

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第134號

上訴人 陳志強

被上訴人 陳師誠

訴訟代理人 姚宗樸律師

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5月9日臺灣臺北地方法院112年度訴字第5642號第一審判決提起上訴，本院於114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於：(一)主文第一項即命上訴人遷讓返還門牌號碼臺北市○○區○○○路000巷00號5樓之房間（如附圖標示部分）；(二)主文第二項即命上訴人給付新臺幣肆萬元本息；(三)主文第三項即命上訴人給付新臺幣貳萬捌仟元，及自民國一百一十三年五月一日起至遷讓如附圖標示房間之日止，按月給付新臺幣壹萬元部分，及上開部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

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、第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人不得在第二審提出新攻擊或防禦方法，但如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第6款定有明文。查上訴人於本院以附表所示匯款共新臺幣（下同）3萬8,800元及以更換門牌號碼臺北市○○區○○○路000巷00號5樓房屋（下稱系爭房屋）信箱鎖費用700元暨清洗水塔費用500元與被上訴人請求給付之積欠租金數額為抵充及抵銷，固屬新攻擊防禦方法，惟被上訴人不爭執收受附表所示匯款（見本院卷第83頁），及前開1,200元（計算式：700元+500元=1,200元）係用於系爭房屋之維護（見本院卷第1

33頁），如不允許上訴人提出，顯失公平，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：兩造於民國112年8月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由上訴人承租系爭房屋內房間1間（如附圖，下稱系爭房間），租期自112年8月1日至114年8月1日，每月租金1萬元，應於每月20日前繳納。詎上訴人未依約給付112年8月至11月租金共4萬元，伊於同年9月至11月間屢次催告繳納未果，遂於112年11月22日以存證信函（下稱系爭存證信函）為終止系爭租約之意思表示，經上訴人於同月23日收受，爰依民法第455條、第767條第1項前段、系爭租約第3、4條及民法第179條，求為命上訴人遷讓返還系爭房間、給付積欠租金及終止租約後之占用系爭房間之相當於租金之不當得利等語。

二、上訴人則以：系爭房屋原為伊父母所有，伊自幼居住，因係低收入戶而不便有個人帳戶，向被上訴人借用郵局帳戶（下稱系爭郵局帳戶）以供匯入租金補貼，被上訴人因叔姪關係及考量伊經濟狀況欠佳，而同意伊保留租金補貼金額自用，兩造於112年11月間發生口角衝突，被上訴人遂要求返還系爭郵局帳戶及藉口伊積欠租金，被上訴人於前開衝突發生前並未主張伊積欠租金及催討，系爭租約未經合法終止等語，資為抗辯。

三、原審就前開主張為被上訴人勝訴之判決，即認定上訴人應遷讓返還系爭房間及給付積欠租金4萬元本息暨自112年12月1日起至遷讓系爭房間之日止，按月給付1萬元（惟原審扣除附表編號1至5所示金額而為主文第三項之宣告），上訴人不服，提起上訴，聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第114至115頁，並依判決格式而調整修正用語）：

（一）兩造簽訂系爭租約，由上訴人承租系爭房間，租賃期間為11

01 2年8月1日至114年8月1日，租金每月1萬元，應於每月20日
02 以前繳納。

03 (二)上訴人於附表所示時間、匯款如附表所示金額。

04 (三)上訴人於112年11月23日收受系爭存證信函。

05 五、本院之判斷：

06 被上訴人主張上訴人積欠租金，經催告返還未果而終止租
07 約，上訴人應遷讓返還系爭房間、給付積欠租金及自終止租
08 約後占用系爭房間之相當租金之不當得利，為上訴人否認，
09 並以前詞置辯，經查：

10 (一)系爭租約並未合法終止：

11 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
12 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
13 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
14 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
15 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得
16 終止契約。民法第440條第1、2項分別定有明文。故出租
17 人應對遲延支付租金之承租人定相當期限催告給付，始得
18 依前開規定終止租約。

19 2.查上訴人為內政部國土管理署111年及112至113年度「300
20 億元中央擴大租金補貼」專案計畫核准戶，請領111年10
21 月至112年9月之租金補貼共12期，每期7,000元，核撥租
22 金補貼共8萬4,000元，請領112年10月至113年12月之租金
23 補貼共15期，每期7,000元，核撥租金補貼共10萬5,000元
24 等情，有內政部國土管理署114年4月8日國署住字第11400
25 33928號函在卷可參（見本院卷第101頁），故上訴人所
26 陳：系爭租約之簽立存有租金補貼請領之考量等語，尚非
27 不可採。又被上訴人為上訴人之姪，於112年11月發生衝
28 突前，曾出借系爭郵局帳戶並交付存摺、印章及提款卡與
29 上訴人使用乙節，為上訴人於原審及本院陳明在卷，被上
30 訴人並未否認，堪信前情為真，則兩造有血緣之親，於11
31 2年11月之前有出借金融機構帳戶並交付存摺、印章及提

款卡之信賴之誼，系爭租約之簽立更有助上訴人請領租金補助之考量，則被上訴人允諾上訴人留用租金補助款項，並未違於常情。

3.被上訴人雖主張終止系爭租約前有催告給付租金，並以證人曾怡雯為證，惟證人曾怡雯於原審證述：大概從8月初開始，及每個月初，中間被上訴人陸陸續續有跟上訴人說要繳租金，如果不繳就搬走，大部分都是在晚上6、7點接小孩回家在客廳吃飯時說，通常是上訴人去廁所，出房門經過時說的等語（見原審卷第102頁），惟系爭租約係自112年8月1日開始，租金應於每月20日以前繳納，業為兩造不爭，則證人曾怡雯所述之「從8月初開始，及每個月初」催討之情況，是否已屬上訴人「遲延」給付租金之「定相當期間」催告給付之表示，尚非無疑。況證人曾怡雯為被上訴人之配偶，原與兩造同住系爭房屋，則上訴人是否遷離，必會影響證人曾怡雯之起居空間及自在程度，其證言之可信度自應多加檢視。況且，被上訴人於112年11月之前有將涉及個人金融資訊的系爭郵局帳戶存摺、印章及提款卡出借交付與上訴人之情誼，當時更允諾上訴人得以留用核發之租金補助，則被上訴人會否催討為協助上訴人請領租金補助而簽立之系爭租約之租金，恐非無疑。

4.綜觀前情及檢視證人曾怡雯之前開證言內容，本件尚難認被上訴人以系爭存證信函終止系爭租約之前，曾定相當期限催告上訴人給付積欠租金，則被上訴人主張系爭租約因系爭存證信而終止云云，尚不可取。

(二)被上訴人不得以系爭租約業已終止為由，而請求上訴人遷讓返還系爭房間，及自112年12月1日起至遷讓系爭房間之日止，按月給付相當租金之不當得利：

查系爭租約未因上訴人於112年11月23日收受系爭存證信函而終止，上訴人於租約期間自得以系爭租約為占有使用系爭房間之法律上原因，被上訴人以民法第455條、第767條第1項前段為據，請求上訴人遷讓返還系爭房間，並無理由。又

01 系爭租約既未經終止，兩造間關於上訴人占有使用系爭房間
02 之權利義務，自當以系爭租約為據。因此，被上訴人主張依
03 民法第179條請求上訴人給付自112年12月1日至遷讓系爭房
04 間之占用系爭房間之相當租金之不當得利，亦無理由。

05 (三)被上訴人不得請求112年8月至11月之積欠租金本息：

06 1.查租金補助每月7,000元係匯入系爭郵局帳戶，惟上訴人
07 於112年12月交還系爭郵局帳戶存摺、印章及提款卡與被
08 上訴人之前，系爭郵局帳戶係由上訴人使用，上訴人並未
09 提領租金補助與被上訴人等情，為上訴人自陳在卷（見本
10 院卷第70至71頁），自不因租金補助是匯入系爭郵局帳戶
11 即認上訴人已給付租金。又系爭租約約定租金每月1萬
12 元，112年8月至11月租金共4萬元，上訴人並未舉證有交
13 付與被上訴人，則被上訴人請求上訴人給付積欠租金4萬
14 元，當屬有據。

15 2.而上訴人主張以附表所示匯款數額共3萬8,800元抵充積欠
16 租金本息，及以更換信箱費用暨清洗水塔費用共1,200元
17 抵銷積欠租金本息（見本院卷第132至133頁），被上訴人
18 同意先予抵充、抵銷積欠租金之本金（見本院卷第133
19 頁），則經抵充、抵銷後，上訴人積欠之112年8月至11月
20 租金4萬元均已清償，被上訴人自不得請求4萬元及法定遲
21 延利息。

22 六、綜上所述，被上訴人依民法第455條、第767條第1項前段，
23 請求上訴人遷讓返還系爭房間，及依系爭租約第3條、第4條
24 請求給付4萬元本息，暨依民法第179條請求自112年12月1日
25 起至遷讓系爭房間之日止，按月給付1萬元，均無理由，不
26 應准許。原審主文第一至三項及所為假執行及免為假執行之
27 宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢
28 棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中華民國 114 年 5 月 27 日
民事第二十庭

審判長法官 周祖民

法官 馬傲霜

法官 何若薇

附表：

編號	匯款時間	匯款金額（新臺幣）
1	112年12月20日	1萬元
2	113年1月5日	3,000元
3	113年2月5日	3,000元
4	113年3月4日	3,000元
5	113年4月2日	3,000元
6	113年5月6日	3,000元
7	113年6月4日	3,000元
8	113年9月5日	2,500元
9	113年11月1日	2,300元
10	113年11月25日	3,000元
11	113年12月17日	3,000元
總計	3萬8,800元	

正本係照原本作成。

不得上訴。

中華民國 114 年 5 月 27 日

書記官 鄭淑昀