

臺灣士林地方法院民事判決

109年度士訴字第5號

原告 郭靜庭

葉景安

共同

訴訟代理人 粘舜權律師

陳展誌律師

被告 陳韋志

訴訟代理人 胡皓清律師

上列當事人間返還租賃物等事件，於中華民國109年9月29日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○號一樓房屋返
還原告。

被告應給付原告新臺幣捌萬肆仟元，及自民國一百零九年五月十
二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零九年三月二十九日起至遷讓返還上開房屋之
日止，按月給付原告新臺幣貳萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參萬伍仟叁佰伍拾叁元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣叁佰肆拾陸萬玖
仟玖佰玖拾玖元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者、請求之基礎事實同一者，不甚
礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第25
5條第1項第2款及第7款分別定有明文。經查，原告起訴時訴
之聲明原為：「（一）被告應將原告所有門牌號碼臺北市○
○區○○○路○段○○號1樓之建物返還原告。（二）被告應給
付原告新臺幣（下同）84,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告自
民國109年3月22日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付

原告28,000元。」，嗣於109年7月2日具狀變更訴之聲明為：「（一）被告應將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○號1樓之建物返還予全體共有人。（二）被告應給付原告8,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告自109年3月22日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告2,800元。」，嗣再於109年8月28日具狀追加原告葉景安，並變更訴之聲明為：「（一）被告應將原告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○號1樓之建物返還原告。（二）被告應給付原告84,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）被告自民國109年3月22日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月給付原告28,000元。」，核屬擴張及減縮訴之聲明，且其請求之基礎事實同一，亦無礙於被告之防禦及訴訟之終結，核與首揭規定並無不符，自應准許。

二、原告起訴主張：緣原告郭靜庭、葉景安與訴外人可樂利國際有限公司（下稱可樂利公司）於民國108年3月11日拍定取得門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）之不動產權利移轉證書，權利範圍分別為原告郭靜庭1/10、原告葉景安6/10、可樂利公司3/10，嗣可樂利公司將其應有部分轉讓予原告葉景安，故本件原告郭靜庭、葉景安權利範圍分別為1/10、9/10。本件系爭房屋於遭法院拍賣前，原所有權人陳建春曾與被告簽立租賃契約書（下稱系爭租約），將該屋出租予被告，約定租賃期間自104年12月22日起至109年12月22日止，租金每月新臺幣（下同）28,000元，應於每月22日前繳納，因陳建春死亡後由訴外人劉秀治繼承取得系爭房屋所有權，嗣再經拍賣由原告拍定取得系爭房屋所有權，依民法買賣不破租賃規定，繼受原陳建春與被告間系爭租約，由兩造維持租賃契約法律關係。未料，起先被告均有按月給付租金，然被告自108年12月起即未依約給付租金，經原告以存證信函催告其應限期繳交積欠之租金，

01 逾期未繳則終止租賃契約，惟被告仍未予置理，迄今仍積欠
02 108年12月至109年2月共3個月計84,000元租金未繳納。而
03 押租金契約為要物契約，並非買賣不破租賃法定移轉之標的
04 ，本件原告並未繼受相關權利或義務，故被告自不得以押租
05 金主張抵扣或抵銷，故本件被告仍應給付伊84,000元積欠之
06 租金。爰再以起訴狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示
07 ，並依系爭租約及民法第767條、第455條、第179條等規定
08 提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應將系爭房屋返還
09 原告。（二）被告應給付原告84,000元，及自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（三）
11 被告自民國109年3月22日起至遷讓返還系爭房屋之日止，
12 按月給付原告28,000元。（四）請依職權宣告假執行。

13 三、被告則以：伊之所以承租系爭房屋係為設立公司之用，惟原
14 告未於108年12月將房屋稅單等設立公司等文件交付予伊，
15 致伊承租系爭房屋使用之目的不達，被告始依民法第264條
16 規定行使同時履行抗辯，並拒絕給付房租，伊拒付房租之行
17 為當不構成租賃關係終止事由。況系爭租約第13條約定：「
18 本契約租賃期限未滿，一方擬解約時，須得對方之同意，」
19 本件原告自始至終均未得伊同意而逕行解約，則原告終止之
20 意思表示無從生效，故本件兩造間租賃關係仍然存在，原告
21 無論以租賃返還請求權，抑或以所有物返還請求權為本件主
22 張，均不適法。退步言之，縱認原告已合法終止系爭租約，
23 基於買賣不破租賃所生法定移轉之押租金契約，伊亦得以押
24 租金返還債權主張抵銷抗辯。又伊承租系爭房屋並非作為租
25 賃住宅使用，而係以「設立公司」為主要目的，本件因可歸
26 責於原告之事由，致伊無法承租系爭房屋設立公司使用，致
27 伊須另覓他處遷移公司登記地址，因而每月每間公司須多支
28 出5,000元，共3間公司總計致伊每月受有15,000元損害，爰
29 以上開損害為抵銷抗辯等語，資為抗辯；並聲明求為駁回原
30 告之訴。

31 四、得心證之理由：

原告主張其等於108年3月11日拍定取得系爭房屋之不動產權利移轉證書，系爭房屋於查封當時係為被告所承租使用，被告與系爭房屋原屋主陳建春訂有系爭租約，租賃期間自104年12月22日起至109年12月22日止，共計5年，每月租金為28,000元，應於每月22日前繳納，嗣陳建春死亡由劉秀治繼承取得系爭房屋所有權，再經其等拍定取得系爭房屋所有權，並依法繼受系爭租約。被告自108年12月起即未依約繳付租金，迄今亦未遷離系爭房屋，其等曾於109年3月23日對被告寄送存證信函催告被告應於期限內繳付租金，逾期未繳則終止租約等情，業據提出不動產權利移轉證書、土地及建物登記第一類謄本、系爭租約、存證信函、掛號郵件收件回執等件為證（見本院卷第7-16頁），被告對此亦不爭執，此部分之事實，首堪信為真實。至原告主張系爭租約業經合法終止，被告遷讓返還系爭房屋，並應給付積欠之租金及相當於租金之不當得利之事實，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- （一）按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對於受讓人仍繼續存在。民法第425條第1項定有明文。依上開規定，系爭租約既對於受讓房屋所有權之第三人繼續存在，受讓人當然繼承出租人行使或負擔由租賃契約所生之權利或義務，則在承租人與受讓人間，自無須另立租賃契約，於受讓之時當然發生租賃關係。經查，被告前就系爭房屋與陳建春簽訂系爭租約，約定由陳建春將系爭房屋出租予被告，租賃期間自104年12月22日起至109年12月22日止，共計5年，每月租金為28,000元，應於每月22日前繳納，嗣因陳建春死亡，由劉秀治繼承取得系爭房屋所有權，再經原告於108年3月11日取得不動產權利移轉證書，並於108年3月26日辦理所有權移轉登記完成，揆之上揭說明，原告當然繼受陳建春或劉秀治基於系爭租約所生之出租人權利義務，無待變更締約當事人，即應認系爭租約仍繼續存在於原告與被告之間

01 。

02 (二) 次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
03 益，他方支付租金之契約；前項租金，得以金錢或租賃物
04 之孳息充之；承租人應依約定日期，支付租金，民法第42
05 1條、第439條前段定有明文。足徵承租人具有依約繳納租
06 金之義務。又承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當
07 期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支
08 付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總
09 額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。
10 其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個
11 月時，始得終止契約，民法第421條第1項、第440條第1、
12 2項定有明文。且承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，
13 達二個月以上時，出租人得收回房屋。此觀土地法第100
14 條第3款之規定即明。又土地法第100條關於房屋出租人收
15 回房屋之限制，係適用於不定期租賃契約（最高法院37年
16 上字第7729號民事判例參照）。承上，系爭租約關係既已
17 繼續存在於原告與被告間，被告自負有對原告繳交租金之
18 義務。而原告主張被告自108年12月起共已積欠108年12月
19 至109年2月達3個月共84,000元租金未給付，依系爭租約
20 每月租金28,000元，每月22日前繳納之約定，計算被告
21 108年12月至109年2月之租金共計為84,000元（28,000元
22 × 3 = 84,000元），與原告請求之積欠租金之金額相符。
23 從而，原告主張被告應給付108年12月至109年2月之租金
24 84,000元並加計遲延利息，為有理由，應予准許。

25 (三) 至被告抗辯伊承租系爭房屋係為設立公司之用，惟原告未
26 交付房屋稅單等資料，致伊無法設立公司，致伊系爭房屋
27 使用之目的不達，伊自得主張同時履行抗辯，並拒絕給付
28 房租云云。惟按因契約互負債務者，於他方當事人未為對
29 待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定
30 有明文。又所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發
31 生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令

雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年度台上字第850號判例意旨參照）。是就同時履行抗辯權之成立，須因本於雙務契約而互負債務，其間並有對價關係，始具有此抗辯權利。經查，本院細繹系爭租約全部條文（見本院卷第14頁），未見出租人負有讓承租人以系爭房屋設立公司或提供作為其他公司使用，乃至於承租人應提供設立公司所用相關文件予出租人義務之特約。至被告雖又抗辯稱上開特約事項係伊與原承租人陳建春簽訂系爭租約時以口頭約定，並聲請傳喚伊所開設之昶玖建築材料有限公司（下稱昶玖公司）行政人員即林宛漪到庭作證，待證事實為上開約定為被告與陳建春簽訂系爭租約時卻有為上開特約事項之約定，然被告既自承林宛漪並未擔任伊與陳建春簽訂系爭租約時之代理人，（見本院卷第44頁背面），則林宛漪既未實際參與系爭租約簽約時之過程，又如何能知悉被告與陳建春於簽約時有口頭上為上開特約事項之約定。況林宛漪既係受僱於被告，在被告開設之昶玖公司擔任行政人員，難以期待其證詞能公正而不偏頗被告，爰認原告聲請傳喚林宛漪到庭作證為無必要，其聲請應予駁回。從而，被告抗辯其得同時履行抗辯，並拒絕給付房租云云，應非可採。綜上，本件被告既未能證明伊與陳建春於簽訂系爭租約時，有上開特約事項之約定，是被告抗辯伊因無法承租系爭房屋設立公司使用，須另覓他處遷移公司登記地址，因而受有每月15,000元之損害，並以上開損害主張抵銷云云，即屬無據，併予敘明。

（四）按民法第425條所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指民法第421條第1項所定意義之契約而言，若因擔保承租人之債務而接受押租金，則為別一契約，並不包括在內，此項押租金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件

，押租金債權之移轉，自亦須交付金錢，始生效力，出租人未將押租金交付受讓人時，受讓人即未受押租金債權之移轉，對於承租人自不負返還押租金之義務（最高法院65年臺上字第156號判例意旨參照）。經查，系爭租約第4條約定之押租金56,000元，被告係交付系爭房屋前屋主即陳建春，有系爭租約在卷可查（見本院卷第14頁）。而本件被告並未舉證證明陳建春或其繼承人已將之移交予原告予原告，堪認原告實際並未受有該56,000元押租金之利益，揆諸前揭判例意旨，自難遽論原告對被告應負返還押租金之義務。從而，被告以押租金返還債權主張抵銷，即難遽採。

（五）次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，民法第440條第1、2項定有明文。原告主張伊於109年3月23日以存證信函催告被告應於函到5日內給付積欠之租金，逾期則終止系爭租約，並限期搬遷，該信函於109年3月24日送達被告，惟被告迄今仍未為給付，故雙方租賃關係業經伊合法終止之事實，已據原告提出不動產權利移轉證書、土地及建物登記第一類謄本、系爭租約、存證信函、掛號郵件收件回執等件為證（見本院卷第7-16頁），而本件被告於109年3月24日收受原告上開存證信函催告時，共欠108年12月至109年2月共3個月計84,000元租金，已如前述，堪認被告遲付租金之總額確已達3個月之租額，且經原告定期催告被告繳納，然被告迄今仍未向原告繳付該積欠之租金，揆諸前揭規定，應認系爭租約業經於109年3月24日被告收受上開存證信函後5日即109年3月28日終止，經原告合法終止。從而，原告請求被告給付108年12月起至109年2月上開期間積欠之租金共84,000元，為有理由，應予准許。被告抗辯伊自108年12月起得拒絕給付房租云云，

01 洵屬無據，不足採憑。

02 (六) 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
03 條前段定有明文。又租約終止後，出租人除得本於租賃物
04 返還請求權，請求返還租賃物外，倘出租人為租賃物之所
05 有人時，並得本於所有權之作用，依無權占有之法律關係
06 ，請求返還租賃物，最高法院75年臺上字第801號判例意
07 旨亦可參照。本件兩造間就系爭房屋之租賃關係，業經原
08 告於109年3月28日合法終止，已如前述，是本件原告不論
09 係依民法第455條前段或依民法第767條第1項規定，請求
10 被告返還系爭房屋，均有理由，應予准許。

11 (七) 末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
12 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。
13 民法第179條亦定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲
14 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（參照最高法院
15 61年台上字第1695號判例意旨）。經查，本件兩造間就系
16 爭房屋之租賃關係，業經原告於109年3月28日合法終止，
17 已如前述，則被告自系爭租約終止之日之翌日即109年3月
18 29日起，即屬無權占有系爭房屋，自有獲得相當於租金之
19 利益，致原告受有無法使用房屋收益之損害。從而，原告
20 請求被告給付自系爭租約終止之日之翌日即109年3月29日
21 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於不當得利
22 之租金28,000元範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍
23 之請求，則無理由，應予駁回。

24 五、綜上所述，原告依系爭租約、租賃物及所有物返還請求權等
25 法律關係，請求被告返還系爭房屋，及給付積欠之84,000元
26 租金及遲延利息，並依不當得利法律關係，請求被告自109
27 年3月29日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付28,000
28 元範圍內，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理
29 由，應予駁回。

30 六、至原告雖促請本院依職權宣告假執行，然民事訴訟法第389
31 條第1項第5款依職權宣告假執行之規定，係以各別判決所命

給付之金額或價額為準，故以一訴主張數項標的與共同訴訟，其合併判決者，應合併計算其金額或價額（臺灣高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事類提案第37號結論參照），而本件訴訟標的價額以系爭房屋現值計算已逾50萬元，是本件與民事訴訟法第389條第1項各款所定要件均不相符，自不得由本院依職權宣告假執行。另被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由（因原告敗訴部分為屬於附帶請求不當得利，依民事訴訟法第79條規定，仍命被告負擔本件全部訴訟費用），並依職權確定本件訴訟費用額為35,353元（第一審裁判費），應由被告負擔。

中 華 民 國 109 年 10 月 13 日
士 林 簡 易 庭 法 官 張 明 儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，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）。

中 華 民 國 109 年 10 月 13 日
書 記 官 陳 仕 偉