

臺灣橋頭地方法院民事判決

115年度岡小字第148號

原告 陳國清

被告 林樺鈺

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國115年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年2月27日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告以每月新臺幣（下同）17,000元之租金，向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○街00號1至2樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自113年3月1日起至115年2月28日止。未料，被告承租系爭房屋後，僅繳納租金至114年11月，迄仍積欠114年12月至115年2月共3個月租金51,000元未給付，且被告雖有片面主張欲終止系爭租約，但原告不同意，爰依系爭租約之法律關係，請求被告給付積欠租金等語。聲明：被告應給付原告51,000元。

二、被告則以：兩造簽定系爭租約前，被告即告知承租目的係為開設立案補習班之用，租約亦有特別約明承租用途為「經營補習班之用」。但租約簽定後，經兩造於113年7月5日會同高雄市政府教育局、工務局會勘系爭房屋是否符合補習班設立之相關法令時，即遭工務局認定有採光罩之違建等應予拆除，且原告雖請被告雇工拆除採光罩，並稱其他違建部分會再釐清並處理等詞，然於114年5月21日第二次會勘時，系爭房屋仍存有其他違建導致無法取得補習班之立案許可。是以，被告見系爭租約簽定已1年有餘，原告仍無法妥適處理系爭房屋之違建，致使被告無法經營補習班，方於114年10月31日以存證信函向原告表示將於114年11月30日終止系爭租約，並已於114年11月24日將系爭房屋返還原告，原告仍

01 起訴請求給付租金，自無理由等詞置辯。聲明：原告之訴駁
02 回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、本院之判斷：

04 (一)、查原告主張兩造於113年2月27日簽訂系爭租約，約定由被告
05 以每月17,000元之租金，向原告承租系爭房屋，租賃期間自
06 113年3月1日起至115年2月28日止等情，已有租賃契約書存
07 卷可憑（見本院卷第19至22頁），且為被告所不爭執（見本
08 院卷第103頁），是此部分之事實，先可認定。

09 (二)、其次，原告主張被告承租系爭房屋後，迄仍積欠114年12月
10 至115年2月共3個月之租金51,000元未給付，且被告雖有片
11 面終止系爭租約，但未獲原告同意，自仍負有給付租金之義
12 務等語，經被告執以前詞否認。查：

13 (1)、按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人
14 外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
15 態，此觀民法第423條規定自明。又此項出租人之租賃物保
16 持義務，應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為
17 約定之使用收益狀態，故出租人就租賃物應與出賣人負相同
18 之擔保責任，且其就租賃物之瑕疵擔保責任，並不以瑕疵租
19 賃物交付時存在為必要，即交付租賃物後始發生瑕疵，出租
20 人亦應負擔保責任。其因租賃物瑕疵之存在而不能達契約之
21 目的者，承租人即得終止租約，倘瑕疵係因可歸責於出租人
22 之事由而發生者，出租人並負債務不履行責任（最高法院91
23 年度台上字第1733號、110年度台上字第252號判決意旨參
24 照）。

25 (2)、本件原告固主張被告自114年12月至115年2月，均未繳納系
26 爭房屋之租金共51,000元予原告，但被告抗辯：「兩造於系
27 爭租約簽定時，即有特別約明承租用途為經營補習班之用，
28 且租約簽定後，於113年7月5日、114年5月21日經高雄市政
29 府教育局、工務局進行兩次會勘，系爭房屋仍存有違建情
30 事，導致無法取得補習班之立案許可」等情，確實核與系爭
31 租約第4條第1項明文約定：「本房屋係供經營補習班之使

用」等詞相符（見本院卷第19頁），並有113年7月5日就原告申請設立補習班，有關建築物即系爭房屋是否符合規定之會勘記錄登載：「四、會勘代表及意見：…(二)市府工務局建築管理處（含現況是否與核准圖說相符）：出具(94)高縣建使字第01877號使用執照地面層1-2樓為補習班各為56.28平方公尺，地面3樓為56.28平方公尺住宅使用在案。1、2樓部分隔間，請申請簡易室內裝修許可」等詞（見本院卷第251頁），及114年5月21日會勘紀錄記明：「四、會勘代表及意見：(一)市府工務局（含現況是否與核准圖說相符）：出具(94)高縣建使字第01877號使用執照；1、2樓隔間，請出示室內裝修許可；現況與業者所提供圖說不符。(二)、市府消防局（含現況是否與核准圖說相符）：…依業者提供94.06.09（94）高縣執照，除違建外其餘依圖說符合。(三)、市府工務局違章建築處理大隊（含現況是否與核准圖說相符）：據業者提供之竣工圖說，現況與竣工圖說不符。」等語對照可參（見本院卷第253頁），足見被告抗辯之前述情節，應屬實在。

(3)、是以，系爭租約簽定時，兩造既已特別約明租賃物即系爭房屋乃作為經營補習班使用，且補習班之經營及立案許可，因涉及學生之受教權及就讀期間之人身安全，故主管機關核發時，必當對使用空間有無符合法令規定、消防安檢是否合格等事項嚴加審查，此應屬公眾週知之事，更係自承：「系爭房屋曾於95年間出租予他人設立補習班」等語在卷之原告（見本院卷第134頁），無法諉為不知之情形。然而，原告簽定系爭租約後，經過1年2個月，在114年5月21日進行前述第二次會勘之日止，其所交付予被告之租賃物即系爭房屋卻仍存有違建導致無法通過補習班立案許可之情況，甚至，兩造為確認補習班之立案審查相關事宜，於114年9月26日尚有前往高雄市議員黃明太服務處進行協調（會議通知參與機關包含高雄市政府工務局建築管理處等），有原告提出之開會通知可查（見本院卷第151頁），致可知斯時補習班之立案

01 審查仍處於有部分違建而無法順利申請通過之情形存在，則
02 出租人即原告在系爭租約簽定經過1年6個月後，既仍無法使
03 承租人即被告就租賃物為約定之使用、收益狀態，引上開說
04 明，原告自應就租賃物之瑕疵負擔擔保之責，且被告亦得主張
05 終止租約無誤。

06 (4)、承前，原告就系爭房屋之出租應負瑕疵擔保之責，且被告因
07 瑕疵遲未改善，即無法申請設立作為經營補習班使用，故得
08 主張終止系爭租約；又被告在其可主張終止系爭租約之情形
09 下，於114年10月31日有以存證信函向原告表示系爭租約於1
10 14年11月30日終止，有該份存證信函可參（見本院卷第43
11 頁；此為原告提出之副本），故系爭租約已經被告於114年1
12 1月30日合法終止，顯堪認定，且循此以析，原告在系爭租
13 約合法終止後，仍依租賃契約法律關係請求被告應給付從11
14 4年12月計算至115年2月共3個月之租金51,000元，自無理
15 由。

16 (5)、至原告在本院審理期間，雖有提出其在租賃期間均有積極處
17 理、協調之對話紀錄，以及原告在114年5月21日經高雄市政
18 府工務局、教育局第二次會勘後，另找業者欲拆除違建，並
19 預定114年10月13日施工之估價單為憑（見本院卷第187至24
20 1頁）。然而，系爭租約之簽定日期為113年2月27日，承租
21 期間則自113年3月1日至115年2月28日，已如前述，並有房
22 屋租賃契約書可參（見本院卷第19至22頁），而出租人負有
23 交付合於約定使用收益之租賃物予承租人，並保持合於約定
24 使用、收益之狀態，應係自租賃期間開始之日即應負擔之契
25 約責任，此觀民法第423條、第347條準用354條規定即可知
26 悉。因之，原告在租賃期間雖有積極協調、介入處理，但原
27 告在第二次會勘後，僱工拆除違建之日期，既為114年10月1
28 3日，斯時距離租賃初始之日，已間隔達1年7個月以上，更
29 僅餘不到1/4之租賃時程，自無從要求或期待被告仍持續等
30 待、繳付租金以待瑕疵全部排除，故此部分應無礙本院上開
31 認定，附此說明。

01 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係請求被告給付租金5
02 1,000元，並無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
04 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
06 額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

07 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
08 岡山簡易庭 法 官 楊博欽

09 以上正本係照原本作成。

10 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
11 令為理由，不得為之。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
13 須表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具
14 體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事
15 實。），均須按他造當事人之人數附繕本。

16 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
17 書 記 官 蔡宜伶

18 訴訟費用計算式：

19 裁判費（新臺幣） 1,500元

20 合計 1,500元