

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1036號

原告 許文斌

許吳素英

共同

訴訟代理人 張克豪律師

被告 黃秀緞

0000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號2樓、3樓房屋全部騰空遷讓返還原告。
- 二、被告應給付原告新臺幣14萬3,000元，及並自民國111年5月1日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月於每月20日前給付原告新臺幣5萬元。
- 三、訴訟費用由被告負擔。
- 四、本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人蘇芳敏前於民國109年6月16日將門牌號碼桃園市○○區○○路000號1至3樓房屋（未辦理保存登記，下稱系爭房屋）1樓出租予訴外人林依勤；於110年1月19日將系爭房屋2樓、3樓出租予被告，被告部分租賃期間自110年2月20日起至115年2月19日止，每月租金新臺幣（下同）5萬元、押金10萬元（下稱系爭租約），被告於簽訂系爭租約時按月分別開立1萬8,000元支票至110年7月份（繳納110年7月20日至同年8月19日租金）及3萬2,000元支票至111年1月份（繳納111年1月20日至同年2月19日租金）。

(二)嗣原告於110年3月16日向蘇芳敏購買系爭房屋及其上桃園市○○區○○段○○○段00000○0000地號土地。原告承接系

01 爭租約後，於110年5月26日寄發律師函將此情通知被告，要
02 求被告重新簽約及按時繳交租金，但被告均不聞不問，亦不
03 繳納租金。原告於111年1月19日寄發律師函催告被告補繳租
04 金，仍未獲置理，再於111年3月8日寄發律師函催告被告應
05 於7日內補繳租金，否則依法終止系爭租約，被告仍未為給
06 付並繼續占用使用系爭房屋。至起訴時被告累積積欠之租金
07 扣除押金後已逾2個月租金金額（詳附表），原告以起訴狀
08 繕本送達被告作為終止系爭租約之意思表示，爰依民法第76
09 7條第1項、第455條規定請求擇一為有利判決，並依系爭租
10 約、民法第179條規定提起本件訴訟等語，並變更後之聲
11 明：1.被告應將系爭房屋2樓、3樓房屋全部騰空遷讓返還原
12 告；2.被告應給付原告14萬3,000元，及並自111年5月11日
13 起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月於每月20日前給付
14 原告5萬元（本院卷二第20頁）。

15 二、被告則以：

16 (一)當初要辦理美容事業營業登記需要房屋使用執照，蘇芳敏答
17 應我協助我申請美容營業項目的登記，且系爭房屋為違建，
18 沒有建物使用執照，從110年3月開始至同年6月都申請不通
19 過。另外因為系爭房屋1樓的房客佔據外牆壁的廣告位置，
20 所以造成被告無法通過營業登記的申請。是原告及蘇芳敏未
21 盡民法第423條出租人之義務，被告主張依民法第92條規定
22 撤銷系爭租約。

23 (二)110年1月19日蘇芳敏與訴外人健康同學會有限公司之店屋租
24 賃契約書、房屋使用同意書及建築物使用同意書（本院卷一
25 第91頁、第165頁至第116頁反面），此為被告合法占用系爭
26 房屋之權源。且依系爭租約第8條約定，系爭房屋所有權如
27 有轉讓，蘇芳敏應於轉讓前1個月以書面通知被告，且自轉
28 讓日起，契約之權利及義務悉由受讓人承受之，並配合被告
29 辦妥相關手續，不得致被告無法繼續營業或損害被告權利。

30 (三)原告及原告訴訟代理人涉犯誣告罪；證人蘇芳敏、許書華涉
31 犯偽證罪；原告應提出系爭房屋買賣之契約書、系爭租約、

01 建築謄本、建物使用執照正本等語，資為抗辯，並聲明：原
02 告之訴駁回。

03 三、經查，系爭房屋原所有權人為蘇芳敏，蘇芳敏於110年1月19
04 日將系爭房屋2樓、3樓出租予被告，並簽訂系爭租約，租賃
05 期間自110年2月20日起至115年2月19日止，每月租金5萬
06 元、押金10萬元，被告並按月分別開立1萬8,000元支票至11
07 0年7月份（繳納110年7月20日至同年8月19日租金）及3萬2,
08 000元支票至111年1月份（繳納111年1月20日至同年2月19日
09 租金），嗣原告於110年3月16日買受系爭房屋後，被告即未
10 繳納租金，此有桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書、蘇
11 芳敏與被告間系爭租約、原告與蘇芳敏間不動產買賣契約書
12 在卷可稽（本院卷一第7頁至第14頁），且為被告所不爭執
13 （本院卷一第53頁反面），堪信為真實。

14 四、本院之判斷：

15 (一)原告請求被告被告應將系爭房屋2樓、3樓房屋全部騰空遷讓
16 返還原告部分：

17 1.按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓
18 與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在；前項規
19 定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期
20 限者，不適用之，民法第425條定有明文。經查，蘇芳敏於1
21 10年1月19日將系爭房屋2樓、3樓出租予被告，並簽訂系爭
22 租約後，原告於110年3月16日買受系爭房屋，依民法第425
23 條規定，即所有權讓與不破租賃（或稱買賣不破租賃），該
24 系爭租約，對於原告仍繼續存在，此情亦為被告所不爭執
25 （本院卷一第53頁反面），是被告自當有向原告給付租金之
26 義務，首堪認定。則原告既因買賣而承受系爭租約，為被告
27 所不爭執，被告亦未具體指出原告所提影本何處有偽造、變
28 造之情，是被告再要求原告應提出系爭房屋買賣之契約書、
29 系爭租約正本，核無必要。

30 2.又按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
31 承租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，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，民法第440條第1項、第2項前段分別定有明文。經查，被告僅於簽訂系爭租約時按月分別開立1萬8,000元支票至110年7月份（繳納110年7月20日至同年8月19日租金）及3萬2,000元支票至111年1月份（繳納111年1月20日至同年2月19日租金），依附表所示，被告自110年8月20日起至111年2月19日止，積欠10萬8,000元（計算式：每月1萬8,000元×6個月），111年2月20日起至111年4月19日積欠10萬元（計算式：每月5萬元×2個月），另自111年4月20日起至111年5月10日起訴狀繕本送達被告止（本院卷一第23頁、第24頁），積欠3萬5,000元（計算式：每月5萬元，每月以30日計，積欠21日：5萬×21/30），以上合計24萬3,000元（計算式：10萬8,000元+10萬元+3萬5,000元=24萬3,000元），再扣除押金10萬元，被告於原告起訴時尚積欠租金14萬3,000元（計算式：24萬3,000元—10萬元=14萬3,000元），堪認被告積欠之租金已達租金總額2個月以上，原告於111年4月29日提起本件訴訟，並以起訴狀繕本作為終止系爭租約之意思表示，被告於111年5月10日收受起訴狀繕本（本院卷一第23頁、第24頁），是系爭租約已於111年5月10日合法終止，亦堪認定。

- 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又原告以無權占有為原因，提起返還所有物之訴，被告應就其占有權源之存在負舉證責任（最高法院105年度台上字第1729號判決意旨參照）。被告雖提出110年1月19日蘇芳敏與健康同學會有限公司之店屋租賃契約書、房屋使用同意書及建築物使用同意書為據（本院卷一第91頁、第165頁至第116頁反面），主張此租賃契約為其占有權源，然觀諸該租賃契約書，被告僅為保證人，並非該租賃契約之當事人，基於債之相對性，被告自無由以此租賃契約向原告主張有權占有甚明；被告又提出其與蘇芳敏簽訂之系爭租約為據（本院卷一第92頁），主張為

其占有權源，然依上所論，系爭租約既因原告積欠租金，經原告依法終止後，此系爭租約當已非被告得以占用系爭房屋之合法權源。從而，系爭房屋現為被告無權占用甚明，則原告依民法第767條第1項規定請求被告遷讓系爭房屋，當屬有據。原告依民法第767條第1項之請求既經准許，則其依民法第455條規定請求擇一為有利判決，本院即毋庸再予審究，併此說明。

4.被告雖抗辯蘇芳敏答應我協助我申請美容營業項目的登記，但沒給我建築物的使用執照，系爭租約無效等語。惟查，系爭租約之仲介即證人許書華到庭具結證稱：沒有約定系爭房屋必須要讓被告可以辦理營業登記或房屋必須是合法建物，我不知道蘇芳敏和健康同學會有限公司的契約，簽約當時我們有一直問被告要經營什麼行業，被告只有說賣詩芙儂的產品，沒有提到要瘦身美容等語（本院卷第153頁反面至第154頁反面）；證人蘇芳敏到庭具結證稱：和健康同學會有限公司的契約是被告跟我說要報稅所以簽給被告，系爭租約才是實際上的租約，被告當下沒有問系爭房屋是否合法，我也沒有跟被告保證可以辦理營業登記，我出賣系爭房屋當時，有通知被告要來跟原告重新換約，但被告都不願意來等語（本院卷第155頁），足見系爭租約並無約定或保證被告得以申請美容營業項目之登記，且亦無要求蘇芳敏必須提供系爭房屋之使用執照。另被告對於系爭租約提起確認租賃契約無效，經本院111年度訴字第2172號判決駁回後，被告提起上訴後經臺灣高等法院112年度上字第775號判決駁回上訴確定，被告再提起再審之訴亦經臺灣高等法院113年度再字第19號裁定駁回（抗告卷第21頁至第31頁），是被告抗辯系爭租約為無效，並無足採。又原告於110年5月26日寄發律師函通知被告系爭房屋因買賣而移轉所有權，此函經被告於同年月27日收受（本院卷一第15頁、第16頁），且證人蘇芳敏亦稱有將此事告知被告，是原告並無違反系爭租約第8條約定甚明，被告此部分之抗辯，亦不足採。另被告雖再抗辯證人

01 蘇芳敏、許書華涉犯偽證罪，亦未提出任何證據以實其說，
02 亦難認上開證詞有何不實之處，是此部分之抗辯亦難可採。
03 而系爭租約既無約定蘇芳敏必須提供系爭房屋之使用執照，
04 被告要求原告應提出系爭建物之建築謄本、建物使用執照正
05 本，即難認有據。

06 (二)原告請求被告給付14萬3,000元，及並自111年5月11日起至
07 騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月於每月20日前給付原告
08 5萬元部分：

09 1.承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有明文。

10 系爭契約第3條約定系爭房屋租金為每月5萬元，是被告自負
11 有給付租金之義務。而押租金之主要目的在於擔保承租人履
12 行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
13 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最
14 高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照參照）。依上所
15 論，被告自110年8月20日起積欠租金，計算至111年5月10日
16 系爭租約終止時，扣除押租金10萬元，被告尚積欠14萬3,00
17 0元，是原告依系爭租約，請求被告給付積欠租金14萬3,000
18 元，亦屬有據。

19 2.又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
20 利益，民法第179條定有明文。無權占有他人不動產，可能
21 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又所謂相當於
22 租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，
23 而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而
24 收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受
25 有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得
26 以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，
27 則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金
28 額。經查，被告自111年5月11日起無權占有系爭房屋，業經
29 認定如前。本院審酌原告以系爭租約約定之每月租金5萬元
30 元計算，尚屬合理，則原告依民法第179條規定，請求被告
31 自111年5月11日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月於

01 每月20日前給付原告5萬元，亦為有據。

02 五、綜上所述，原告民法第767條第1項規定請求被告應將系爭房
03 屋2樓、3樓房屋全部騰空遷讓返還原告，及依系爭租約請求
04 被告應給付原告14萬3,000元，暨依民法第179條規定請求被
05 告自111年5月11日起至騰空遷讓返還上開房屋之日止，按月
06 於每月20日前給付原告5萬元，均有理由，應予准許。

07 六、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告
08 敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款之
09 規定，應依職權宣告假執行。

10 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
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。被告雖於言詞辯論終結後具狀聲請再
13 開辯論，稱有找到重要證據等，但均未檢附，本院無從判
14 斷，難認其聲請再開辯論為有理由。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
17 桃園簡易庭 法 官 王子鳴

18 附表：被告積欠租金計算
19

時間	被告繳納之租金金額	被告積欠租金金額	備註
110年8月20日至同年9月19日	3萬2,000元	1萬8,000元	3萬2,000元支票兌現
110年9月20日至同年10月19日	3萬2,000元	1萬8,000元	3萬2,000元支票兌現
110年10月20日至同年11月19日	3萬2,000元	1萬8,000元	3萬2,000元支票兌現
110年11月20日至同年12月19日	3萬2,000元	1萬8,000元	3萬2,000元支票兌現
110年12月20日至111年1月19日	3萬2,000元	1萬8,000元	3萬2,000元支票兌現
111年1月20日至同年2月19日	3萬2,000元	1萬8,000元	3萬2,000元支票兌現
111年2月20日至同	0元	5萬元	寄發律師函催告被告補繳租金

(續上頁)

01

年3月19日			(本院卷一第17頁至第18頁)
111年3月20日至同年4月19日	0元	5萬元	寄發律師函催告被告補繳租金 (本院卷一第19頁至第20頁)
111年4月20日至同年5月19日	0元	3萬5,000元	原告於111年4月29日提起本件訴訟，並以起訴狀繕本作為終止系爭租約之意思表示，被告於111年5月10日收受起訴狀繕本(本院卷一第23頁)。 111年4月20日至111年5月10日積欠35,000元(計算式：每月5萬元，每月以30日計，積欠21日：5萬×21/30)
111年5月20日至同年6月19日	0元	5萬元	
111年6月20日至同年7月19日	0元	5萬元	

02

以上為正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

05

06

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

08

書記官 葉菽芬