臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第711號

上訴人即附
帶被上訴人　吳耀銘
000000000000000000
000000000000000000
被上訴人即
附帶上訴人　陳麗蘭
訴訟代理人　洪銘徽律師
　　劉雅雲律師

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4月17日臺灣士林地方法院112年度重訴字第89號第一審判決，提起上訴，被上訴人提起附帶上訴並為訴之追加，本院於114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決（除確定部分外）關於：㈠主文第三項命上訴人給付逾新臺幣壹拾參萬捌仟柒佰陸拾柒元，及自民國一一四年十二月四日起至騰空遷讓返還如附表一編號一所示不動產之日止，按月給付被上訴人肆萬壹仟捌佰陸拾伍元部分，及該部分假執行之宣告；㈡駁回被上訴人後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，均廢棄。

二、上開廢棄㈠部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人應再給付被上訴人新臺幣貳萬陸仟捌佰玖拾柒元，及自民國一一二年八月三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、其餘上訴駁回。

五、其餘附帶上訴駁回。

六、上訴人應將如附表一編號二所示不動產遷讓返還被上訴人。

七、第二審訴訟費用關於上訴及追加之訴部分由上訴人負擔；關於附帶上訴部分由上訴人負擔百分之五十三，餘由被上訴人

負擔。

八、原判決主文第三項關於騰空遷讓返還主文第一項房屋之記載，應更正為騰空遷讓返還如本判決附表一所示不動產。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）於原審主張兩造於民國103年11月9日簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租約），上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）向伊承租附表1編號1所示房屋（下稱系爭房屋）及編號2所示停車位（下稱系爭車位，與系爭房屋合稱系爭租賃物），租賃期限屆至後上訴人並未歸還系爭租賃物，依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，擇一請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋；另依系爭契約、民法第179條規定，請求相當於租金之不當得利等（見原審卷一第12至18頁）。嗣於本院審理時，追加請求上訴人應返還系爭車位（見本院卷第275至276頁）。核其所為，係本於被上訴人向上訴人請求返還租賃標的物之同一基礎事實所為訴之追加，上訴人對此沒有意見（見本院卷第276頁），審酌追加之法律關係仍援用原訴之訴訟資料及證據，依訴訟經濟原則，自宜利用同一訴訟程序審理，藉以一次解決本件紛爭，揆諸上開規定，被上訴人所為訴之追加，應予准許。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造於103年11月9日簽訂系爭租約，上訴人向伊承租系爭租賃物，租賃期間自103年12月1日起至106年11月30日止，租金每月為新臺幣（下同）5萬元，上訴人於簽約當日交付押金10萬元。原租約到期後，兩造陸續約定將租賃期限展延至111年12月31日止，詎展延期限屆至後，上訴人未遵期返還系爭租賃物，經扣除押租金後，仍短繳37萬2,700元租金，其後兩造間轉為不定期租賃關係，然上訴人

持續積欠租金未還，經伊以原審民事準備書㈡狀催告定期7日內給付，逾期不履行，則終止該不定期限租賃關係（下稱系爭催告），該書狀於同年月18日送達上訴人，仍未獲置理，則不定期租賃關係於催告期限屆滿日即112年7月25日即已終止。依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，擇一請求上訴人騰空遷讓返還系爭租賃物；及依系爭契約第3條約定，請求上訴人返還107年8月起至111年12月31日間短繳之租金37萬2,700元，及112年1月1日起至112年7月25日止之短繳租金5萬0,375元；再依民法第179條、第181條規定，於扣抵上訴人已給付不當得利款項29萬3,345元後，請求上訴人自112年12月4日起至返還系爭租賃物之日止，按月給付相當於租金之不當得利6萬7,419元等語，求為命：㈠上訴人應將系爭租賃物騰空遷讓返還伊；㈡上訴人應給付伊37萬2,700元，及自112年7月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢上訴人應自112年12月4日起至騰空遷讓返還系爭租賃物予伊之日止，按月給付伊6萬7,419元；㈣上訴人應給付伊5萬0,375元，及自民事起訴狀繕本送達上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭租約屆期後，兩造間轉為不定期租賃關係，伊與被上訴人之代理人即訴外人吳英偉曾達成自106年12月1日起每月租金調降為4萬5,000元、自108年12月起至109年6月止，給予租金優惠（即7個月以30萬元計算）、得以押租金抵扣租金之協議（下稱系爭降租協議），且被上訴人於往來對話未為反對之意，現再反稱伊有積欠租金，顯違反誠實信用原則。倘認伊仍負有給付之責，然被上訴人請求之不當得利金額過高，應予酌減，且吳英偉曾占用系爭車位、破壞系爭房屋門鎖及屋內設備，被上訴人未提供合於約定使用收益之租賃物，致伊受有支出修繕費用之損害，經抵銷後，被上訴人已無餘額得請求，其終止兩造間不定期租賃關係不合法等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人；及應給付被上訴人37萬2,700元，及自112年7月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並應自112年12月4日起至將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人之日止，按月給付被上訴人6萬7,419元，並為准、免假執行之宣告；另駁回其餘之訴及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人之部分廢棄；㈡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。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人並提起附帶上訴及為訴之追加，附帶上訴及追加之訴聲明：㈠原判決關於駁回被上訴人後開第㈡項請求之部分廢棄；㈡上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人5萬0,375元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢上訴人應將系爭車位騰空遷讓返還被上訴人。上訴人附帶上訴答辯聲明：附帶上訴及追加之訴均駁回。（被上訴人就其餘敗訴部分未附帶上訴，業已確定）

四、兩造不爭執事項：（本院卷第107至110、156至157、403頁）

㈠被上訴人為坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍69/10000，下稱系爭土地）及系爭租賃物之所有權人（見原審卷一第20至26頁）。

㈡兩造於103年11月9日簽訂系爭租約，約定由上訴人向被上訴人承租系爭租賃物，租賃期間自103年12月1日起至106年11月30日止，租金每月5萬元，包含使用系爭租賃物及管理費在內，上訴人並於同日交付押金10萬元及103年12月1日起至同年月31日止租金5萬元予被上訴人（見原審卷一第36至37頁）。

㈢兩造間自106年12月1日起至111年12月31日止，就系爭租賃物有租賃契約關係存在（見原審卷一第141、480頁）。

㈣上訴人與其妻即訴外人林吟倫自103年12月1日起，占用系爭租賃物至今（見原審卷一第481頁）。

㈤上訴人給付107年8月至112年7月間之租金如附表2所示（參原審卷一第508至512頁）。112年12月至114年11月間匯款至被上訴人帳戶如附表3所示。

㈥林吟倫僅是幫忙上訴人給付租金，並非上訴人之代理人（見原審卷一第459頁）。

㈦被上訴人委請律師於111年7月11日發函予上訴人，並於111年7月12日送達（見原審卷一第68至73頁）；又委請律師於111年11月23日發函予上訴人，並於111年11月24日送達（見原審卷一第38至41頁）；再委請律師於112年3月15日發函予上訴人，並於112年3月16日送達（見原審卷一第64至67頁）；復於112年7月17日寄發民事準備書二狀予上訴人，並於112年7月18日送達上訴人（見原審卷一第136至146、395頁）。

㈧被上訴人、林吟倫、訴外人即房仲李誌傑、被上訴人前夫吳英偉（與被上訴人於85年10月5日結婚，並於111年9月23日離婚，原審卷一第514頁）於111年3月25日有如原審卷一第216至218頁所示對話內容。

㈨被上訴人前曾於訴外人江淑美就系爭不動產出具之斡旋金契約簽名同意出售，惟被上訴人與江淑美於111年4月8日簽立協議書，合意解除契約，並由被上訴人給付10萬元予江淑美作為解約之賠償（見原審卷一第516頁）。

㈩被上訴人與林吟倫自111年7月9日起至111年12月28日止，有如原審卷一第434至443、581頁所示對話紀錄。

㈠系爭房屋自111年7月起至113年4月之每月管理費8,135元，以及自113年5月起至114年11月之每月管理費8,928元，皆為上訴人自行繳納（見原審卷一第134頁、本院卷第279、389至390頁）。

㈡林吟倫因對被上訴人犯恐嚇危害安全罪，經臺灣士林地方法院（下稱士林地院）於112年9月22日以112年度易字第165號（下稱系爭刑案）判決有期徒刑3月，林吟倫不服，提起上訴，嗣遭本院以113年度上易字第196號刑事判決上訴駁回而

確定（見原審卷一第518至528頁、本院卷第113至116頁）。

㈢吳英偉因毀損等案件，經士林地院以113年度易字第38號判處有罪，應執行有期徒刑3月，如易科罰金，以新臺幣1,000元折算1日，並經本院以113年度上易字第1269號駁回上訴確定（見本院卷第393至397頁）。

五、得心證之理由：

被上訴人依民法第455條前段、第767條第1項前段、中段規定，擇一請求上訴人騰空遷讓返還系爭租賃物；並依系爭契約第3條約定，請求上訴人給付107年8月起至111年12月31日間短繳之租金37萬2,700元，及112年1月1日至112年7月25日短繳之租金5萬0,375元；另依民法第179條、第181條規定，請求上訴人自112年12月4日起至返還系爭租賃物止，按月給付相當於租金之不當得利6萬7,419元等情，為上訴人所否認，並以上開情詞置辯，茲就兩造爭點及本院之判斷，析述如下：

㈠上訴人自107年8月起至111年12月31日止積欠租金逾2個月，兩造間不定期租賃關係於112年7月25日終止，被上訴人依民法第455條前段規定、系爭契約第3條約定請求上訴人騰空遷讓返還系爭租賃物，及給付短繳之租金37萬2,700元，均有理由：

1.按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條定有明文。次按租賃契約依民法第451條規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條件）並未隨同變更（最高法院64年度台上字第1579號判決先例意旨參照）。查兩造於103年11月9日簽訂系爭租約，約定由上訴人向被上訴人承租系爭租賃物，租賃期間自103年12月1日起至106年11月30日止，租金每月5萬元，包含使用系爭租賃物及管理費在內，上訴人並於同日交付押金10萬元及103年12月1日起至同年月31日止租金5萬元予被上訴人等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），足認兩造就系爭

租約原約定之租賃期間僅至106年11月30日為止。惟兩造間自106年12月1日起至111年12月31日止，就系爭租賃物有租賃契約關係存在，為兩造所是認（見不爭執事項㈢），而上訴人於該期間，仍繼續使用系爭租賃物，且未遭被上訴人反對，則上訴人抗辯其與被上訴人間就系爭租約視為以不定期限繼續契約，核屬有據，即兩造於106年12月1日至111年12月31日間就系爭租賃物有不定期租賃關係，租賃條件仍依系爭租約之內容。而上訴人於107年8月起至111年12月止，給付如附表2所示之租金等情，為兩造所是認（見不爭執事項㈤）。被上訴人主張上訴人自107年8月起至111年12月31日止，累計短繳租金47萬2,700元（上訴人於原審為時效抗辯，被上訴人於本院就104年1月至107年7月間積欠租金不再請求，見原審卷一第508至512頁、本院卷第274頁）如附表2所示，然為上訴人所否認，經查：

⑴系爭租約第3條、第18條約定：租金每個月5萬元；另社區管理費，含於租金內，由乙方（即上訴人）按月併同房租一起交於甲方（即被上訴人）（見原審卷一第36至37頁）。故兩造已約定每月租金5萬元包含管理費，即由實際居住於系爭房屋之上訴人繳交管理費，每月租金實際上為4萬1,865元，此為兩造所不爭執（見本院卷第276頁）。上訴人辯稱：吳英偉已代理被上訴人與上訴人約定自106年12月1日起每月租金調降為4萬5,000元，並自108年12月起至109年6月止，給予7個月租金30萬元之優惠，及同意上訴人自110年6月起至同年12月止，以押租金抵扣租金等語，然：

①吳英偉於系爭刑案中證稱：系爭租約到期後，租金從5萬元變成4萬5,000元是因為林吟倫跟伊說還要再租兩年可否再降5,000元，伊說這個伊沒有辦法決定，因為房子不是伊的，因戶頭是伊在管，伊說那不要跟被上訴人說，林吟倫只跟伊說，沒有跟被上訴人說，過了2、3個月，發現上訴人經濟還不錯，跟上訴人說租金要調回來，伊沒有跟被上訴人說106年11月30日租約到期之後，從12月以後1個月只匯4萬5,000

元，是後來房貸由被上訴人接手，要求租金轉到被上訴人戶頭，被上訴人才發現；另伊於108年11月間有請上訴人先預付108年12月至109年6月的租金30萬元，因為伊很缺錢，當時7個月租金是35萬元，給5萬元利息等語（見原審卷一第254至255、261頁），足認吳英偉固曾答應林吟倫自106年12月1日起2、3個月內每月租金調降為4萬5,000元，並自108年12月起至109年6月止，給予租金優惠（即7個月算30萬元）各節，惟吳英偉斯時已表明其並無決定降租之權限，要求林吟倫不得告知被上訴人，亦有要求租金要調回5萬元，被上訴人初始並不知悉有調降租金一事。與被上訴人於系爭刑案件中證稱：伊當時不知道租金有調降，是後來才知道，伊一直以為租金是5萬元，直到發生爭執後，伊才發現為何林吟倫都只有匯4萬5,000元，租金從110年5、6月開始匯到伊的帳戶，因為當時疫情，伊幾個月都沒有去整理存摺，後來去整理才發現每個月所匯金額都不一樣，伊有問吳英偉，吳英偉說林吟倫之前有說疫情關係，希望讓她押金抵租金，伊不知道他當時有無同意，伊說這種事情要經過伊的同意才可以等語（見原審卷一第238、239頁），互核相符，益徵上訴人明知被上訴人並未授與吳英偉調整系爭租約之租金金額、給付方式等代理權限。

②上訴人固於系爭刑案審理中證稱：系爭租約簽約時，兩造及吳英偉均在場，系爭租約之租金是匯到吳英偉帳戶，租賃當中若遇修繕時都跟吳英偉聯絡，租約期滿後也還是跟吳英偉聯絡等語（見原審卷一第262頁）。惟觀諸上訴人所提被上訴人與林吟倫之對話紀錄（見原審卷一第434至445頁），林吟倫代上訴人繳納租金後，均是自行與被上訴人聯繫，修繕事項亦均與被上訴人聯繫，則上訴人前揭證述內容已與客觀事證未合；況上訴人為林吟倫之配偶，並為系爭租約之當事人，與林吟倫利害關係一致，其於系爭刑案所為上開證詞，即難遽信。至系爭租約第4條雖約定租金應匯入吳英偉之帳戶（見原審卷一第36頁），惟該部分僅是被上訴人指定租金

之收取帳戶，尚無從逕認被上訴人就系爭租約有授與代理權予吳英偉。

③另被上訴人於111年4月25日與林吟倫之對話紀錄雖稱：「Annie（即林吟倫，下同）做人要厚道一點，要懂得知恩圖報，昔日我老公是怎麼對待妳們的，對妳們的種種要求幾乎是有求必應，即使在背負龐大的貸款壓力下，仍答應給妳們降租，試問這樣的租金合理嗎？去年疫情期間妳甚至還請求我老公把房租降為3萬，妳當我們是慈善人士嗎？若不是因為當時房貸已經是我在處理，我老公無權答應，當時若是答應妳的請求，妳是不是更是賴著不走了，最後他還是答應讓妳押金抵租金這種不合理的要求，妳只想到妳自己，妳曾想過我們給妳方便的同時卻要支付給朋友2分甚至3分的利息，今天妳用這樣的方式來回報我們，令人錯愕又心寒」等語（見原審卷一第633頁），然上開對話內容乃被上訴人於上訴人所辯達成上開協議後之陳述，復僅為吳英偉曾允諾前開降租、押租金抵扣租金等情之陳述，至吳英偉雖曾於111年3月25日與被上訴人、林吟倫及訴外人即仲介李誌傑之對話中稱：「Annie啊，你把我當什麼」、「你現在是把我當空氣」等語（見原審卷一第218頁），然此乃上訴人所辯達成上開協議後之對話內容，亦僅為吳英偉之單方陳述，上訴人據此抗辯被上訴人就系爭租約有授與吳英偉調整租金金額、給付方式等代理權限云云，尚非可採。

④依上訴人之舉證尚不足證明吳英偉就系爭租約有調降租金金額、給付方式等代理權限，上訴人此部分所辯，尚不足採。是上訴人以前詞抗辯並無積欠被上訴人租金，被上訴人不得終止系爭租約云云，並無理由。

⑵上訴人又抗辯被上訴人之行為已構成表見代理，應對吳英偉之行為負責云云。然按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民法第169條前段固有明文。此規定之表

見代理，乃原無代理權，但表面上足令人信為有代理權，故法律使本人負一定之責任。是以本人應負表見代理之責任，必須於該當法律行為發生前或後，有表見之事實存在，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之（最高法院60年台上字第2130號、62年台上字第782號、96年度台上字第1051號判決意旨參照）。本件上訴人明知吳英偉並無調整租金之權限，已如前述，又未舉證證明被上訴人究有何表見之事實存在，足使其信吳英偉有代理權之情形存在，上訴人此部分所辯，亦不足採。

⑶上訴人另提出被上訴人與林吟倫之對話紀錄與照片（見原審卷一第434、609頁）抗辯：吳英偉自111年6月30日至同年7月1日占用000號車位、自同年7月6日至同年7月11日占用000號車位，伊得行使同時履行抗辯權及依民法第441條反面解釋，拒絕給付租金6,000元（即111年7月僅支付3萬9,000元，較上月減少6,000元）等語。惟觀諸林吟倫於上開對話紀錄所張貼之照片，至多僅得辨識有車輛停放於系爭車位，然該等照片不僅未顯示日期，無法認定系爭車位經停放車輛之時間，亦無法認定該車輛乃上訴人以外之人所停放，縱該車輛經上訴人以外之人所停放，該他人停放車輛究有無構成對系爭車位具有事實上之管領力或僅為便宜短暫利用系爭車位而未排除上訴人之占有，顯有未明。上訴人此部分所辯，亦不足採。

⑷上訴人再提出金額各為1萬9,000元之免用統一發票收據2紙影本（見原審卷一第604頁），抗辯吳英偉於111年8月31日、同年9月12日破壞系爭房屋門鎖等語。然上訴人自承吳英偉於111年8月31日破壞系爭房屋門鎖後，吳英偉已自行修復（見原審卷一第602頁），足見系爭房屋門鎖於111年8月31日實未遭破壞至無法使用之程度。又兩造均不爭執被上訴人出租系爭房屋予上訴人時，大門為一般鑰匙鎖，並非電子鎖之事實（見原審卷一第563、602頁），且上訴人自承系爭房屋之大門電子鎖均為其購買裝設，為獨立動產（見原審卷

一第589頁），亦有該大門照片在卷可佐（見原審卷一第89頁），該等電子鎖既僅為加裝於系爭房屋獨立之動產，可拆卸而未附合於系爭房屋，被上訴人所負系爭房屋合於約定使用、收益狀態義務之範疇自不及於該等電子鎖，縱上訴人所有裝設於系爭房屋之電子鎖遭吳英偉破壞，亦非被上訴人所為，尚難認被上訴人負有修復該等電子鎖之義務，則上訴人抗辯應自租金扣除修繕費用共計3萬8,000元，或以之與應給付被上訴人之租金抵銷，尚非有據，不足採信。

⑸上訴人另抗辯：其於111年9月間僱工修理浴室水管堵塞、馬桶漏水及更換馬桶遙控器，分別為1,200元、1,900元及2,600元，亦應自租金扣除該等費用或以之與應給付被上訴人之租金抵銷等語，並提出林吟倫與被上訴人間111年9月26日之對話紀錄為憑（見原審卷一第439頁）。觀諸該對話紀錄中固載有：「9月份請水電工修浴室水管嚴重不通已多次向你反應卻置之不理$1200，也修馬桶漏水＄1900和更換馬桶遙控器$2600…及8-10月份管理費共8135x3＝24405。10月租金45000－1200－1900－2600－4405＝14895～下個月將匯$14895元」。然上訴人並未提出上開修繕單據以實其說，縱經林吟倫於本院到庭證述該情（見本院卷第348至349頁），核亦僅為林吟倫單方陳述，亦無法證明修繕金額，尚難遽為有利於上訴人之認定。上訴人此部分所辯，亦不足採。

⑹據上，上訴人上開所辯，俱不足採。被上訴人主張上訴人自107年8月起至111年12月止，累計短繳租金47萬2,700元如附表2所示，堪以認定。

2.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。上訴人自107年8月起至111年12月止，累計積欠租金47萬2,700元，業如前述，復扣除押租金10萬元後，仍積欠租金37萬2,700元（47萬2,700－10萬＝37萬2,700）。至上訴人雖抗辯：被上訴人歷來均未表示其

按月給付租金4萬5,000元有誤，上訴人於兩造對話中積極表達以該金額為計算基準，足以引起其正當信任，誤以為繳納之租金為正確，被上訴人已不欲行使其權利，被上訴人再請求欠繳之租金，違反誠實信用原則云云。然倘權利人未依其行為造成特別情事，亦未使相對人正當信賴權利人已不欲其履行義務，縱認權利人歷時長久方行使權利，亦難謂有權利失效原則之適用。查被上訴人並未授權吳英偉允諾上訴人自106年12月起，就系爭租約之租金得調降至4萬5,000元，業如前述，又林吟倫自111年7月起與被上訴人之對話內容中，雖均有提及租金4萬5,000元乙節，有其等對話紀錄可參（見原審卷一第434至443頁），惟此至多僅得證明被上訴人斯時已知悉上訴人乃以4萬5,000元計算租金，然遍觀該等對話內容，多為林吟倫單方陳述每月租金如何計算，未見被上訴人有何具體行為致林吟倫誤認被上訴人已不欲行使未繳足租金之權利，況林吟倫並非吳耀銘就系爭租約之代理人，亦如前述，尚無從以該對話紀錄內容逕認被上訴人有何使上訴人誤認被上訴人已不欲對其行使所短繳租金之權利。此外，上訴人所舉證據尚不足以證明被上訴人有何積極放棄權利之行為，或有何足使上訴人認為被上訴人已不欲其履行給付租金義務之特別情事，其無正當信賴基礎，是上訴人此部分所辯，亦不足採。從而，被上訴人依系爭租約第3條約定請求上訴人給付積欠之租金37萬2,700元，為有理由。

3.按出租人因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，得收回房屋，此觀土地法第100條第3款之規定即明。再按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；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、2項分別定有明文。而系爭契約第16條前段亦約定：乙方若積欠租金超過15天(承租方不得以押

金抵扣租金)經甲方催告仍不支付時，即屬乙方違約，甲方得逕行終止租約（見原審卷一第37頁）。次按契約當事人之一方因他方遲延給付而催告其履行時，倘同時表明如於期限內不履行即終止契約，即係於催告之同時，表示附有停止條件之終止契約之意思表示，倘他方當事人未依限履行，則停止條件成就，終止契約之意思表示發生效力，毋須另為終止契約之意思表示(最高法院86年度台上字第2012號、87年度台上字第564號裁判意旨參照）。再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段亦有明定。查上訴人既仍積欠租金37萬2,700元，顯已逾2個月租金額，依上揭規定、約定及說明，被上訴人自得終止兩造間就系爭租賃物之不定期租賃關係。而被上訴人為系爭催告之同時，亦為附有停止條件之終止契約之意思表示（見原審卷一第144至145頁），上訴人既未於催告期限內支付積欠之租金，則上開不定期限租賃關係即於催告期限屆滿日即112年7月25日發生終止之效力，上訴人自應返還系爭租賃物，是被上訴人依民法第455條前段規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭租賃物（含追加之訴部分），為有理由。被上訴人另依民法第767條第1項前段、中段為請求，即無庸審酌。

㈡被上訴人依系爭租約第3條約定，請求上訴人給付自112年1月1日起至112年7月25日止所短繳之租金2萬6,897元，及自112年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此部分之請求，則無理由：

被上訴人主張：系爭租約於112年7月25日終止，依每月租金5萬元計算，平均每日約1,667元（計算式：5萬÷30＝1,667，元以下四捨五入），則112年1月1日起至112年7月25日止之租金為34萬1,675元（計算式：5萬×6＋1,667×25＝34萬1,675），扣除由上訴人所給付之管理費5萬6,945元（計算式：8,135元×7=56,945）為28萬4,730元（計算式：34萬1,675－5萬6,945=28萬4,730），惟上訴人僅給付23萬4,355元，應再給付5萬0,375元（計算式：28萬4,730－23萬4,355

=5萬0,375）等語。經查：

1.系爭租約約定每月租金含管理費為5萬元，上訴人自111年7月起迄今自行繳納每月管理費8,135元，故每月租金實際為4萬1,865元等情，為兩造所不爭執（見本院卷第276頁），該情應堪認定。上訴人所辯自106年起調降租金為4萬5,000元，並不足採，已如前述，故上訴人於112年1月1日起至112年7月25日止本應支付之租金為28萬4,952元【計算式：4萬1,865x（6＋25/31）＝28萬4,952，元以下四捨五入】。

2.按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第429條第1項定有明文。上訴人於112年2月及4月僅分別支付3萬3,765元及1萬6,265元，辯稱：112年2月係扣除3,100元之瓦斯座修繕費用，4月則扣除2萬600元之浴室玻璃門安裝費用等語，並提出林吟倫與被上訴人間貼有服務單、估價單及裝修照片之LINE對話紀錄為憑（見原審卷一第605至607頁）。被上訴人固否認上開服務單、估價單之真正，惟林吟倫於本院具結證稱：3,100元之瓦斯座部分，當時有1個瓦斯爐座壞掉，櫻花牌人員來修理表示要換掉，因為已經10幾年，吳英偉從一開始就說如果有修繕，就自己找人來修，再跟他們說，然後從房租中扣除，一開始搬進來的家具，被上訴人也是說自己去選，然後從房租中扣除，一直以來都是這樣運作，原審卷一第606頁上方之服務單，即是3,100元瓦斯座之單據；又2萬600元之浴室玻璃門安裝費用係因某一天小孩洗澡時突然大叫，浴室玻璃門整個爆破，碎一整地，搬進該社區大約第5年時，也是磁磚整個翹起來，可能是施工有問題，原審卷一第606頁下方照片就是修繕照片，該則對話上方照片就是修繕費用單據，伊在傳這些單據給被上訴人時，都有請被上訴人下來確認，被上訴人有已讀，也不下來，伊已經盡所有該盡之告知義務，被上訴人就住在19樓，但就是不下來確認等語（見本院卷第345至347頁）。是依林吟倫之證述及修繕照片，已足擔保上開服務單及估價單所載修繕內容為真正，而上訴人自行找人修繕，再

通知被上訴人，修繕費用則從房租扣除方式，亦核與一般租客與房東間就租賃物修繕常見之互動模式相符，觀諸上開對話紀錄，林吟倫亦貼有「今廁所玻璃突然爆破，明會請人來看及測量」、「現在安裝，請你們下來看以確認一切是否ok」之訊息，並表明租金扣除管理費及修繕費用之金額，請被上訴人確認，被上訴人亦均已讀取該等訊息，顯已收受通知，卻不願下樓確認，亦無反對之表示。足認上訴人確有支出該等修繕費用，且依上揭規定，系爭租賃物之修繕責任應由被上訴人負擔，是上訴人自112年2月及4月應付之租金分別扣除3,100元及2萬0,600元，即有理由。

3.上訴人本應支付之租金為28萬4,952元，經扣除3,100元及2萬0,600元後，為26萬1,252元（計算式：28萬4,952－3,100－2萬0,600＝26萬1,252），而上訴人於112年1月至7月共支付租金23萬4,355元如附表2所示，為兩造所不爭執，是上訴人尚積欠2萬6,897元（計算式：26萬1,252－23萬4,355元＝2萬6,897），從而，被上訴人依系爭租約第3條請求上訴人給付自112年1月1日起至112年7月25日止積欠之租金2萬6,897元，為有理由。又被上訴人就此部分併請求自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，惟民事起訴狀繕本送達翌日即112年3月17日（見原審卷一第50頁）尚在112年7月25日之前，系爭催告（112年7月18日送達）亦同，該積欠之租金顯未全部屆期，而被上訴人於屆期後原審112年8月2日之言詞辯論期日當庭陳述訴之聲明，核屬向上訴人為催告且送達上訴人，被上訴人得併請求自翌日即112年8月3日起算之法定利息，逾此範圍之請求，則無理由。

㈢被上訴人依民法第179條、第181條規定，請求上訴人給付13萬8,767元，及自114年12月4日起至騰空遷讓返還系爭租賃物（含追加之訴部分）之日止，按月給付被上訴人4萬1,865元，為有理由，逾此部分之請求，則無理由：

1.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；不當得利之受領人應返還之利益，如依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但書分別定有明文。而依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號裁判先例意旨參照）。

2.被上訴人主張：上訴人應自112年12月4日起至騰空遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利6萬7,419元等語。經查：

⑴兩造不爭執上訴人迄今仍占有系爭租賃物（見不爭執事項㈣），而兩造間不定期租賃關係於112年7月25日終止，業如前述，則上訴人於斯時翌日起即屬無權占有被上訴人所有之系爭租賃物，依上揭規定及說明，上訴人為無法律上之原因，受有相當於租金之利益，被上訴人自得請求上訴人給付該相當於租金之不當得利。

⑵系爭租賃物於112年1月1日起至7月25日期間每月租金為4萬1,865元，業如前述，則上訴人接續無權占有系爭租賃物所受相當於租金之利益即為每月4萬1,865元，是自被上訴人請求上訴人給付之112年12月4日起至本院言詞辯論終結之114年12月3日止共計24個月間，上訴人應給付被上訴人其所受相當於租金之利益即為100萬4,760元（計算式：4萬1,865×24=100萬4,760元）。被上訴人雖主張應依系爭土地申報地價年息百分之5及系爭房屋經主管機關估定價額年息百分之5計算相當於租金之不當得利數額為原判決認定之每月6萬7,419元，然原判決計算建築物價額為1,615萬5,381元（見原審卷一第582頁），係誤將系爭車位面積計入建物面積，致價額較高，已有未合，且該等計算方式係於無實際或市場價格時，用以估算相當於租金之方式，而本件上訴人於無權占用系爭租賃物前，與被上訴人間有不定期租賃關係存在，每月

租金即為4萬1,865元，既有實際租金數額存在，自無再另以他法估算之必要，被上訴人此部分主張，尚不足採。又系爭房屋之管理費雖於租約終止後之113年5月自8,135元調漲為8,928元（見不爭執事項㈣），然不影響上訴人自112年7月26日起因無權占有系爭租賃物致被上訴人所受損害或上訴人所受利益之認定，仍為每月4萬1,865元。

⑶上訴人於上開期間匯款予被上訴人金額如附表3所示共計86萬4,418元，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤），上訴人以之為清償之抗辯，為有理由。而上訴人於112年12月及113年5月僅分別支付3萬5,290元及3萬2,372元，辯稱：112年12月係扣除瓦斯斷訊檢修費用1,575元，113年5月則扣除淋浴修繕費用3,200元之及瓦斯修繕費用500元等語，並提出林吟倫與被上訴人間貼有發票、電子發票及交易明細之LINE對話紀錄為憑（見原審卷一第608頁、本院卷第411、413頁）。被上訴人固否認關於1,575元瓦斯斷訊檢修費用發票（見原審卷一第608頁）之真正，惟林吟倫於本院具結證稱：1,575元發票與上開3,100元瓦斯座不是同一次，因修繕過很多次，伊有把該發票傳給被上訴人，因為要從房租扣除，伊記得當時一直有聲音，但點不起來，有更換一個東西，但伊不知道是什麼，因為很單純就是瓦斯點不著，伊就直接聯絡櫻花牌人員過來修，伊想說這不是什麼大物件，而且聯絡被上訴人也沒用等語（見本院卷第348、350至351頁），已足擔保該發票之真正，足認上訴人確有支出該筆修繕費用。被上訴人雖指稱：發票所載品名為「瓦斯斷續檢修費」，與更換零件無涉，林吟倫之證述並不實在，且該發票所載日期為112年11月20日，兩造租賃關係業已終止，自不得扣抵或抵銷租金，上訴人亦未先行通知被上訴人等語。然檢修費用本得內含小零件之更換，且上訴人於112年11月自行找人修繕後通知被上訴人，費用則自下個月即112年12月應給付之相當於租金之不當得利扣除，核尚與常情無違，被上訴人此部分所指，尚不足採。是上訴人就其所支付該1,575元修繕費用

為抵銷抗辯，為有理由。至上訴人另提出訴外人新加坡商伊萊克斯股份有限公司台灣分公司500元之電子發票及和訴外人丞興業股份有限公司3,200元之發票，然僅泛稱瓦斯修繕及淋浴修繕（見本院卷第409頁），並未具體說明各該設備有何故障之處及舉證證明有何修繕之必要性，上訴人執此為抵銷抗辯，尚不足採，為無理由。

⑷據上，上訴人原應給付被上訴人其於112年12月4日起至114年12月3日間所受相當於租金之利益100萬4,760元，因已清償86萬4,418元，並得抵銷1,575元，故尚餘13萬8,767元（計算式：100萬4,760－86萬4,418－1,575＝13萬8,767）未給付。從而，被上訴人依民法第179條、第181條請求上訴人給付上開期間所受相當於租金之不當得利13萬8,767元，及自114年12月4日起至騰空遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付被上訴人4萬1,865元（不含管理費），為有理由，逾此部分之請求，則無理由。

六、綜上所述，被上訴人：㈠依民法第455條前段，請求上訴人騰空遷讓返還系爭租賃物；㈡依系爭契約第3條約定，請求上訴人給付107年8月至111年12月31日間短繳之租金37萬2,700元，及自112年7月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢依系爭契約第3條約定，請求上訴人給付自112年1月1日起至112年7月25日止所積欠之租金2萬8,035元，及自112年8月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈣依民法第179條、第181條規定，請求上訴人給付112年12月4日起至114年12月3日間所受相當於租金之不當得利13萬8,767元，及自114年12月4日起至騰空遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付被上訴人4萬1,865元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬無據，為無理由，不應准許。原判決主文第3項命上訴人給付逾上開應准許㈣部分，為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。至於上開應准許之㈠中騰空遷讓返還系爭房屋、㈡、㈣部分，原審判命

上訴人給付，並為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨就此部分仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又原判決就上開應准許㈢部分，為被上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，自有未洽。附帶上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第3項所示。至於逾上開㈢不應准許部分，原判決為被上訴人敗訴之判決，核無違誤，附帶上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。另被上訴人追加之訴部分，既有理由，爰判決如主文第6項所示，並就原判決主文第3項有關騰空遷讓返還之標的物之記載更正如主文第8項所示。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴人之上訴一部有理由，一部無理由；被上訴人之附帶上訴一部有理由，一部無理由，追加之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　24　　日

民事第二庭

審判長法　官　紀文惠

法　官　王育珍

法　官　賴武志

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　　114　　年　　12　　月　　24　　日

書記官　蔡明潔

附表1：

編號	不動產
1	新北市○○區○○段0000建號建物即門牌號碼為新北市○○區○○街00號15樓房屋
2	新北市○○區○○段0000建號地下一層停車位編號000、000停車位（權利範圍各為1353/0000000）