

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第1號

上訴人 林玲瑜
訴訟代理人 練家雄律師
複代理人 郭庭好律師
被上訴人 英崧實業股份有限公司
法定代理人 宋國樑

上列當事人間遷讓房屋等事件，上訴人對於民國108年10月9日臺灣臺中地方法院107年度訴字第3573號第一審判決提起上訴，並為訴之減縮，本院於109年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、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446條第1項、第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件上訴人原依不當得利之法律關係，以上訴聲明第3項「被上訴人應再給付上訴人新臺幣（下同）26萬元，及自民國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」、第4項「被上訴人應自107年7月26日至遷讓第2項房屋之日止，再按月給付上訴人5萬元」，請求被上訴人給付終止租約後占有租賃標的物之不當得利（本院卷第7頁）；嗣則主張若認為上訴人於107年7月24日所為終止租約之意思表示不合法，則追加依租賃契約之法律關係，請求被上訴人給付依其抗辯之每月租金19,000元計算至109年2月5日終止系爭租約時止，所積欠之租金，並變更聲明如後述上訴聲明第3、4項所示；另就依不當得利法律關係請求返還終止租約後占有租賃物之利益部分，則更正自109年6月16日起算，而變更聲明如後述上

訴聲明第5項所示（見本院卷第279頁、280頁）。就追加依租賃契約之法律關係請求部分，與原依不當得利法律關係請求部分，均是基於被上訴人占有租賃標的物之同一基礎事實而為請求；另就請求之金額減少部分，核屬不變更訴訟標的，僅減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，均無須經對造同意，應予准許。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：

一、上訴人與被上訴人之法定代理人宋國樑於80年4月26日結婚，婚姻關係於上訴人提起本件訴訟時仍存續中（惟有離婚事件繫屬中）。上訴人自100年7月5日起將其所有門牌號碼臺中市○區○○○路○段○○○號14樓之2號房屋（權利範圍全部，下稱系爭房屋）出租予被上訴人，約定被上訴人應於每月5日給付租金5萬元，然並未約定租賃期限（下稱系爭租約），亦未簽立書面契約。詎被上訴人自107年2月起至108年1月間，每月僅匯款14,000元予上訴人，而未依約如數給付5萬元租金，上訴人遂於107年7月12日委託律師發函催告被上訴人於文到10日內給付積欠之租金，否則將依民法第440條第1、2項之規定，終止系爭租約，被上訴人已於同年月13日收受該通知。惟被上訴人仍拒不支付租金，上訴人乃委由律師於同年7月24日發函向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，經被上訴人於同年月25日收受該函，是以系爭租約已於此時終止。被上訴人繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占有，上訴人自得依民法第767條第1項前段之規定，請求被上訴人返還系爭房屋，及依系爭租約之約定，請求被上訴人給付自107年2月5日起至同年7月25日止，所積欠之租金285,000元；並依不當得利之法律關係，請求被上訴人返還自終止租約後繼續占有系爭房屋之利益。

二、又倘認兩造約定107年間之租金應為19,000元，被上訴人自107年2月5日起至同年7月25日止積欠之租金為25,000元，上訴人於同年7月25日終止系爭租約不合法，惟被上訴人

自同年月26日起迄109年2月5日，均未給付租金，亦合於民法第440條第2項之規定，上訴人亦得以109年2月5日民事上訴理由狀繕本之送達向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，系爭租約於同日被上訴人收受上開繕本時，即已合法終止，上訴人仍得請求被上訴人返還系爭房屋，及給付終止系爭租約前所積欠之租金345,125元【上訴人自107年2月5日起至109年2月4日止應給付租金456,000元，惟被上訴人於原審判決後給付之26,875元，另自107年2月5日至同年7月5日止每月給付之14,000元（共計84,000元），均予以扣除】，暨終止系爭契約後占有系爭房屋之不當得利。爰依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人返還系爭房屋，及依序依不當得利、系爭租約之法律關係，請求被上訴人給付26萬元、85,125元（以上合計456,000元）；及依不當得利之法律關係，請求被上訴人自109年6月16日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付5萬元。

三、並聲明：(一)被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人。(二)被上訴人應給付上訴人26萬元，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)被上訴人應再給付上訴人85,125元，及自109年5月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)被上訴人應自109年6月16日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付上訴人相當於租金之不當得利50,000元。(五)願供擔保，請准宣告假執行（未繫屬本院部分，茲不贅述）。

貳、被上訴人則以：

一、兩造約定103、104年間每月租金為18,000元，嗣於105年間調整為每月19,000元。至被上訴人雖自100年7月間起至107年1月間止，每月匯款5萬元予上訴人，此除租金外，尚包括被上訴人法定代理人宋國樑給付上訴人之家庭生活費用、住家房屋（登記在上訴人名下，宋國樑為連帶保證人）之貸款38,773元。宋國樑另代上訴人繳納每年6萬元之保險費，故自107年2月起至108年1月止自每月租金扣款5,000

0 元後，按月將餘額 14,000 元匯至上訴人設於兆豐銀行之帳戶。

二、又被上訴人依規定每月須按租金給付額扣取 10% 稅款繳納國稅局，故上訴人每個月可收取之租金應為 17,100 元，若認宋國樑代繳保險費部分，不能扣抵每月租金，則被上訴人自 107 年 2 月 5 日起至同年 7 月 4 日止積欠之租金應為 15,500 元【計算式： $(17,100 - 14,000) \times 5 = 15,500$ 】，惟被上訴人尊重原審判決之認定，已於 108 年 11 月 6 日匯款 26,875 元予上訴人，此後均按期繳納租金。被上訴人既未積欠租金，上訴人自不得依民法第 440 條規定主張終止租約，其請求被上訴人遷讓返還房屋、給付不當得利，亦屬無據。

三、被上訴人自 107 年 8 月起至 108 年 7 月止，倘若有每月少付 5,000 元之租金，共計積欠 6 萬元，然被上訴人自 108 年 8 月起至 109 年 4 月 30 日止，已支付上訴人合計 198,108 元，而無積欠租金之情等語。並聲明：被上訴人之訴駁回。

參、經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起本件上訴，並於本院為訴之減縮，兩造之聲明為：

一、上訴人之上訴聲明（見本院卷第 279、280 頁）：

(一) 原判決不利於上訴人部分廢棄。

(二) 被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予上訴人。

(三) 被上訴人應再給付上訴人 26 萬元，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。

(四) 被上訴人應再給付上訴人 85,125 元，及自 109 年 5 月 29 日起至清償日止，按週年利率百分之 5 計算之利息。

(五) 被上訴人應自 109 年 6 月 16 日至遷讓第二項房屋之日止，按月給付上訴人相當於租金之不當得利 5 萬元。

(六) 就第 (二)、(三)、(四) 項部分，願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。

肆、本院整理兩造不爭執事項如下（見本院卷第 162 至 164 頁、第 283 頁）：

一、上訴人與被上訴人之法定代理人宋國樑婚姻關係現仍存續中

（但現有離婚案件繫屬中），上訴人亦為被上訴人之董事（中簡卷第37頁），被上訴人其他股東則為上訴人與宋國樑之子女。

二、上訴人自100年7月5日起將其所有系爭房屋出租予被上訴人，訂有系爭租約，約定被上訴人應於每月5日給付當月租金，並未約定租賃期限，亦未簽立書面契約。

三、上訴人於107年7月12日委託律師發函催告被上訴人於文到10日內給付積欠之租金，否則將依民法第440條第1、2項之規定終止系爭租約，經被上訴人於同年月13日收受（中簡卷第29、30、33頁）。

四、上訴人於107年7月24日委託律師發函予被上訴人，以被上訴人積欠逾5個月租金為由，向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，經被上訴人於同年月25日收受（中簡卷第31、32、34頁）。另上訴人有以上訴理由狀繕本向被上訴人為終止租約之意思表示，該書狀於109年2月5日由被上訴人所在社區管理室管理員收受（本院卷第105頁）。

五、被上訴人之法定代理人自107年2月5日至109年2月5日曾轉帳如附表所示金額至上訴人設於兆豐銀行帳戶。

六、上訴人103、104年度綜合所得稅就系爭租約之租賃所得均為216,000元；105、106年度則為228,000元（原審卷第29至32頁）。

七、上訴人之保險費係由要保人宋國樑代為繳納；另其住家房貸（上訴人為主債務人，宋國樑為連帶保證人）亦由宋國樑繳納。

八、系爭房屋仍由被上訴人占有中。

九、原審判決後，被上訴人有於108年11月6日依原審判決金額，轉帳26,875元至上訴人帳戶（本院卷第143頁）；另自108年11月5日起至109年4月1日止，有按月給付上訴人38,773元（本院卷第143至145頁）（但上訴人主張其中包含薪資）。

伍、本院之判斷：

一、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：

上訴人主張兩造約定系爭房屋租金為每月5萬元等情，然為被上訴人所否認，並抗辯系爭房屋租金於103、104年間為每月18,000元，嗣於105年間提高為每月19,000元等情。經查：

(一)由上訴人提出其與宋國樑合併申報之100年至106年度綜合所得稅結算申報書觀之，其自被上訴人收取之租賃所得分別為136,800元、24萬元、24萬元、216,000元、216,000元、228,000元、228,000元（見原審卷第132頁背面、第136頁背面、第140頁、第143頁）；另因上訴人與宋國樑分居，而由上訴人獨自申報之107年度綜合所得稅，就因出租系爭房屋所收取之租賃所得則為228,000元等情，亦有107年度綜合所得稅電子結算（網路）申報收執聯在卷可佐（見原審卷第144背面），則依上訴人自出租系爭房屋予被上訴人後，100年至104年間申報綜合所得稅時所申報之租賃所得計算，其每月租金先後調整為11,400元、2萬元、18,000元（計算式： $136,800 \div 12 = 11,400$ ； $240,000 \div 12 = 20,000$ ； $216,000 \div 12 = 18,000$ ），至106、107年間每月租金則為19,000元（計算式： $228,000 \div 12 = 19,000$ ），核與被上訴人抗辯系爭房屋租金原為18,000元，嗣於105年間調漲為19,000元等情相符，而堪信其抗辯信而有徵，應可採信。

(二)上訴人雖主張其於與宋國樑婚姻關係存續期間，係由宋國樑代為處理申報綜合所得稅手續，至欲與宋國樑協議離婚時，始查知低報租金所得情事云云。惟查，上訴人與宋國樑於100年至106間之綜合所得稅固然合併申報，並以宋國樑為納稅義務人等情，有前揭結算申報書可參，然上訴人於申報107年度綜合所得稅時即已勾選「夫妻分居，屬所得稅法規定，得各自辦理結算申報及計算稅額者」，而單獨申報綜合所得稅等情，亦有上開收執聯可證。倘若107年間系爭房屋之

租金並非19,000元，則上訴人於單獨申報綜合所得稅時，自應申報正確稅額方是。其雖主張未誠實申報租賃所得者，所在多有，不得以申報資料逕認定租金金額云云。然其既未承認於單獨申報107年度綜合所得稅時，有故意低報該年度租金所得為228,000元，以逃漏稅款之情事，自應認該年度系爭房屋每月租金應為19,000元無訛。

(三)至上訴人雖主張被上訴人自100年7月5日起，即固定於每月5日左右，匯款租金5萬元予上訴人等情，並提出存款往來明細查詢為證（見原審卷第87至107頁）。惟查，被上訴人或宋國樑有於前揭時間固定匯款5萬元予上訴人等情，為兩造所不爭執，惟匯款人既非均為被上訴人，且其上亦未註明匯款原因係給付租金，則該等款項是否如上訴人所主張為被上訴人租金之給付，實非無疑。又上訴人、宋國樑均為被上訴人之股東、董事，被上訴人其餘股東僅有上訴人及宋國樑所生成年子女等情，亦有被上訴人股份有限公司變更登記表附卷可稽（見原審卷第8頁），且為兩造所不爭執，足認被上訴人乃為兩造家族公司無誤。另觀諸上訴人前揭帳戶往來明細，除前揭5萬元之匯款外，宋國樑或被上訴人與上訴人間，尚有多次相互匯款或轉帳之情形。基上，上訴人與被上訴人法定代理人於上開期間既為夫妻關係，又為被上訴人之董事，被上訴人復為其等家族公司，且關於系爭房屋租金之給付，並非均以被上訴人名義匯款等情，足見兩造及宋國樑之間，不僅關係及金錢往來密切，且於匯款時並未嚴格區分給付名目，則宋國樑抗辯將系爭房屋之租金，與家庭生活費用等其他款項合併匯予被上訴人等情，應屬可能；至上訴人雖主張由其並未自上開帳戶中領出5萬元等情以觀，該5萬元應不包括家庭生活費用云云。惟查，上訴人是否從自己之帳戶領用匯入款項，及其實際支應家庭生活費用之來源為何，乃為其就自己財產運用及調度之問題，尚難因其未於被上訴人匯入該5萬元時，將之領出花用為由，遽認宋國樑匯入之5萬元並未包括家庭生活費用在內，或上訴人主張兩造

就系爭房屋租金乃約定每月5萬元云云屬實。

(四)上訴人雖主張宋國樑與上訴人並未同住，不可能給付上訴人家庭生活費用云云。然查，由上訴人其於申報107年度綜合所得稅時，始以其與宋國樑分居為由，各別申報，堪信其等應至107年間始分居；況是否給付家庭生活費用等，亦與其等是否同居無直接關聯；且上訴人就宋國樑有為其繳納房屋貸款等事亦不爭執，則被上訴人抗辯宋國樑亦因給付家庭生活費用，而與租金一同匯款5萬元予上訴人，自屬可能。上訴人既未能就兩造約定之租金為5萬元之有利於己之事實，再舉證以實其說，自難信其主張為真。

二、上訴人於107年7月24日向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，並不生效力：

(一)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。

(二)查上訴人主張被上訴人自107年2月起，每月僅給付租金14,000元，經於同年7月12日委託律師發函催告被上訴人於文到10日內給付積欠之租金，否則將依民法第440條第1、2項之規定終止系爭租約，被上訴人於同年月13日收受該通知後，仍未繳納，上訴人遂於107年7月24日委託律師發函予被上訴人，以被上訴人積欠逾5個月租金為由，向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，經被上訴人於同年月25日收受等情，有上訴人提出之金擘聯合法律事務所函、中華郵政掛號郵件收件回執附卷可參（見中簡卷第29至34頁）。而被上

01 訴人則否認有積欠租金達2期租金總額情事，並抗辯上訴人
02 終止系爭租約並不合法等語。是以上訴人是否得以107年7
03 月24日律師函合法終止系爭租約，端視被上訴人是否已積欠
04 租金達2期租金總額為斷。

05 (三)兩造約定107年間之租金為每月19,000元等情，已如前述。
06 而被上訴人自107年2月起至107年7月5日止，有按月給
07 付上訴人租金14,000元（即如附表編號1至6所示）等情，
08 亦為兩造所不爭執，且有兩造提出之兆豐國際商業銀行存款
09 往來明細查詢附卷可證（見原審卷第43至48頁、第111頁）
10 而堪認定。

11 (四)按納稅義務人有租金所得者，應由扣繳義務人於給付時，依
12 規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，並依第92條規定繳納
13 之；租金所得其扣繳義務人為機關、團體、學校之責應扣繳
14 單位主管、事業負責人、破產財團之破產管理人及執行業務
15 者；納稅義務人為取得所得者；第88條各類所得稅款之扣繳
16 義務人，應於每月10日前將上一月內所扣稅款向國庫繳清，
17 並於每年1月底前將上一年內扣繳各納稅義務人之稅款數額
18 開具扣繳憑單，彙報該管稽徵機關查核；並應於2月10日
19 前將扣繳憑單填發納稅義務人，所得稅法第88條第1項第2
20 款、第89條第1項第2款、第92條第1項前段分別定有明文
21 。是宋國樑即承租系爭房屋之被上訴人之法定代理人，依前
22 揭規定，應為扣繳義務人，於被上訴人每月給付租金時，應
23 依規定之扣繳率，自應給付之租金中扣取稅款，於次月10日
24 前向國庫繳清。而宋國樑就107年2月至107年7月租金，
25 已依前揭規定，於次月將自租金中扣取之10%稅額即1,90
26 0元，向財政部中區國稅局繳清等情，有其提出之各類所得
27 扣繳稅額繳款書、扣繳憑單可證（見原審卷第39至42頁、第
28 72頁），是以被上訴人須直接給付予上訴人之租金應為17,1
29 00元（計算式：19,000－1,900＝17,100）。準此，被上訴
30 人自107年2月起按月匯款租金14,000元予上訴人，每月給
31 付之租金即短少3,100元，應可認定。

01 (五)被上訴人雖抗辯宋國樑每年代上訴人繳納保險費約6萬元，
02 故自每月租金中扣款5,000元等情，並提出續期保險費送
03 金單／收據（保護留存聯）、存摺封面及內頁影本為證（見
04 原審卷第55、56頁）。而上訴人並不否認宋國樑有代其繳納
05 保險費等情，惟主張此與系爭房屋之租金無涉等語。查宋國
06 樑與上訴人於當時既為配偶關係，則其為上訴人繳納保險費
07 亦屬人情之常，被上訴人既未能證明兩造另有宋國樑代上
08 訴人繳納之保險費，得自被上訴人應給付之租金中扣抵之約
09 定，則宋國樑雖有代上訴人繳納保險費，仍不生清償系爭房
10 屋租金之效力。

11 (六)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
12 明文。上訴人主張兩造約定每月租金應於5日給付等情，為
13 被上訴人所不爭執（見本院卷第181頁），而堪認定。上訴
14 人係於107年7月12日定期催告被上訴人給付積欠之租金，
15 已如前述，而至此時為止，被上訴人所積欠之租金應為107
16 年2月至7月止，每月3,100元，共計18,600元（計算式：
17 $3,100 \times 6 = 18,600$ ）。基此，上訴人於定期催告被上訴人
18 給付積欠之租金金額，既未達兩期之租額即38,000元，則上
19 訴人於107年7月25日向被上訴人為終止契約之意思表示，
20 自不生效力。

21 三、上訴人以109年2月5日民事上訴理由狀向被上訴人為終止
22 系爭租約之意思表示，亦不生效力：

23 上訴人主張自107年度起之租金若以每月19,000元計算，被
24 上訴人至109年2月5日止，仍積欠372,000元，故以109
25 年2月5日民事上訴理由狀向被上訴人為終止契約之意思表
26 示等語，並提出中華郵政掛號郵件收件回執為證（見本院卷
27 第105頁），然被上訴人則否認有積欠租金，並抗辯其均有
28 持續給付租金，情形如附表所示，且倘其自107年8月起至
29 108年7月止，有每月少付5,000元租金之情，其亦另自10
30 8年8月起至109年4月30日止，共計支付上訴人198,108
31 元，並無積欠租金之情等語，經查：

01 (一)至上訴人於107年7月24日發函向被上訴人為終止系爭租約
02 之意思表示時，被上訴人至107年7月止積欠租金之金額為
03 15,500元等情，已如前述。而被上訴人於原審判決後，已於
04 108年11月6日將依原審判決金額計算之本息26,875元，轉
05 帳至上訴人帳戶（即如附表編號23所示）等情，業據被上訴
06 人提出宋國樑兆豐銀行存摺封面及內頁為證（見本院卷第13
07 9、143頁），且為上訴人所不爭執，是以被上訴人已無積
08 欠107年7月前之租金，應無疑義。

09 (二)宋國樑就107年8月至109年2月租金，已依所得稅法第88
10 條第1項第2款、第89條第1項第2款、第92條第1項前段
11 之規定，於次月將自租金中扣取之10%稅額即1,900元，向
12 財政部中區國稅局繳清等情，有其提出之各類所得扣繳稅額
13 繳款書、扣繳憑單可證（見本院卷第247至255頁），是以
14 被上訴人就上開期間，每月須直接給付予上訴人之租金應為
15 17,100元，共計應給付租金324,900元（計算式： $17100 \times$
16 $19 = 324900$ ）。而被上訴人抗辯其自107年8月3日起至10
17 9年2月5日止，已分別給付如附表編號7至26所示租金，
18 共計439,789元【計算式： $(14000 \times 12) + 39151 + (38$
19 $773 \times 6) = 439789$ 】予上訴人等情，有被上訴人帳戶之存
20 款往來明細查詢、宋國樑之存摺封面及內頁在卷可參（見各
21 該編號卷證索引所示），足認被上訴人於上開時間匯款予上
22 訴人之金額，已逾被上訴人應給付之租金總額324,900元甚
23 明。

24 (三)上訴人另主張被上訴人自108年11月5日起按月給付之38,7
25 73元，其中租金僅有14,000元，其餘部分是上訴人之薪資，
26 上訴人月薪為25,152元，但被上訴人給付不足額云云，惟被
27 上訴人否認之，並抗辯上訴人已有3年未進公司，被上訴人
28 不可能給付薪資，且上訴人並無護理師執照，被上訴人並無
29 上訴人所指租用其執照之事；又上訴人之薪資向由被上訴人
30 帳戶給付，租金方由宋國樑帳戶給付等語。經查，觀諸上訴
31 人提出其銀行帳戶之存款往來明細查詢，摘要記載「薪資」

之部分，確非由宋國樑帳戶轉入（見本院卷第209、211頁），足見被上訴人上開抗辯信而有徵，應可採信；況上訴人就其主張於上開時間，對被上訴人有薪資債權乙節，並未能舉證以實其說，自難認被上訴人所給付之38,773元尚包括應給付予上訴人之薪資。又退步言之，縱認上訴人主張被上訴人另應給付其薪資等情為真，惟按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務，民法第321條亦有明定。故而，在上訴人對被上訴人之薪資債權、租金債權之給付種類相同，且被上訴人提出之給付不足以同時清償上開2債務時，係由被上訴人指定清償之債務，上訴人並無指定之權。而由被上訴人抗辯所給付之上開款項係要清償租金等情以觀，堪可認為被上訴人已指定優先清償租金債務。準此，被上訴人抗辯給付之38,773元係要給付租金等情，應屬有據。

(四)上訴人另主張被上訴人自108年8月5日開始，每月匯入之39,151元或38,773元，其主觀上亦是因其為房屋貸款之連帶債務人，而要清償對銀行貸款始為給付，其目的並非給付租金，此由被上訴人匯入款項後，隨即以之繳付銀行貸款等情自明云云。查被上訴人固自承其為住家房屋貸款之連帶保證人，房屋貸款係由其繳納等情，惟抗辯：若貸款未繳納，伊亦會被銀行催討，而上訴人託人拜託伊幫忙繳納貸款，再從租金中扣除，所以伊將每月要繳納貸款之金額一併匯給上訴人，每月匯款之金額始會超過19,000元等語。經查，被上訴人雖為上開貸款債務之連帶保證人，然該貸款既以上訴人之帳戶為扣款帳戶，足見該貸款債務係以上訴人之存款清償，實際清償貸款債務之人仍為上訴人，縱然被上訴人將超過租金金額之上開款項匯至上訴人帳戶，乃要確保上訴人帳戶之存款足以清償貸款，以避免其遭銀行追償，而有讓上訴人以其匯入之上開款項清償貸款之動機，然並無從因而即認該貸款係由被上訴人以連帶保證人之地位而為清償，或認被上訴

01 人有將貸款金額匯至上訴人帳戶以供其繳納貸款之義務；且
02 被上訴人上開舉措，亦不會改變其所匯入部分款項，客觀上
03 仍屬給付租金之性質。是以上訴人主張被上訴人上開匯入之
04 款項，並非租金云云，應無可採。

05 (五)綜上，被上訴人至107年7月止積欠租金，業經其於原審判
06 決後給付完畢，而嗣至109年2月5日止，被上訴人匯至上
07 訴人帳戶之款項，已超過應付租金之數額等情，皆如前述，
08 堪認被上訴人至109年2月5日止，並未積欠任何租金。從
09 而，上訴人主張因被上訴人至109年2月5日止積欠租金已
10 達2個月總額，其得終止系爭租約云云，即屬無據。

11 四、上訴人依民法第767條第1項前段，請求被上訴人將系爭房
12 屋騰空返還上訴人、依系爭租約之法律關係，請求被上訴人
13 給付積欠之租金、依不當得利之法律關係，請求被上訴人返
14 還系爭租約終止後無權占有系爭房屋之不法利益，均無理由
15 ；

16 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
17 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益
18 。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第76
19 7條第1項前段、第179條分別定有明文。

20 (二)上訴人雖主張被上訴人有積欠租金達2期總額，經其依法行
21 使終止權後，得依民法第767條第1項前段規定，請求被上
22 訴人遷讓並返還系爭房屋；另依系爭租約之法律關係，請求
23 被上訴人給付積欠之租金；及基於不當得利之法律關係，請
24 求被上訴人返還系爭租約終止後，無權占有系爭房屋所受不
25 法利益云云，然為被上訴人所否認。查被上訴人並無積欠租
26 金情事，上訴人行使終止權，並不合法，不生終止系爭租約
27 之效力等情，已如前述，系爭租約既仍有效存在，被上訴人
28 占有系爭房屋自有正當權源。從而，上訴人依上開規定請求
29 被上訴人給付積欠租金、遷讓並返還系爭房屋、給付相當於
30 租金之不當得利，俱屬無據，應堪認定。

31 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項之規定，請求被上

訴人將系爭房屋遷讓返還上訴人；依序依民法第179條之規定、系爭租約之法律關係，請求被上訴人給付上訴人①26萬元，及自107年7月26日起、②85,125元，及自109年5月29日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；依民法第179條之規定，請求被上訴人自109年6月16日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付上訴人5萬元，均無理由，不應准許。原判決就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴論旨指摘原審就此部分判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依法判決如主文。

中 華 民 國 109 年 9 月 15 日
民 事 第 七 庭 審 判 長 法 官 王 銘
法 官 高 英 賓
法 官 郭 妙 俐

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十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四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 李淑芬

中 華 民 國 109 年 9 月 15 日

附表：

編號	轉帳日期	轉帳金額 (新台幣：元)	卷證索引 (備註)
1	107年2月5日	14,000	原審卷第107頁

(續上頁)

2	107年3月5日	14,000	原審卷第107頁
3	107年4月3日	14,000	原審卷第107頁
4	107年5月4日	14,000	原審卷第107頁
5	107年6月5日	14,000	原審卷第107頁
6	107年7月5日	14,000	原審卷第107頁
7	107年8月3日	14,000	原審卷第108頁
8	107年9月5日	14,000	原審卷第108頁
9	107年10月5日	14,000	原審卷第108頁
10	107年11月5日	14,000	原審卷第108頁
11	107年12月5日	14,000	原審卷第108頁
12	108年1月4日	14,000	原審卷第108頁、本院卷第209、257頁
13	108年1月30日	14,000	原審卷第108頁、本院卷第209、257頁
14	108年3月5日	14,000	原審卷第108頁、本院卷第209、259頁
15	108年4月3日	14,000	本院卷第209、259頁
16	108年5月3日	14,000	本院卷第209、259頁
17	108年6月5日	14,000	本院卷第211、259頁
18	108年7月5日	14,000	本院卷第141、211、263頁
19	108年8月5日	39,151	本院卷第141、211、263頁
20	108年9月5日	38,773	本院卷第141、211、265頁
21	108年10月5日	38,773	本院卷第143、211、267頁
22	108年11月5日	38,773	本院卷第143、213、267頁

01 (續上頁)

02	23	108年11月6日	26,875	本院卷第143、213、267 【被上訴人依原審
03				判決金額轉帳(兩造不爭執事項九)】
04	24	108年12月5日	38,773	本院卷第143、213、269頁
05	25	109年1月3日	38,773	本院卷第143、213、269頁
06	26	109年2月5日	38,773	本院卷第143、213、271頁
07				
08				
09				
10				
11				