

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第915號

上訴人 賴麗貴

訴訟代理人 周讚堂

上訴人 陳勁文

被上訴人 陳重志

訴訟代理人 洪瑄憶律師

林邑丞律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國113年7月11日臺灣新北地方法院113年度訴字第913號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於114年7月8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。

原判決主文第二項應更正為「被告應連帶給付原告新臺幣29萬5,067元，及自民國113年3月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息」。

事實及理由

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之。但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定自明。查被上訴人於原審聲明第二項求為判命上訴人應連帶給付被上訴人新臺幣（下同）33萬7,000元，及自民國113年3月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於本院減縮為上訴人應連帶給付被上訴人29萬5,067元，及自113年3月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第251頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○路0段00號3

樓之16房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，將系爭房屋出租予上訴人賴麗貴（下與陳勁文分稱其名，合稱上訴人），雙方簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），由陳勁文擔任連帶保證人，約定租賃期間自111年2月21日起至同年8月20日止，嗣因租期屆滿，上訴人繼續承租使用，但積欠2個月以上租金，經伊發函終止兩造租賃關係，系爭租約已於113年3月7日合法終止，賴麗貴迄今仍占有系爭房屋，爰依民法第455、767條第1項前段規定擇一求為命賴麗貴騰空返還系爭房屋；依系爭租約第3條、第20條第2項第4款約定，民法第179條規定，求為命上訴人連帶給付積欠之租金33萬7,000元本息，及賴麗貴自113年3月8日起至返還系爭房屋予被上訴人止，按月給付1萬7,000元之判決。（原審判命賴麗貴遷讓返還系爭房屋，上訴人連帶給付30萬3,000元本息，賴麗貴應自113年3月8日起按月給付1萬7,000元，駁回被上訴人其餘請求，上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴。被上訴人並為訴之減縮，如前所述。被上訴人敗訴部分，未據其聲明不服，非本院審理範圍）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭房屋及坐落之新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍207/100000，下稱系爭房地）原為賴麗貴所有，因無法繳交房屋貸款利息，遂透過仲介以附買回方式出售與被上訴人，並約定3年內有買回系爭房地之權利，系爭租約於公證時，被上訴人將租期改成僅有6個月，且當時有支付顧問費126萬元，已包含3年之租金，故賴麗貴仍可買回系爭房地等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決（除減縮部分外）關於不利於上訴人部分廢棄。(二)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。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第234至235頁）：

(一)系爭房地由賴麗貴出售與被上訴人，約定買賣價金為821萬元，並已於111年1月12日為移轉登記（見本院卷第83至88、93至105、145至163頁）。

(二)兩造於111年2月21日簽訂系爭租約，賴麗貴向被上訴人承租

01 系爭房屋，約定租賃期間自111年2月21日起至同年8月20日
02 止，每月租金為1萬7,000元，於每月21日前轉帳繳付，押租
03 金3萬4,000元，陳勁文為系爭租約連帶保證人，於簽約當日
04 被上訴人共收受租金1萬7,000元及押租金2萬6,000元，並於
05 同日就系爭租約進行公證，且簽立系爭租約增補保證書（下
06 稱系爭保證書）（見原審卷第27至35頁、本院卷第201至202
07 頁）。

08 (三)上訴人除第一期租金外，已支付租金7萬1,000元，分別於11
09 1年3月23日支付1萬7,000元、同年5月20日支付1萬元、同年
10 8月18日支付5,000元，同年11月18日支付1萬元、同年11月2
11 8日支付5,000元，並由訴外人戴俊興自系爭房地過戶後之履
12 保餘額扣除111年5月份租金差額7,000元、6月份租金1萬7,0
13 00元，另扣除押租金差額8,000元，交付被上訴人（見本院
14 卷第138、177、223至224頁）。

15 (四)被上訴人於113年3月1日委由律師發函催告上訴人於3日內支
16 付積欠租金，否則終止系爭租約，該函於113年3月4日送達
17 賴麗貴，113年3月5日送達陳勁文（見原審卷第37至48
18 頁）。

19 (五)系爭房地目前仍由上訴人使用中。

20 四、本院得心證之理由：

21 (一)被上訴人得請求賴麗貴騰空返還系爭房屋：

22 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
23 租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止
24 契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租
25 額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止
26 後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455
27 條前段分別定有明文。又出租人非因承租人積欠租金額，除
28 以擔保金抵償外，達2個月以上時，不得收回房屋，土地法
29 第100條第3款規定明確。另按出租人因承租人遲延給付租
30 金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，契約即
31 為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如承租人

01 逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效力，無須
02 再另為終止租約之意思表示。

03 2.被上訴人與賴麗貴於111年2月21日簽訂系爭租約並經公證，
04 約定賴麗貴向被上訴人承租系爭房屋，租賃期間自111年2月
05 21日起至同年8月20日止，每月租金1萬7,000元，應於每月2
06 1日前繳納，此有系爭租約在卷可查（見原審卷第29至35
07 頁），於租期屆滿後並未另訂書面契約，仍由賴麗貴繼續承
08 租使用，依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契約。
09 惟查，賴麗貴於系爭租約簽訂時，給付第1個月租金1萬7,00
10 0元、押金2萬6,000元，共4萬3,000元；另於111年3月23日
11 至111年11月間僅給付租金共7萬1,000元、押金8,000元，合
12 計共給付租金8萬8,000元、押金3萬4,000元，為兩造所不爭
13 執（見本院卷第250頁），且自111年11月後即未再支付租
14 金，以押租金抵償後，積欠租金總額逾2個月以上，被上訴
15 人於113年3月1日以律師函催告賴麗貴於函到3日內支付欠
16 租，否則終止契約，而上開律師函於113年3月4日送達賴麗
17 貴，有上開律師函暨送達回執在卷可參（見原審卷第37至3
18 9、45至46頁），賴麗貴逾期仍未給付租金，則被上訴人主
19 張兩造間之不定期限租賃關係業於113年3月7日終止，應屬
20 有據。準此，被上訴人既已合法終止租賃關係，賴麗貴自11
21 3年3月8日起已無繼續占有使用系爭房屋之權源，被上訴人
22 依民法第455條前段規定，請求賴麗貴將系爭房屋遷讓返還
23 予被上訴人，應屬可採。至被上訴人依民法第767條第1項前
24 段為同一請求部分，則無庸論斷。

25 3.上訴人抗辯賴麗貴有權買回系爭房屋，且已繳過3年租金，
26 均無足採：

27 (1)按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
28 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
29 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
30 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
31 以為其判斷之基礎，惟契約文字如業已表示當事人真意，無

01 須別事探求者，自不得反捨契約文字更為曲解。查賴麗貴雖
02 主張有購屋買回權，然依系爭保證書（見本院卷第201至202
03 頁）約定事項第2條記載「雙方約定，本不動產簽訂房屋租
04 賃契約之日起算3年為期，租約期間若乙方（即賴麗貴）租
05 金交付正常屆滿前，甲方（即被上訴人）同意乙方對甲方有
06 購屋買回權，雙方同意乙方購屋買回價金為新台幣821萬元
07 整」，第4條則記載「乙方應於租賃期間內按期給付租金與
08 甲方即出租人，若乙方有2期遲延未給付（假日順延至下一
09 個工作日）無庸甲方再行催告，即視為乙方違約，乙方可行
10 使之購屋買回權視為消滅」，可見系爭保證書已清楚約定若
11 於3年內，賴麗貴均能按期支付租金，則可以821萬元買回系
12 爭房地，反之，若有2期遲付租金，則喪失買回權，賴麗貴
13 既已簽立系爭保證書，自應遵守約定按時繳納租金，否則無
14 從以821萬元買回系爭房地。然賴麗貴自111年11月後迄今均
15 未給付任何租金，積欠租金達2期以上，業經本院認定如
16 前，依系爭保證書即已喪失買回系爭房地之權利。

17 (2)又證人即媒介兩造簽立系爭房地買賣契約、系爭租約、系爭
18 保證書之樺燦不動產顧問有限公司（下稱樺燦公司）負責人
19 戴俊興到庭證稱：伊主要幫人做債務整合，處理撤銷查封、
20 媒合房屋及金主借貸等事宜，本件當時共處理2間房屋，一
21 間是系爭房地登記於賴麗貴名下；另一間是桃園○○路房地
22 （下稱○○區房地），登記於陳勁文名下，因為○○區房地
23 被查封，而系爭房地則為了躲避查封，先信託給勁贊成資產
24 管理顧問有限公司，上訴人委託伊幫忙處理，伊有幫上訴人
25 代墊債務、撤銷查封、尋覓願意3年內買回之客人、私人借
26 貸等，後有找到人願意先買下系爭房地，再回租系爭房屋給
27 賴麗貴，若租金繳付正常，賴麗貴則有買回權，買回權應於
28 3年內行使，租約先簽半年，若有正常繳付才會續約改為1年
29 1約，如果有2個月不正常繳付，買回權就會喪失，伊收費方
30 式原則看案件難度計價，本件大約是買賣價金10%計算，系
31 爭房地及○○區房屋共收取144萬元，伊是收取顧問費，並

01 非仲介費，單據上則拆成系爭房屋126萬元，○○區房屋18
02 萬元，並未包含系爭房屋租金等語（見本院卷第135至141
03 頁）。又證人即處理系爭房屋移轉之代書吳明哲到庭證稱：
04 是樺燦公司戴俊興聯繫伊，請伊到樺燦公司負責簽約，簽約
05 日即110年12月24日第一次看到兩造，那天有被上訴人、上
06 訴人、戴俊興，到場後伊確認買賣標的地址、目前貸款狀
07 況、承買價格、確認貸款是否可以完全清償，系爭房地之價
08 金為821萬元，印象中當時有3筆債務，分別是2筆民間部分
09 有陳勁文、許方豪，先確認民間債權有無辦法處理及移轉，
10 陳勁文在簽約現場，據其表示貸款會自行處理，就許方豪債
11 權部分，請被上訴人匯款後，由履保帳戶清償41萬6,000
12 元，均已清償完畢才辦理塗銷，移轉登記日期為111年1月12
13 日，系爭房屋抵押權設定日期為111年1月22日，係因確認完
14 稅款後，過戶後才設定抵押權，不清楚兩造間有無其他約定
15 等語（見本院卷第132至134頁）。依證人證述，可見當時係
16 由戴俊興尋找被上訴人購買系爭房地，並由吳明哲處理賴麗
17 貴與被上訴人間系爭房地之所有權移轉事宜，系爭房地之交
18 易價格為821萬元，有不動產買賣契約書、土地登記申請
19 書、土地所有權買賣移轉契約書、建物改良物所有權買賣移
20 轉契約書、土地、建物所有權狀在卷可佐（見本院卷第93至
21 96、99至100、104至105、145至163頁），而戴俊興之證述
22 與系爭保證書之內容相符，應可採信，足認賴麗貴與被上訴
23 人確係約定賴麗貴若要買回系爭房地，應於3年內按時給付
24 租金，若有2期遲付租金，則不得以821萬元買回系爭房地。

25 (3)另上訴人主張戴俊興收取之費用126萬元有包含3年租金云
26 云，除與戴俊興證述不符，且戴俊興並非系爭房屋之所有權
27 人，亦非出租人，並無預先收取租金之理，另觀樺燦公司開
28 立予賴麗貴之126萬元發票，品名係記載顧問服務費（見本
29 院卷第57頁），亦未載明包含租金，上訴人辯稱已付清3年
30 租金云云，不足採信。

31 4.又賴麗貴係以821萬元出售系爭房地予被上訴人，系爭保證

書約定其於3年內按期給付租金，即得以相同價格買回系爭房地，對於賴麗貴並無顯然不公情事，況賴麗貴是否有權買回系爭房地，與被上訴人得否依租賃契約請求賴麗貴返還租賃物，係屬二事，上訴人以買賣契約、買回協議對其顯然不公平為由抗辯被上訴人無權為本件請求，亦無足取。

(二)被上訴人請求上訴人連帶給付積欠租金29萬5,067元，及自113年3月8日起之遲延利息，為有理由：

- 1.查如前述，系爭租約已於113年3月7日終止，自起租日即111年2月21日算至終止日即113年3月7日，共24個月（111年2月21日至113年2月20日）又16日（113年2月21日至113年3月7日），以系爭租約第3條約定之每月租金17,000元計算，共41萬7,067元【計算式：17,000元x（24+16/30）月】，再扣除上訴人已付租金8萬8,000元、押金3萬4,000元，差額為29萬5,067元，為兩造所不爭執（見本院卷第250至251頁），是被上訴人請求賴麗貴給付29萬5,067元，自屬有據。
- 2.又按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條分別定有明文。查陳勁文為系爭租約賴麗貴之連帶保證人（見原審卷第35頁），並自承其於系爭租約原訂租期屆滿後，同意續為連帶保證人（見本院卷第131頁），就賴麗貴對被上訴人所負租金債務，自應負連帶清償責任。另本件積欠租金29萬5,067元部分，係以支付金錢為標的，而被上訴人催告賴麗貴給付積欠租金之律師函於113年3月4日送達，業如前述，則被上訴人併請求自起該函送達3日後之翌日即113年3月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項、第203條規定。

(三)被上訴人請求賴麗貴應自113年3月8日起，至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬7,000元，

01 為有理由：

02 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人不動產，
04 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權
05 占有他人之房屋，受益人應返還之不當得利之範圍，為相當
06 於租金之利益。經查，系爭租約已於113年3月7日終止，賴
07 麗貴已喪失繼續占有系爭房屋之正當權源，賴麗貴迄今仍占
08 有系爭房屋，即屬無法律上之原因而受利益，致被上訴人受
09 有損害，自應返還相當租金之不當得利，被上訴人主張以原
10 租賃契約每月租金1萬7,000元計算不當得利，應屬合理，是
11 被上訴人依前開規定請求賴麗貴自113年3月8日起至遷讓返
12 還系爭房屋之日止，按月給付1萬7,000元，即屬有據，應予
13 准許。

14 五、綜上所述，被上訴人依民法第455條前段規定請求賴麗貴遷
15 讓返還系爭房屋，及依民法第179條規定請求賴麗貴自113年
16 3月8日起至返還系爭房屋之日止，按月給付1萬7,000元；並
17 依系爭租約及連帶保證之法律關係，請求賴麗貴、陳勁文連
18 帶給付29萬5,097元，及自113年3月8日起至清償日止，按年
19 息5%計算之利息，均有理由，應予准許。原審就上開部分
20 為上訴人敗訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部
21 分不當，聲明廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又就積欠
22 租金部分，被上訴人於本院審理中已減縮其請求，如前所
23 述，爰將原判決主文第2項併予更正如本判決主文第3項所
24 示。

25 六、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日

30 民事第二十一庭

31 審判長法 官 陳蒨儀

01
02
03
04
05
06

法 官 羅惠雯
法 官 宋家瑋
書記官 何敏華

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 8 月 5 日