

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3573號

原告 林玲瑜

訴訟代理人 練家雄律師

廖宏文律師

複代理人 陳彥均律師

被告 英崧實業股份有限公司

法定代理人 宋國樑

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國108年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬伍仟元，及自民國一〇七年七月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時，其訴之聲明第2項之利息起算日原為民國107年2月5日（見本院107年度中簡字第3159號卷第5頁）。嗣後，原告於108年1月3日提出「民事訴之變更暨準備狀」並變更其訴之聲明第2項之利息起算日為107年7月26日（見本院107年度訴字第3573號卷第20頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：（一）原告與被告公司之法定代理人宋國樑於80年4月26日結婚，雙方離婚訴訟現由鈞院以107年度婚字第

110 號審理中。且原告自100年7月5日起將門牌號碼臺中市○區○○○路0段000號14樓之2號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告英菘實業股份有限公司（下稱被告公司），且兩造口頭約定每月租金為新臺幣（下同）50,000元，被告公司應於每月5日給付當月租金，並未約定租賃期限。詎被告公司於107年2月至108年1月間，每月僅匯款14,000元予原告，足見被告公司自107年2月間起未如數繳納每月租金50,000元，原告遂委託法律事務所於107年7月12日發函催告被告公司於文到10日內給付租金，該函文於同年月13日送達被告公司後，因被告公司拒不支付租金，故原告依民法第440條第1項規定，委託法律事務所於107年7月24日發函向被告公司為終止租賃契約之意思表示，該函文於同年月25日送達被告公司，是以，兩造間租賃契約關係已於107年7月25日終止，為此爰依民法第767條第1項前段規定，請求被告公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。另原告再以本件「民事起訴狀」繕本送達被告公司為終止租賃契約之意思表示。（二）被告公司自107年2月5日起至同年7月25日止，共計5個月又21日，積欠租金合計285,000元（計算式： $50000 \times 5 = 250000$ ， $50000 \times 21/30 = 34999.99$ ，小數點以下四捨五入），為此請求被告公司給付租金285,000元。（三）兩造間租賃契約關係業於107年7月25日終止，堪認被告公司自107年7月26日起無權占有使用系爭房屋，為此爰依不當得利法律關係請求被告公司自107年7月26日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利50,000元。（四）兩造從未約定系爭房屋之租金自107年2月間起變更為每月19,000元。又原告之保險費用雖由被告公司法定代理人宋國樑代為繳納，然此與系爭房屋之租金無涉等語。並聲明：（一）被告公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。（二）被告公司應給付原告285,000元，及自107年7月26日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。（三）被告公司應自107年7月26日起至遷讓系爭房屋

01 之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利50,000元。（
02 四）願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告公司則以：（一）原告為被告公司之董事，亦為被告公
04 司法定代理人宋國樑之配偶。且被告公司向原告承租系爭房
05 屋，於103、104年間每月租金為18,000元，嗣於105年間
06 調整為每月租金19,000元。至原告提出其兆豐國際商業銀行
07 帳戶之存款往來明細查詢記載自100年7月間起至107年1
08 月間止經人每月匯入50,000元，係被告公司法定代理人宋國
09 樑向原告給付系爭房屋租金、家庭生活費用及房屋貸款。（
10 二）原告之每年保險費用約60,000元，係由被告公司法定代
11 理人宋國樑代為繳納，故被告公司自每月房屋租金扣款5,00
12 0元，並於107年2月至108年1月間按月將租金14,000元
13 匯入原告之兆豐國際商業銀行帳戶等語資為抗辯。並聲明：
14 原告之訴駁回。

15 三、本院之判斷：

16 （一）原告主張：原告與被告公司之法定代理人宋國樑於80年4
17 月26日結婚，雙方離婚訴訟現由本院以107年度婚字第
18 110號審理中。且原告將門牌號碼臺中市○區○○○路0
19 段000號14樓之2號房屋（即系爭房屋）出租予被告公司
20 ，兩造口頭約定被告公司應於每月5日給付當月租金，並
21 未約定租賃期限等情，業據其提出戶籍謄本影本為證（見
22 本院107年度訴字第3573號卷第167頁），並為被告所不
23 爭執（見本院107年度訴字第3573號卷第18頁背面、第79
24 頁及背面、第163頁及背面、第172頁），自堪信為真實
25 。

26 （二）又原告主張：兩造口頭約定系爭房屋之每月租金為50,000
27 元，詎被告公司自107年2月起至108年1月止，每月僅
28 匯款14,000元予原告，原告遂委託法律事務所於107年7
29 月12日發函催告被告公司於文到10日內給付租金，該函文
30 於同年月13日送達被告公司等情，已為被告公司所否認並
31 以前詞置辯，經查：

- 01 1.原告主張其委託法律事務所於107年7月12日發函催告被
02 告公司於文到10日內給付自107年2月間起租金，該函文
03 於同年月13日送達被告公司等情，業據其提出法律事務所
04 函文及郵件收件回執影本為證（見本院107年度中簡字第
05 3159號卷第29、30、33頁），自堪信為真實。
- 06 2.被告公司辯稱原告係其董事乙節，核與原告提出有被告公
07 司變更登記表影本相符（見本院107年度訴字第3573號卷
08 第8、9頁），自堪信為真實。及被告公司辯稱其自107
09 年2月5日起至108年1月4日止，按月將系爭房屋租金
10 14,000元匯入原告在兆豐國際商業銀行開設帳戶等情，業
11 據其提出與所述相符存款往來明細查詢、客戶歷史檔交易
12 明細查詢表為證（見本院107年度訴字第3573號卷第43至
13 54頁），並為原告所不爭執（見本院107年度訴字第3573
14 號卷第85頁），自堪信為真實。
- 15 3.觀諸原告提出其在兆豐國際商業銀行開設帳戶之存款往來
16 明細查詢固記載自100年7月間起至107年1月間止經人
17 每月以轉帳方式存入50,000元乙節（見本院107年度訴字
18 第3573號卷第90至104頁），惟查原告為被告公司之董事
19 ，亦為被告公司法定代理人宋國樑之配偶等情已如前述，
20 足見原告與被告公司及其法定代理人關係密切，渠等間交
21 付款項之用途甚廣，並非僅有房屋租金一途，自難僅以前
22 開轉帳記錄而逕認兩造間約定系爭房屋租金為每月50,000
23 元。
- 24 4.依原告提出其於103至107年間綜合所得結算申報書記載
25 ：原告於103、104年間自被告公司獲取租金所得各為21
26 6,000元、216,000元，及原告於105、106、107年間
27 自被告公司獲取租金所得各為228,000元、228,000元
28 、228,000元等情（見本院107年度訴字第3573號卷第13
29 2頁背面、第136頁背面、第140頁、第143頁、第144
30 頁背面），核與被告辯稱：系爭房屋租金於103、104年
31 間為每月18,000元，嗣於105年間調整為每月19,000元乙

節，互核一致，足認被告所辯前詞，尚屬有據，應堪採信。

5.至被告公司雖辯稱：因原告之每年保險費用約60,000元，係由被告公司法定代理人宋國樑代為繳納，故被告公司自每月房屋租金扣款5,000元等情，並提出存摺影本為證。然查：1.按依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係消滅，民法第309條第1項定有明文。2.觀諸被告公司所提存摺影本記載戶名為「宋國樑」（見本院107年度訴字第3573號卷第56頁），且被告公司法定代理人宋國樑為原告之配偶乙節已如前述，足見被告公司法定代理人宋國樑係基於其與原告間配偶關係，以其個人身份代原告繳納保險費用，尚與原告對被告公司之房屋租金債權無涉。3.況遍查全卷並無任何證據顯示兩造間曾約定以前開保險費用扣抵系爭房屋之租金，則被告公司之法定代理人宋國樑以其個人身份代原告繳納保險費用，顯與原告對被告公司之房屋租金債權無涉，自不生清償系爭房屋租金之效力。

6.綜上，足認兩造約定系爭房屋租金於103、104年間為每月18,000元，嗣於105年間提高為每月19,000元。且自107年2月5日起至同年7月4日止共計5個月，扣除被告公司按月向原告給付14,000元後，被告公司尚積欠租金25,000元（計算式： $\langle 00000 - 00000 \rangle \times 5 = 25000$ ）。又被告公司於107年7月5日向原告給付14,000元，足以支付自107年7月5日起至同年7月25日止共計21日租金合計13,300元（計算式： $19000 \times 21/30 = 13299.99$ ，小數點以下四捨五入），顯未積欠租金。是以，被告公司自107年2月5日起至同年7月25日止共計5個月又21日，積欠租金合計25,000元，尚未達2個月租金總額38,000元（計算式： $19000 \times 2 = 38000$ ）。

（三）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項、第2項分別定有明文。是以，必承租人租金支付有遲延時，出租人始得限期催告承租人給付並因其逾期不為支付而終止契約。如承租人積欠租金未達2個月總額，即不能認出租人有依民法第440條第1項規定定期催告並依此催告終止租約之權利（最高法院87年度臺上字第1100號、76年度臺上字第2178號民事裁判意旨參照）。查原告委託法律事務所於107年7月12日發函催告被告公司於文到10日內給付租金，該函文於同年月13日送達被告公司，而被告公司自107年2月5日起至同年7月25日止共計5個月又21日，積欠租金合計25,000元，尚未達2個月租金總額38,000元，揆諸前揭說明，原告不得依民法第440條第1項規定終止租約。從而，原告主張其依民法第440條第1項規定，委託法律事務所於107年7月24日發函向被告公司為終止租賃契約之意思表示，及以本件「民事起訴狀」繕本送達被告公司為終止租賃契約之意思表示等情，自不生終止效力。

（四）另原告固主張：因被告公司自107年7月26日起無權占有使用系爭房屋，故依民法第767條第1項前段規定，請求被告公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及依不當得利法律關係請求被告公司自107年7月26日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利50,000元等情。惟查：1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。次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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明定。2.兩造間租賃關係尚未經原告合法終止乙節已如前述，則被告占有使用

01 系爭房屋，自非屬無權占有，尚難認有何不當得利之情形
02 ，原告自無從依民法第767條第1項前段規定請求被告騰
03 空遷讓返還系爭房屋，亦無從依不當得利法律關係請求被
04 告返還相當於租金之不當得利。從而，原告主張依民法第
05 767條第1項前段規定請求被告公司應將系爭房屋騰空遷
06 讓返還予原告，及依不當得利法律關係請求被告自107年
07 7月26日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告相當於
08 租金之不當得利50,000元等情，均無理由，不應准許。

09 (五) 再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
10 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時
11 ，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其
12 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，
13 或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第
14 229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，
15 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
16 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
17 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
18 百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。
19 查兩造約定於每月5日給付當月租金，且被告公司就自
20 107年2月5日起至同年7月4日止共計5個月，尚積欠
21 租金25,000元，及原告委託法律事務所於107年7月12日
22 發函催告被告公司於文到10日內給付租金，該函文於同年
23 月13日送達被告公司等情已如前述，足見原告對被告公司
24 之租金債權，核屬有確定期限之給付，而被告公司迄未給
25 付租金25,000元，應負遲延責任，從而，原告請求自107
26 年7月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法
27 定遲延利息，核無不合，應予准許。

28 (六) 綜上所述，原告主張依民法第767條第1項前段規定請求
29 被告公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，及依不當得
30 利法律關係請求被告自107年7月26日起至遷讓系爭房屋
31 之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利50,000元，

均無理由，應予駁回。又原告主張依租賃契約法律關係，請求被告公司給付租金25,000元及自107年7月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，至逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

(七)兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

四、本件原告勝訴部分，係命給付金額未逾50萬元之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，原告雖就此部分陳明願供擔保，請准宣告假執行，惟本院既已依職權宣告，無再命原告提供擔保之必要，不另為准駁之諭知。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 10 月 9 日
臺灣臺中地方法院民事第六庭
法 官 賴 秀 雯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決正本送達後二十日內，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，應於判決送達後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 108 年 10 月 9 日
書記官 吳克雯