

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第819號

上訴人即附
帶被上訴人 沈玉郎（原名：沈盈均）

訴訟代理人 沈惠珠律師

被上訴人即
附帶上訴人 王明慧

王明玲

王志成

共 同

訴訟代理人 張立業律師

複 代理人 段誠綱律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於中華民國112年5月19日臺灣臺北地方法院111年度訴字第5733號第一審判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，並為訴之減縮，本院於113年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決(除減縮部分外)關於主文第二項命上訴人給付逾新臺幣拾伍萬捌仟玖佰元本息及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人其餘上訴駁回。

被上訴人之附帶上訴駁回。

第一審(除減縮部分外)、第二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之七十六，餘由被上訴人負擔。

原判決主文第二項利息起算日減縮為「民國一十二年一月十五日」。

01 原判決主文第三項起算日減縮為「民國一一二年一月十五日」。
02 事實及理由
03 壹、程序方面
04 按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴張
05 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；又不變更訴訟標
06 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
07 或追加，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、
08 第256條分別定有明文。

09 一、被上訴人即附帶上訴人(下稱被上訴人)於原審起訴請求(一)上
10 訴人即附帶被上訴人(下稱上訴人)應將門牌號碼臺北市○○
11 區○○○路0段00號3樓房屋(下稱系爭房屋)中分隔之套房
12 305室(下稱系爭套房)騰空遷讓返還予被上訴人；(二)上訴
13 人應給付被上訴人新臺幣(下同)24萬7,200元，及自民國112
14 年1月11日訴之追加狀繕本送達翌日(即112年1月14日，見原
15 審卷第245頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)
16 上訴人應自112年1月1日起至騰空遷讓返還系爭套房之日
17 止，按月給付8,800元。原審為被上訴人一部勝敗之判決(即
18 判令(一)上訴人應將系爭套房騰空遷讓返還予被上訴人；(二)上
19 訴人應給付16萬7,200元本息；(三)上訴人應自112年1月1日起
20 至騰空遷讓返還系爭套房之日止，按月給付8,800元；並駁
21 回被上訴人其餘之訴)。嗣被上訴人於本院變更其聲明(二)之
22 利息自112年1月15日起算、聲明(三)之租金或不當得利自112
23 年1月15日起算(見本院卷第572頁)，核屬減縮其訴之聲明，
24 依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款，應予
25 准許(減縮部分非本院審理範圍，下不贅述)。

26 二、另被上訴人於原審主張兩造間於110年5月14日以後已無租賃
27 契約，或兩造租賃契約業因111年3月21日存證信函終止，嗣
28 於本院補充如認兩造租賃契約未經前開存證信函終止，亦已
29 經被上訴人以本件起訴狀或112年10月23日存證信函終止，
30 並因此就前開請求上訴人給付之24萬7,200元計算方式為補
31 充，核屬補充事實上及法律上陳述，非為訴之追加或變更，

01 併予敘明。

02 貳、實體方面

03 一、被上訴人主張：上訴人與訴外人王彭梅蘭於98年3月15日就
04 系爭套房簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定上訴
05 人於每月15日前應給付當月租金9,500元，並於系爭租約第1
06 2條約定如伊因上訴人違約涉訟所支出律師費由上訴人負責
07 賠償。系爭租約於99年3月14日屆滿後，雙方依民法第451條
08 規定視為以不定期限繼續系爭租約。嗣王志成、王明玲、訴
09 外人即王彭梅蘭二弟女兒彭成正自103年起擔任王彭梅蘭監
10 護人，三位監護人推派王志成與上訴人連絡，租金仍匯入王
11 彭梅蘭帳戶。其後王彭梅蘭於105年7月18日死亡，伊與訴外
12 人王志嘉共同繼承系爭房屋，上訴人委由胞妹沈惠珠以其電
13 子郵件信箱（下稱下稱沈惠珠信箱）與王志成電子郵件信箱
14 （下稱王志成信箱）聯繫，要求王志成提供經全體繼承人同意
15 之租金匯款帳戶，雙方約定改將租金9,000元、公共費用（即
16 水費、瓦斯費、公共電費，下稱公費）300元、個人實際使用
17 電費（下稱電費）改匯至王志成申設之臺灣銀行帳戶（下稱王
18 志成帳戶）。伊於108年5月2日與王志嘉就遺產分割事件成
19 立訴訟上和解，由王志嘉將其系爭房屋持分轉讓伊，伊並於
20 109年10月16日登記取得系爭房屋所有權，伊仍持續委由王
21 志成與沈惠珠以電子郵件聯繫系爭套房租賃事宜，並因沈惠
22 珠於109年間以疫情為由請求減少租金，伊先後於109年6月
23 同意就同年3月、4月租金減收一半，又於同年12月同意自同
24 年7月份起租金調降為8,500元、公費300元，合計8,800元
25 （電費另計），其後王志成每月寄送電子郵件表列未繳付租
26 金、公費及電費予沈惠珠，可見沈惠珠為上訴人就系爭套房
27 租賃契約之代理人。上訴人原依約給付房租、公費及電費，
28 直至伊於110年5月14日告知因系爭房屋所有權變更，要求重
29 新簽立租賃契約並調整租金，沈惠珠回覆抱怨調整租金無理
30 由，此後即拒不給付，縱經伊同意暫以原租金計算，且按月
31 以電子郵件通知沈惠珠，上訴人均置之不理，故兩造於110

01 年5月14日後因對於租金之意思表示無法合致，已無租賃契
02 約存在。縱認兩造仍有不定期租賃契約存在，因上訴人於11
03 0年6月15日之後未繳租金，伊分別於起訴前之110年9月6
04 日、同年10月11日、同年11月1日、同年12月7日以電子郵件
05 (下稱110年9至12月電子郵件)催告支付，再以111年3月21日
06 存證信函終止兩造租賃契約。伊復於同年4月4日以電子郵件
07 催告支付，並於同年11月8日起訴請求返還系爭套房，再於1
08 12年1月11日、同年4月27日於原審追加請求給付租金及相當
09 於租金之不當得利，再寄發112年10月20日存證信函，兩造
10 租賃契約至遲應已於起訴狀繕本、或112年10月20日存證信
11 函送達上訴人時終止。爰依民法第767條第1項、第179條規
12 定、系爭租約約定，請求上訴人(一)騰空遷讓返還系爭套房；
13 (二)給付24萬7,200元(租金或相當於租金之不當得利16萬7,20
14 0元、律師費8萬元)，及自112年1月15日起至清償日止，按
15 週年利率5%計算之利息；(三)自112年1月15日起至遷讓返還系
16 爭套房之日止，按月給付8,800元；並願供擔保請准宣告假
17 執行。

18 二、上訴人則以：伊與王彭梅蘭系爭租約到期後，雙方另成立不
19 定期限租賃契約，並非依民法第451條規定繼續系爭租約。
20 系爭套房出租事宜於98年3月至103年間先由訴外人即王彭梅
21 蘭之夫王忠華出面聯繫，嗣由王志嘉夫妻出面處理，均由王
22 忠華、王志嘉夫妻每月提供其上已填載租金、公費及電費之
23 通知單後，由伊依其上數額繳納，其後王志嘉委託其居住系
24 爭房屋同棟建物之親戚即訴外人彭莉雪處理租賃事宜；後續
25 王志成接手處理，均仍以相同方式通知租金、公費及電費，
26 伊再依通知內容給付。嗣王志成於105年8月1日通知王彭梅
27 蘭死亡，伊依被上訴人及王志嘉同意書，按王志成每月通知
28 改將租金匯入王志成帳戶。被上訴人與王志嘉成立和解，由
29 被上訴人取得系爭房屋所有權，並完成所有權登記，被上訴
30 人仍持續出租系爭套房，伊亦於接獲被上訴人每月通知後匯
31 款110年6月15日前之租金、公費及電費至王志成帳戶。嗣因

01 王志成於110年5月14日通知系爭房屋所有權變更，並要求提
02 高租金，伊請沈惠珠回覆不同意，王志成即不再依約通知應
03 付金額，伊亦因不知系爭房屋所有權人為何人、是否同意伊
04 匯款至王志成帳戶，於110年6月15日以後未為租金給付，不
05 可歸責於伊，應不負遲延責任，被上訴人不得以伊欠繳租金
06 為由終止租約。退步言之，依稅捐機關就系爭房屋之評定現
07 值及坐落土地之申報地價總值應為466萬4,290元，而系爭套
08 房約占系爭房屋9分之1，依土地法第97條規定，依法每月租
09 金應以4,319元為上限，故被上訴人請求每月相當於租金8,8
10 00元之不當得利金額，於法不合。又被上訴人主張之租金數
11 額，應扣除伊已提存之租金7萬9,200元、系爭租約押金8,00
12 0元，另應扣抵伊支出之修繕費用合計8,300元等語，資為抗
13 辯。

14 三、原審為被上訴人一部勝敗之判決，上訴人就其敗訴部分不
15 服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
16 棄。(二)前開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲
17 請駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人就其敗訴
18 部分不服，提起附帶上訴，其附帶上訴聲明：(一)原判決關於
19 駁回後開第(二)項聲明部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人應
20 再給付被上訴人8萬元，及自112年1月15日起至清償日止，
21 按週年利率5%計算之利息。上訴人則答辯聲明：附帶上訴駁
22 回。

23 四、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實(見本院卷第293
24 頁)。

25 (一)王彭梅蘭前出租系爭套房予上訴人，雙方於98年3月15日簽
26 立系爭租約(見原審卷第29至33頁)，租金每月9,500元，約
27 定租期至99年3月14日。租約到期後，上訴人仍繼續使用系
28 爭房屋，雙方就系爭房屋有不定期租賃契約。

29 (二)王彭梅蘭於105年7月18日死亡，系爭房屋由繼承人即被上訴
30 人、王志嘉共同共有。

31 (三)被上訴人、王志嘉於108年5月2日就遺產分割事件達成訴訟

01 上和解(見原審卷第448至451頁)，由被上訴人取得系爭房屋
02 所有權，並於109年10月16日辦理移轉登記被上訴人分別共
03 有(見原審卷第435頁)。

04 五、本院之判斷

05 (一)兩造於109年12月間另自行成立不定期租賃契約。

06 1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租
07 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約；又繼
08 承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產
09 上之一切權利、義務，民法第451條、第1148條第1項前段定
10 有明文。次按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將
11 其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存
12 在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五
13 年或未定期限者，不適用之，民法第425條亦有明定。而民
14 法關於遺產之分割係採移轉主義，由繼承人全體相互移轉其
15 應繼分，使各繼承人就分得之遺產取得單獨所有權，故遺產
16 分割後，除別有約定外，即應類推適用民法第425條規定(最
17 高法院91年度台上字第1064號判決意旨參照)。再按民法第8
18 24條之1第1項規定，共有人自共有物分割之效力發生時起，
19 取得分得部分之所有權。所謂「效力發生時」，在協議分
20 割，如分割者為不動產，係指於辦畢分割登記時(該條立法
21 理由參照)。

22 2.查王彭梅蘭前將其所有系爭套房出租予上訴人，並於98年3
23 月15日簽立系爭租約，於系爭租約約定租期99年3月14日屆
24 滿後，上訴人仍繼續使用系爭套房，王彭梅蘭並未反對，雙
25 方就系爭套房成立不定期租賃契約等情，為兩造所不爭執
26 (即兩造不爭執事項(一))。上訴人抗辯其與王彭梅蘭系爭租約
27 屆滿後，有另行成立不定期租賃契約云云，並未舉證以實其
28 說，而其所陳述自98年3月起均依王忠華、王志嘉夫妻、彭
29 雪莉填載之通知繳納房租、公費及電費，僅係雙方關於租金
30 繳納之聯繫，與其與王彭梅蘭是否另行成立不定期租賃契約
31 無涉，是應認上訴人與王彭梅蘭間之租賃契約，係依民法第

01 451條規定視為以不定期限繼續租賃契約，上訴人前開抗
02 辯，並非可採。而王彭梅蘭於105年7月18日死亡，系爭房屋
03 由被上訴人與王志嘉共同繼承，其等依民法第1148條第1項
04 前段繼受王彭梅蘭與上訴人間就系爭套房之不定期租賃契
05 約。嗣被上訴人、王志嘉於108年5月2日就分割遺產事件達
06 成訴訟上和解，由被上訴人取得系爭房屋所有權，並於109
07 年10月16日辦理移轉登記予被上訴人分別共有(即兩造不爭
08 執事項(二)、(三))，依民法第824條之1第1項規定，被上訴人固
09 於109年10月16日取得系爭房屋所有權，惟因上訴人與被上
10 訴人、王志嘉間之不定期租賃契約未經公證，類推適用民法
11 第425條第2項無買賣不破租賃之適用，被上訴人不繼受原不
12 定期租賃契約。至被上訴人主張應僅類推適用民法第425條
13 第1項，而無同條第2項適用云云，然王彭梅蘭與上訴人間之
14 不定期租賃契約、被上訴人與王志嘉因繼承而繼受前開不定
15 定期租賃契約、及被上訴人因協議分割遺產而取得系爭房屋所
16 有權，均發生在89年5月5日民法債編修正施行後，自無單獨
17 排除民法第425條第2條規定類推適用之餘地，是被上訴人前
18 開主張，洵非可取。

19 3. 惟被上訴人於109年10月14日仍推由王志成傳送電子郵件給
20 沈惠珠，內容係回覆沈惠珠前於同年9月表示因疫情希望減
21 少房租，被上訴人表示同意上訴人於同年7月至9月房租以房
22 租加公費8,400元計算，同年10月之後則回復為房租加公費
23 9,300元等語；沈惠珠再於同日回覆表示希望同年7月之後房
24 租固定為每月8,000元加水費300元合計8,300元等語；上訴
25 人嗣於同年12月2日傳送電子郵件給沈惠珠，表示房租自同
26 年7月起調整為每月8,500元加公費300元合計8,800元等語；
27 沈惠珠則於同日傳送郵件回覆「好的，非常感恩」，此有王
28 志成與沈惠珠電子郵件內容、沈惠珠與王志成信箱檢索結果
29 即在沈惠珠信箱搜尋王志成郵件、在王志成信箱搜尋沈惠珠
30 郵件之結果)可參(見原審卷第143至144、172頁、本院卷第3
31 69至370頁)，上訴人亦持續繳納上開每月房租加公費8,800

01 元及另加電費至110年6月15日前，為兩造所不爭執(見本院
02 卷第482頁)，堪認被上訴人於遺產分割取得系爭房屋所有權
03 後，已另與上訴人成立每月租金為房租加公費8,800元及另
04 加電費之不定期租賃契約。上訴人雖抗辯兩造租金為8,500
05 元云云，然上訴人於原審自陳系爭套房租金為8,800元，電
06 費另外算等語(見原審卷第397、404頁)，與王志成與沈惠珠
07 電子郵件內容雖有區分房租8,500元、公費300元及電費等項
08 目，但公費與房租均為固定等情合致，是兩造約定租金確為
09 8,800元，上訴人前開抗辯，並非可採。

10 4.被上訴人主張其於110年5月14日通知上訴人因所有權人變
11 更，要求簽立租約及調整房租為每月1萬2,000元加公費300
12 元、另加電費，經上訴人拒絕，可見上訴人已無意承受與王
13 彭梅蘭間之不定期租賃契約，兩造於該日後已無租賃契約存
14 在云云。惟兩造已於109年12月間自行就系爭套房成立不定
15 定期限租賃契約，已如前述，依民法第442條規定，被上訴人
16 並無單方調高租金之權限，上訴人拒絕被上訴人調高租金，
17 於法有據，被上訴人以之為由先位主張兩造就系爭套房租賃
18 契約於110年5月14日後即不存在，難認有據。

19 (二)兩造間不定期租賃契約業經被上訴人合法終止。

20 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
21 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
22 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
23 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
24 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，
25 民法第440條第1、2項定有明文；又出租人非因承租人積欠
26 租金額，除以擔保金抵償外，達二個月以上時，不得收回房
27 屋，土地法第100條第3款亦有明定。

28 2.被上訴人主張其於110年9月6日、同年10月11日、同年11月1
29 日、同年12月7日(即110年9至12月電子郵件)陸續催繳系爭
30 套房同年6月至9月、同年6月至10月、同年6月至11月、同年
31 6月至12月之租金，業據其提出上訴人不爭執真正之電子郵

01 件為證(本院卷第305至308、342頁)。

02 3.上訴人抗辯未收到前開110年9至12月電子郵件，且沈惠珠僅
03 是提供信箱讓王志成與上訴人聯絡，沈惠珠僅是轉達，並非
04 上訴人之代理人云云。然查：

05 (1)依王志成信箱檢索結果、王志成與沈惠珠間自105年8月1日
06 至110年5月14日之電子郵件內容(見本院卷第365至370頁、
07 原審卷第115至124、135至139、142至145、85至99頁)，可
08 見下列情況：

09 ①王志成與沈惠珠最早之信件為105年8月1日，王志成於該封
10 郵件表示王彭梅蘭過世，後續租金經繼承人討論改匯至王志
11 成帳戶，並列出上訴人105年8月份應繳房租9,000元加公費3
12 00元及電費金額等語；沈惠珠於當日即回信要求王志成再查
13 證上訴人使用之電費金額是否正確，並要求提供其他繼承人
14 同意轉匯至王志成帳戶之證明等語；王志成亦於同日回覆確
15 認上訴人於同年5至6月份使用電費金額及度數無誤，並表示
16 會準備換帳戶之證明等語。

17 ②王志成於同年9月4日告知上訴人9月份應繳之房租9,000元、
18 公費300元及同年7至8月份電費數額，並請上訴人連同先前8
19 月份未繳之費用一併匯入王彭梅蘭原帳戶；沈惠珠則於同日
20 回覆質疑電費度數與金額計算之合理性；王志成亦於同日告
21 知係依台電公布之累進電價表計算，並列出電費之計算公
22 式；沈惠珠於同日回信「謝謝」等語。

23 ③王志成於同年10月3日發信「沈小姐妳好，10月份房租\$9,00
24 0+公費\$300=\$9,300，麻煩妳了」等語。

25 ④王志成於同年11月7日通知11月份房租9,000元加公費300元
26 加電費(9至10月份)度數金額。

27 ⑤王志成於同年12月1日發信「沈小姐妳好，12月份房租\$9,00
28 0+公費\$300=\$9,300，麻煩妳了」。

29 ⑥王志成於106年1月1日通知1月份房租9,000元加公費300元加
30 電費(11至12月份)度數金額。

31 ⑦王志成於同年1月30日發信「沈小姐過年好，2月份房租\$9,0

- 01 00 + 公費\$300 = \$9,300，連同1月未付部分…共計\$18,920，
02 因連絡不上令兄，煩請轉告」；沈惠珠即回覆「新年恭喜，
03 抱歉，1月太忙，忘了匯款，年後再匯」；王志成回覆「謝
04 謝回覆，不好意思，過年跟妳提這事…」等語。
- 05 ⑧王志成於同年2月28日發信告知3月份房租9,000元加公費300
06 元加電費(1至2月份)度數金額。
- 07 ⑨王志成於同年3月31日發信「沈小姐妳好，4月份房租\$9,000
08 + 公費\$300 = \$9,300，麻煩妳了」，並提供全體繼承人租金
09 轉匯同意書及王志成帳戶資料。
- 10 ⑩後續王志成與沈惠珠仍大致按月以郵件聯絡系爭套房相關事
11 宜。
- 12 ⑪沈惠珠於109年4月發信表示上訴人因母親生病至中部照顧，
13 於3、4月沒有住在系爭套房，可否優惠租金等語；王志成於
14 同年2月26日回覆要與其他屋主商量等語；嗣於同年6月3日發
15 信表示同意3、4月份收半租、5、6月份回復為9,300元。
- 16 ⑫王志成於109年9月6日發信請上訴人繳納7至9月租金各為9,3
17 00元、5至8月電費197元；沈惠珠同日即回覆可否因疫情緣
18 故房租降價；沈惠珠再於同年9月30日發信表示尚未收到降租
19 回覆，故尚未匯出房租；王志成於同年10月5日回覆表示同
20 意上訴人於同年7月至9月房租以房租加公費打折後8,400元
21 計算，同年10月之後則回復為房租加公費9,300元等語；沈
22 惠珠再於同日表示希望同年7月之後房租固定為每月8,000元
23 加水費300元合計8,300元等語；上訴人嗣於同年12月2日傳
24 送電子郵件給沈惠珠，表示房租自同年7月起調整為每月8,5
25 00元加公費300元合計8,800元，沈惠珠則於同日傳送郵件回
26 覆「好的，非常感恩」。
- 27 ⑬王志成於110年2月16日、同年4月13日、同年5月1日分別發
28 信請沈惠珠轉告上訴人繳納1至2月房租及11至12月電費、3
29 至4月房租、5月房租及3至4月電費。
- 30 ⑭王志成於110年5月14日發信告知「沈小姐您好，因所有權變
31 更，共有屋主一致決定房客均需簽約，煩請轉告令兄，並告

01 知是否由您代轉或直接交給他本人，租房費用調整為NT\$12,
02 000+公費NT\$300+電費」，沈惠珠即回覆「王先生您好，房
03 租調整毫無道理，出租房子老舊從未處理裝修，而我們已承
04 租將近20年…不論屋主是何人，您也是屋主之一的話，實在
05 沒有理由調高租金的」等語。

06 (2)王志成並以發送前開郵件之相同信箱(即王志成信箱)，寄送
07 下列電子郵件至沈惠珠收受前開郵件之相同信箱(即沈惠珠
08 信箱，見本院卷第305至311、347頁)。

09 ①於110年9月6日發送「沈小姐您好…關於簽約租金，還是希
10 望能依照原定(租房費用NT\$12,000+公費NT\$300+電費)，
11 考量疫情可暫付目前疫情價(租房費用NT\$8,500+公費NT\$300
12 +電費)，差額六個月後再補足…6-9月房租\$8,800×4+電費
13 \$1,447(5-8月)=\$36,647，煩請轉告令兄繳納…」。

14 ②於同年10月11日發送「沈小姐您好，租賃費用累計6-10月房
15 租及公費8,800×5+電費\$1,447(5-8月)=\$45,447，煩請轉告
16 令兄繳納…」。

17 ③於同年11月1日發送「沈小姐您好，租賃費用累計6-11月房
18 租及公費8,800×6+電費\$1,447(5-8月)=\$54,247，煩請轉告
19 令兄繳納…」。

20 ④於同年12月7日發送「沈小姐您好，租賃費用累計欠繳如
21 下：6-12月(房租\$8500及公費\$300)×7+電費\$1,447(5-8月)=
22 \$63,047，煩請轉告令兄繳納…」等郵件。

23 (3)上訴人抗辯其未收到110年9至12月電子郵件云云，然由其自
24 承沈惠珠均有收到過往王志成電子郵件(見原審卷第354
25 頁)，及上揭王志成110年9至12月電子郵件發送方式與王志
26 成、沈惠珠於110年5月14日前之聯繫方式並無不同，且111
27 年4月3日尚以沈惠珠信箱傳送郵件(原審卷第45頁)，上訴人
28 前開抗辯為變態事實，應由上訴人負舉證責任。

29 ①上訴人提出沈惠珠電子郵件內容、信箱檢索結果(見原審卷
30 第85至99、171至172頁)，抗辯其並無收到110年9至12月電
31 子郵件云云。然前開沈惠珠電子郵件內容，雖未見110年9至

01 12月電子郵件，但亦無沈惠珠於106年1月31日所發送「新年
02 恭喜，抱歉，1月太忙，忘了匯款，年後再匯」之郵件(即上
03 開五、(二)3.(1)⑦)，見原審卷第117至118頁)，難認沈惠珠上
04 開電子郵件內容為其與王志成之全部聯繫紀錄；而沈惠珠信
05 箱檢索結果，雖亦無110年9至12月電子郵件，但與王志成電
06 子郵件內容比對，亦可見沈惠珠信箱檢索結果亦無沈惠珠與
07 王志成於109年4月間聯繫紀錄(即上開五、(二)3.(1)⑪)，堪認
08 沈惠珠信箱檢索結果亦非完整，是由前開沈惠珠電子郵件內
09 容及信箱檢索結果，無從證明沈惠珠未收到110年9至12月電
10 子郵件。

11 ②上訴人另抗辯由王志成信箱檢索結果可見110年9至12月電子
12 郵件前方顯示「me」，可見王志成係寄給自己云云。惟參諸
13 王志成信箱檢索結果、前述王志成與沈惠珠105年8月1日之
14 電子郵件內容、及沈惠珠信箱檢索結果(見本院卷第365至37
15 0頁、原審卷第115至124、97至99、171頁)，可見前開五、
16 (二)3.(1)①所述王志成與沈惠珠105年8月1日之郵件聯繫內容
17 係王志成先發送給沈惠珠、之後沈惠珠回覆王志成，再由王
18 志成回覆沈惠珠，但王志成信箱檢索結果顯示人別為「m
19 e」、「jshen」、「me」，沈惠珠信箱檢索結果僅顯示其回
20 覆王志成之該封郵件(由信箱檢索結果顯示之部分信件內容
21 可比對)，其目錄人別為「我」，可見王志成信箱檢索結果
22 顯示之人別，並非寄件對象(沈惠珠信箱檢索結果顯示之人
23 別亦非寄件對象)，故王志成信箱檢索結果就110年9至12月
24 電子郵件雖顯示人別為「me」，並非表示該郵件寄送給王志
25 成自己，各電子郵件之實際寄件對象，仍應由信件內容所顯
26 示之寄件對象為判斷，而110年9至12月電子郵件之寄件對象
27 確實均為「000000000gmail.com」(即沈惠珠信箱，見本院
28 卷第305至308頁)，是上訴人前開抗辯，亦非可採。

29 4.按非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人
30 時，發生效力，為民法第95條第1項所明定。所謂達到，係
31 指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解

01 其內容之客觀之狀態而言。上訴人既不能證明110年9至12月
02 電子郵件並未寄送至沈惠珠信箱，而由兩造長期藉由王志
03 成、沈惠珠信箱聯繫系爭套房相關租賃事宜，則被上訴人因
04 上訴人未繳納110年6月15日後之房租，陸續於110年9月6
05 日、同年10月11日、同年11月1日、同年12月7日寄送電子郵
06 件至沈惠珠信箱，已置於上訴人隨時可了解其內容之客觀狀
07 態，此與沈惠珠是否為上訴人之代理人無涉，自己生催告之
08 效力。上訴人另抗辯其不知悉房東為何人，無從繳納租金云
09 云，然王志成於110年5月14日信件中表示「…因所有權變
10 更，共有屋主一致決定房客均需簽約…」等語，顯如同過往
11 仍代表房東與沈惠珠聯繫，上訴人如對此有疑問，亦可循如
12 王彭梅蘭過世時要求王志成提供全體繼承人同意書之模式處
13 理，但上訴人對於王志成催繳房租毫不反應，亦未要求王志
14 成提供全體房東同意書等文件，其嗣後以此為由抗辯無從繳
15 納房租，非可歸責云云，自無理由。

16 5.被上訴人主張兩造租賃契約經其以111年3月21日存證信函終
17 止，業據其提出上開信函為證(見原審卷第37至43頁)。上訴
18 人抗辯上開信函因招領逾期遭退回，並未合法送達云云。然
19 按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所
20 地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相
21 對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事
22 由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達
23 相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要(最高法院
24 民事大法庭已以109年度台上大字第908號裁定就是類案件之
25 法律爭議，作出前揭統一見解)。被上訴人因寄發110年9至1
26 2月電子郵件催繳上訴人系爭套房租金及費用未獲回應，於
27 11年3月21日向上訴人居住之系爭套房地址(由上訴人原審答
28 辯狀之地址仍為該址可知其仍居住系爭套房，見原審卷第77
29 頁)寄發存證信函表示終止兩造租賃契約，該信函於同年月2
30 3日招領，嗣因招領逾期遭退回，有前開信函信封可參(見原
31 審卷第113頁)，依郵件處理規則第50條第1項規定，可知掛

01 號郵件通知招領前，必經郵務機關按址投遞而無法投遞，始
02 製作招領通知單通知領取郵件，該郵件自斯時起進入上訴人
03 之支配範圍，置於上訴人可隨時了解內容之狀態，應認被上
04 訴人之意思表示已到達上訴人而發生效力，不以上訴人實際
05 領取郵件為必要，亦與該郵件事後是否經招領逾期退回無
06 涉，是被上訴人終止契約之意思表示已到達上訴人，其主張
07 兩造租賃契約已於111年3月23日終止，應屬有據。

08 (三)被上訴人請求上訴人騰空遷讓返還系爭套房，為有理由。

09 查系爭套房為被上訴人於109年12月間出租予上訴人，上訴
10 人自110年6月15日後即未給付租金，經被上訴人以110年9至
11 12月電子郵件催告給付，上訴人仍未給付，嗣被上訴人寄送
12 111年3月21日存證信函終止兩造租賃契約時，上訴人遲付租
13 金之總額已達9月，兩造租賃契約經被上訴人於111年3月23
14 日合法終止，業如前述，被上訴人於兩造租賃契約終止後仍
15 繼續占用系爭套房，自無正當權源，屬無權占有，被上訴人
16 依民法第767條第1項規定請求上訴人騰空遷讓返還系爭套
17 房，於法有憑。至上訴人抗辯應扣除押租金云云，然兩造於
18 109年12月成立不定期租賃契約時，上訴人並無另行繳納押
19 租金，被上訴人並未繼受上訴人與王彭梅蘭、上訴人與被上
20 訴人及王志嘉間之不定期租賃契約，亦如前述，自無押租金
21 可供抵償，併此說明。

22 (四)被上訴人請求上訴人給付110年6月15日至112年1月14日之租
23 金、相當租金之不當得利16萬7,200元，暨自112年1月15日
24 起至遷讓返還系爭套房之日止，按月給付8,800元，為有理
25 由。上訴人以代被上訴人支出系爭套房修繕費用8,300元為
26 抵銷，為有理由。

27 1.系爭套房於110年6月15日前之租金均已繳納完畢，且兩造於
28 111年3月23日以後就系爭套房既已無租賃契約，均如前述，
29 被上訴人主張上訴人應依兩造租賃契約給付110年6月15日至
30 111年3月23日每月各8,800元之租金，依民法第179條規定給
31 付111年3月24日至112年1月14日每月各8,800元之相當於租

01 金之不當得利，合計16萬7,200元【計算式：110年6月15日
02 至112年1月14日共19月×8,800元=16萬7,200元】，暨自112
03 年1月15日起至遷讓返還系爭套房之日止，按月給付8,800
04 元，應屬有據。

05 2.上訴人主張上開111年3月後之相當租金應依土地法第97條規
06 定計算云云。然按無權占有他人房屋，所受利益為占有使用
07 本身，僅因依其性質不能原物返還，故應償還其價額，而土
08 地法第97條規定立法意旨，僅在於對租賃契約所定租金數額
09 加以規範，並非就無權占有他人房屋所受利益數額加以規
10 範，是法院於認定無權占有人因不能返還占有而應償還之價
11 額時，本不受土地法第97條規定之限制；且租賃住宅市場發
12 展及管理條例第6條已明定：「租賃住宅之租金，由出租人
13 與承租人約定，不適用土地法第97條規定。」該條立法理由
14 謂：「考量公告地價及房屋評定現值與市場價值仍有差距，
15 無法完全反映房屋收益價值，且上開土地法規定僅規範城市
16 地區住宅，造成同樣為租賃行為，租金卻因地區不同而有差
17 異。為避免影響出租人提供租賃住宅之意願，並尊重市場機
18 制，爰定明予以排除適用」，有關住宅租賃契約之租金金
19 額，亦已立法排除土地法第97條規定之適用，兩造於109年1
20 2月間已自行約定系爭套房每月為租金8,800元，就111年3月
21 後之相當租金自應依兩造約定計算，是上訴人前開抗辯，洵
22 非可取。

23 3.上訴人支出系爭套房修繕費用合計8,300元，並提出證明
24 書、免用統一發票收據為證(見本院卷第413、469、489
25 頁)，被上訴人對上訴人代其支付此部分費用，得為抵銷等
26 情不爭執(見本院卷第482頁)，是上訴人以其對被上訴人此
27 部分債權互為抵銷結果，上訴人尚應給付被上訴人15萬8,90
28 0元【計算式：16萬7,200元－8,300元=15萬8,900元】。至
29 上訴人抗辯上開金額應再扣除系爭租約之押租金及其已於11
30 2年1月31日提存11個月租金9萬6,800元云云。惟按王彭梅蘭
31 與上訴人間之不定期租賃契約係由被上訴人與王志嘉繼受，

01 其後未由被上訴人繼受，已如前述，則上訴人就系爭租約之
02 押租金債權當事人為被上訴人與王志嘉，即與民法第334條
03 第1項規定之「二人互負債務」之抵銷要件不合，是上訴人
04 此部分抗辯，非屬可採。又按債務人無為一部清償之權利，
05 民法第318條第1項前段定有明文；非依債務本旨所為之清償
06 提存，其債之關係不消滅，此觀提存法第22條規定即明。而
07 債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出
08 時起負遲延責任，固為民法第234條所明定，惟所謂已提出
09 之給付，係指債務人依債務本旨，於適當之處所及時期實行
10 提出給付者而言；上訴人提存之數額既非相當，被上訴人因
11 此拒絕收受，即難指為不當，此種不符債務本旨之提存，自
12 不生清償之效力(最高法院48年台上字第271號、39年台上字
13 第1355號判決意旨參照)。查上訴人自110年6月15日之後即
14 未給付租金、相當於租金之不當得利，其於112年1月31日並
15 非足額提存110年6月之後之租金及不當得利金額，亦未提存
16 被上訴人110年9至12月電子郵件所述電費，顯不符債之本
17 旨，自不生清償效力，其主張扣抵，非有理由。

18 (五)被上訴人依系爭租約請求上訴人給付8萬元，為無理由。

19 被上訴人主張依系爭租約第12條約定請求上訴人給付「因違
20 約致被上訴人因本件涉訟所支出之律師費8萬元」乙節，固
21 據提出律師事務所委任契約書為證(見原審卷第331至332
22 頁)。惟被上訴人於和解分割取得系爭房屋時，並不繼受王
23 彭梅蘭與上訴人間之不定期租賃契約，已如前述，是被上訴
24 人自無由再本於系爭租約約定請求上訴人給付律師費。

25 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、兩造租賃契約及
26 民法第179條規定，請求上訴人(一)將系爭套房騰空遷讓返還
27 被上訴人；(二)給付被上訴人15萬8,900元，及自112年1月15
28 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)應自112年1
29 月15日起至遷讓返還系爭套房之日止，按月給付8,800元，
30 為有理由。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。從而，
31 原審命上訴人給付租金及相當於租金之不當得利逾15萬8,90

01 0元本息部分，於法自有違誤。上訴意旨指摘原判決此部分
02 不當，求予廢棄，為有理由。爰由本院將原判決此部分予以
03 廢棄，並改判如主文第2項所示。又被上訴人敗訴部分之假
04 執行聲請，已失所附麗，自應併予駁回。另上開應准許部
05 分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院不同，但結論
06 並無二致，仍應予以維持。上訴人指摘原判決此部分不當，
07 求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分之上訴。另被上訴人
08 請求上訴人給付律師費8萬元本息部分，原審為被上訴人敗
09 訴之判決，並無不合，被上訴人就此部分提起附帶上訴，指
10 摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。又
11 被上訴人於本院就上開(二)命上訴人給付15萬8,900元部分之
12 利息減縮至112年1月15日起算，就上開(三)命上訴人按月給付
13 相當於租金之不當得利部分減縮自112年1月15日起算，爰由
14 本院更正原判決主文第二、三項之起算日如本判決主文第
15 六、七項所示，以資明確。

16 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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 八、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由，一部無理由，
20 被上訴人附帶上訴為無理由，爰判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

22 民事第十二庭

23 審判長法 官 沈佳宜

24 法 官 陳筱蓉

25 法 官 翁儀齡

26 正本係照原本作成。

27 不得上訴。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

29 書記官 張淑芳