至6月、9月至12月、109年全年、110年1月至10月均未見該帳戶有上訴人支付租金之紀錄（見本院個資卷），準此計算，上訴人於上開期間積欠未付租金52萬8,000元（計算式：16,000×33＝528,000），以其交付之押租金1萬6,000

01 元、104年間溢付之1萬5,000元抵充後，仍積欠49萬7,000元
02 （計算式：258,000-16,000-15,000=497,000），顯逾2個月
03 租額。上訴人雖稱其另以現金或匯款至其他帳戶給付租金云
04 云，惟其以公司組織為租賃行為，支付租金攸關其經營成
05 本，當留存事證並為詳實紀錄，倘確已給付上開各期租金，
06 殊難想像其竟於第一審程序未提出此項抗辯，於本院第二審
07 程序第2次準備程序期日始為此項主張，且迄至言詞辯論終
08 結時仍無法具體說明給付日期及方式，復未提出任何證據佐
09 證，自難採信。至上訴人另主張其給付押租金而交付票面金
10 額1萬6,000元之本票部分，無法證明已兌付該票票款，自無
11 從以該本票票款抵充積欠之租金。另上訴人於104年12月31
12 日溢付之款項已足抵充其同年4月欠繳之1,000元租金，該月
13 份未欠繳租金，上訴人此部分所為時效抗辯即毋庸審究，附
14 此說明。

15 2.其次，被上訴人於110年8月19日寄發台北西松郵局存證號碼
16 001828號存證信函催告上訴人於同年月31日前給付租金49萬
17 7,000元，並為終止租約之意思表示，該函經上訴人於同年
18 月20日收受等情，有上開存證信函、收寄郵件資料、掛號郵
19 件查單、掛號郵件簽收清單、本院公務電話紀錄可稽（補字
20 卷第49至50頁、本院卷第139至145頁）。又上訴人欠繳租金
21 逾2個月租額，已如前述，應認系爭租約經被上訴人於110年
22 8月31日合法終止；此為被上訴人行使其法定終止權，並非
23 任意終止，上訴人主張被上訴人應依民法第450條第3項規定
24 先期通知云云，於法無據，自無可採。上訴人自110年9月1
25 日起至111年3月20日止無法律上原因繼續占有使用系爭房
26 屋，致被上訴人無法使用而受有損害，該使用利益依其性質
27 不能返還，而無權占用他人房屋，可能獲得相當於租金之利
28 益為社會通常之觀念，則被上訴人依系爭租約第4條、民法
29 第179條規定，請求上訴人給付49萬7,000元，及自110年11
30 月1日至111年3月20日止按月給付1萬6,000元相當於租金之
31 不當得利合計7萬4,400元（計算式：16,000×4.65=74,400

01 0)，即屬有據，其逾此部分之請求則無可採。

02 3.再查，被上訴人已繳納系爭房屋111年1月23日至同年3月28
03 日水費345元、110年11月26日至111年1月25日電費868元、1
04 11年1月26日至同年3月28日電費505元、接電費99元等費
05 用，有繳費憑證附卷可證（原審卷第97至103頁），兩造對
06 此並無爭執（本院卷第100、119頁），則上訴人占有使用系
07 爭房屋期間產生之上開費用，計算至111年3月20日止合計為
08 1,709元（計算式： $345 \times 57/65 + 868 + 505 \times 54/62 + 99 = 1,70$
09 9，元以下四捨五入），應由上訴人負擔，被上訴人代墊此
10 部分費用，自得依不當得利法律關係請求上訴人返還之；於
11 111年3月21日後系爭房屋由被上訴人占有，已如前述，自不
12 得再請求上訴人返還相關費用。至上訴人雖抗辯其轉租系爭
13 房屋予平田尚武後，未實際占有使用系爭房屋，相關費用不
14 應由其負擔云云。惟上訴人依系爭租約受領系爭房屋後，縱
15 將之出租他人，仍間接占有系爭房屋，應依系爭租約負擔上
16 開費用，其與平田尚武間之約定並無拘束被上訴人之效力，
17 上開所辯於法無據，要無可採。

18 (三)又按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
19 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人
20 於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請
21 求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有
22 明文。惟上開規定並非強制規定，當事人間如有相反之特
23 約，自應依其特約辦理。又按當事人提出之私文書，必先證
24 其真正，始有形式之證據力，此形式之證據力具備後，法院
25 就其中記載調查是否與待證事項有關，始有實質之證據力；
26 且私文書之真正，如他造當事人有爭執者，則舉證人應負證
27 其真正之責，此觀民事訴訟法第357條規定自明。

28 1.查，兩造於系爭租約第10條第1項已約定系爭房屋損壞而有
29 修繕之必要時，應由承租人負責修繕（補字卷第32頁），即
30 得排除民法第430條規定之適用，上訴人受領系爭房屋後縱
31 有支出必要修繕費用，依前開說明亦應由其自行負擔。上訴

01 人雖主張其修繕交屋時即存之損壞，不適用系爭租約第10條
02 約定云云，然上訴人無法證明曾定相當期限催告被上訴人修
03 繕系爭房屋，且系爭租約租賃期間自000年0月間開始，上訴
04 人所提收據影本（原審卷第187頁）上載日期為107年8月20
05 日，乃其受領系爭房屋後近6年，實難信其修繕標的為交屋
06 時即存之損壞；況上訴人所提上開收據影本業經被上訴人否
07 認其形式上真正（本院卷第99至100頁），上訴人亦未舉證
08 證明該收據形式上真正，無法以之證明該屋有修繕必要或因
09 動產之附合而增加價值。

10 2.綜上，上訴人所舉證據不足證明被上訴人未盡修繕義務，亦
11 無法證明曾支付有益費用，其主張同時履行抗辯，暨以修繕
12 費用、有益費用或不當得利債權抵銷被上訴人本件主張之債
13 權，並以此提起反訴請求被上訴人支付該等費用等，均屬無
14 據。

15 (四)末按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
16 第252條定有明文。又約定之違約金是否過高，應依一般客
17 觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人
18 如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益，為公平合
19 理之衡量；對於損害賠償預定性之違約金，應以債權人實際
20 所受之積極損害及消極損害（所失利益），作為主要之考量
21 因素，以酌定其所約定之違約金是否過高（最高法院110年
22 度台上字第1268號判決意旨參照）。查，系爭租約第14條第
23 1項、第2項約定：「租賃契約終止時，承租人應即將房屋返
24 還出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利」、「承租人未即
25 時遷出返還房屋時，出租人每月得向承租人請求按照月租金
26 2倍支付違約金至遷讓完竣，承租人及保證人不得有異議」
27 （補字卷第33頁），該契約未將違約金與其他具損害賠償性
28 質之約定併列，應認該違約金為損害賠償總額預定性質違約
29 金。次查，上訴人於系爭租約終止後，至111年3月20日前均
30 未遷讓交還系爭房屋，已如前述，被上訴人自可依此約定請
31 求上訴人給付違約金。茲審酌上訴人延遲返還系爭房屋之違

約情節，致被上訴人受有相當於租金本息之損害，影響被上訴人規劃該屋後續使用收益，時間非短，被上訴人已另依不當得利規定請求上訴人給付上開期間內相當於租金之不當得利，如前所述，且稱於該期間另受有管理費等其他損害（本院卷第99頁），參以上訴人違約情節、被上訴人所受損害、兩造社會地位及其他一切客觀經濟情況等情，認系爭租約第14條第2項約定之違約金應酌減為依每月1萬元計算之違約金，自110年11月1日至111年3月20日止合計4萬6,500元（計算式： $10,000 \times 4.65 = 46,500$ ），始屬相當，被上訴人逾此部分之違約金請求即不應准許。

四、綜上所述，被上訴人依系爭租約第4條約定、民法第179條規定請求上訴人給付49萬7,000元本息及返還墊付費用1,709元本息，合計49萬8,709元本息，及民法第179條規定、系爭租約第14條第2項約定，請求上訴人給付相當於租金之不當得利及違約金合計12萬900元（計算式： $74,400 + 46,500 = 120,900$ ），自屬正當，應予准許；被上訴人逾此部分之請求，及上訴人反訴依民法第430條、第811條、第816條、第179條規定請求被上訴人給付7萬1,000元本息，均無理由，應予駁回。原審就上開本訴不應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至被上訴人之請求應予准許部分，及上訴人反訴部分，原審所為上訴人敗訴之判決，均無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分上訴。

五、本件事證已臻明確，被上訴人已提出其與平田尚武間之對話紀錄，證明其曾請求平田尚武將應付上訴人之租金轉付予被上訴人，惟平田尚武並未為之（見本院卷第195、199至209頁），無須傳訊平田尚武以證明上情，上訴人聲請調查此項證據核無必要。兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

01 六、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，依民事
02 訴訟法第449條第1項、第450條、第79條，判決如主文。

03 中 華 民 國 112 年 11 月 8 日
04 民事第二十三庭

05 審判長法 官 張松鈞

06 法 官 李昆曄

07 法 官 楊舒嵐

08 正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 中 華 民 國 112 年 11 月 9 日

11 書記官 常淑慧