

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

113年度基簡字第1023號

原告 周雅芬
訴訟代理人 陳怡伶律師
複代理人 林裕智律師
被告 柏佑地產有限公司

法定代理人 陳柏佑

訴訟代理人 蔡文玲律師

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國113年12月11日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌萬元，及自民國一百一十三年十一月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年十一月十五日起至一百一十九年九月十四日止，於每月15日給付原告新臺幣肆萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項、第二項得假執行。但被告如分別就本判決第一項以新臺幣捌萬元、就本判決第二項以到期金額之全額為原告預供擔保，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，但請求之基礎事實同一者、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2、3款定有明文。查原告本係起訴請求被告給付新臺幣（下同）84,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自民國113年11月15日（起訴狀誤載為5日）起至119年9月14日止，於每月15日以前給付原告42,000元（參看民事起訴狀）。嗣則於本院113年12月11日言詞辯論期日，當庭提出民事準備暨調查證據聲請狀，在未變更訴訟標的之前提下，

01 援其先前敘載於起訴狀之相同事實，更正本件應受判決事項
02 之聲明，求為判命：「(一)先位聲明：1.被告應給付原告80,0
03 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
04 5%計算之利息；2.被告應自113年11月15日（民事準備暨調
05 查證據聲請狀誤載為5日）起至119年9月14日止，於每月15
06 日以前給付原告40,000元。(二)備位聲明：1.被告應將門牌號
07 碼基隆市○○區○○路000號房屋大門玻璃門拆除並回復為
08 鐵捲門、一樓櫃台、四樓櫃子予以拆除；2.被告應將上開房
09 屋內之馬桶修復至可使用。」（參看本院言詞辯論筆錄以及
10 原告庭提民事準備暨調查證據聲請狀）核其所為更正，尚屬
11 擴張或減縮應受判決事項之聲明，且其請求之基礎事實同
12 一，合於上開規定，應予准許。

13 二、原告主張：

14 被告於104年9月，向原告承租門牌號碼「基隆市○○區○○
15 路000號」房屋（下稱系爭房屋），兩造為此簽訂租賃契約
16 紙本（下稱系爭租約），雙方約定，被告應按月給付原告租
17 金新臺幣（下同）40,000元，租賃期間自104年9月15日起至
18 119年9月14日止；且租賃期間除有系爭租約第19、20條所列
19 情事，兩造均不得提前主張終止租約。然而被告自113年9月
20 開始，即擅以「終止租約」為由，拒絕給付原告租金，違反
21 兩造「不得提前終止」之特別約定，故兩造就系爭房屋之租
22 賃關係迄仍存續，是原告自得本於兩造租賃契約之法律關
23 係，提起本件先位之訴，請求被告給付租金；惟本件若認原
24 告先位請求無理由（即認系爭租約已經終止），因被告未經
25 原告同意，擅自變更房屋裝潢，復未修繕屋內馬桶，違反系
26 爭租約第10條之約定，故原告亦可本於兩造租賃契約之法律
27 關係，提起本件備位之訴，請求被告回復原狀。爰提起本件
28 預備合併之訴並聲明：

29 (一)先位聲明：

30 1.被告應給付原告80,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
31 償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 2.被告應自113年11月15日（民事準備暨調查證據聲請狀誤載
02 為5日）起至119年9月14日止，於每月15日以前給付原告40,
03 000元。

04 (二)備位聲明：

05 1.被告應將門牌號碼基隆市○○區○○路000號房屋大門玻璃
06 門拆除並回復為鐵捲門、一樓櫃台、四樓櫃子予以拆除。

07 2.被告應將上開房屋內之馬桶修復至可使用。

08 (三)倘受有利判決，請准假執行。

09 三、被告答辯：

10 系爭租約第4條明定租金「每月40,000元」（而非「每月42,
11 000元」），第13條亦僅禁止原告即「出租人」提前終止系
12 爭租賃，故被告即「承租人」本可提前終止而不受限；況被
13 告囿於房屋漏水、營運不善並接獲基隆市政府有關「施作污
14 水下水道之接管通知」，方陷於承租窘境而對原告提出期前
15 終止租約之要求，而原告接獲被告期前終止租約之通知，亦
16 已於113年8月19日到場會勘並與被告合意於同月31日終止租
17 約（兩造約定於113年8月31日點交房屋），故系爭租約實乃
18 兩造合意於113年8月31日終止。再者，被告係為營業之目的
19 承租房屋，故被告自有裝潢房屋之需求，且原告於會勘當
20 日，要求被告拆除「非定著物」，被告亦已悉數辦畢，故本
21 件尤無原告所稱回復原狀之問題。基上，爰聲明：原告之訴
22 及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣
23 告免為假執行。

24 四、本院判斷：

25 (一)查被告向原告承租系爭房屋，兩造為此簽訂系爭租約；雙方
26 約定，被告應按月給付原告租金40,000元（參看系爭租約第
27 4條），租賃期間自104年9月15日起至119年9月14日止（參
28 看系爭租約第3條），此首有原告提出之系爭租約紙本（本
29 院卷第15頁至第20頁）在卷可稽，並經本院當庭曉示兩造確
30 認無疑。是兩造間之租賃契約，顯然「定有期限」，且迄本
31 院言詞辯論終結之時，租賃期限猶「未屆至」。而原告主張

01 被告自113年9月開始，即未給付租金迄今乙情，亦經被告自
02 認在卷。

03 (二)被告雖援系爭租約第13條之規定（即「出租人」於期限屆滿
04 前，不得終止租約），抗辯「承租人」應可提前終止而不受
05 限。然按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消
06 滅；未定期限者，各當事人得隨時終止契約，但有利於承租
07 人之習慣者，從其習慣；定有期限之租賃契約，如約定當事
08 人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依
09 第450條第3項之規定，先期通知。民法第450條第1項、第2
10 項、第453條定有明文。依此規定可知，定期租賃契約除有
11 「期限屆滿前，得終止契約」之約定者外，無論出租人抑承
12 租人，雙方「均無」期前終止契約之權利。對照同法第453
13 條立法理由：「謹按當事人約定租賃之期限者，固應受期限
14 之拘束，然若約定當事人之一方，得於期限屆滿前解除契約
15 者，是即解約權之保留，法律亦所許可。惟一方終止契約
16 時，亦須依照第450條第3項之規定，負先期通知之義務，使
17 他方有所準備，以期公允。」益證租賃定有期限者，當事人
18 若未約定「終止權之保留（亦即賦與『一方當事人得依其單
19 方之意思表示（無須徵得他方當事人之同意），使法律關係
20 向將來消滅』之權利）」，就令其中一方別有苦衷，亦不得
21 不受兩造約定「期限」之拘束，因系爭租約第19條規定：

22 「承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：□遲付租
23 金之總額達二個月之租額，並經出租人定相當期間催告，承
24 租人仍不為支付者。□違反第九條規定而為使用者。□違反
25 第十條第二項規定而為使用者。□承租人積欠應分擔或其他
26 應負擔之費用已逾二期或達相當金額，經管理負責人或管理
27 委員會定相當期間催告仍不給付者。」第20條規定：「有下
28 列情形之一者，承租人得終止租約：□房屋損害而有修繕之
29 必要時，其應由出租人負責修繕者，經承租人定相當期間催
30 告，仍未修繕完畢。□有第12條第1項情形，減少租金無法
31 議定者。□房屋有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕

01 疵時。」是可知系爭租約第19、20條，乃當事人有關「終止
02 權保留」之特別約定，故被告即承租人「期前終止租約」，
03 必須合致於系爭租約第20條之規定，然而被告所稱「房屋漏
04 水」、「營運不善」、「接獲施作污水下水道之接管通知」
05 云云，俱與系爭租約第20條所列催告修繕、減租爭議或危及
06 安全建康等終止事由無關，是就令被告所稱之窘境屬實，被
07 告亦不得「以其單方之意思表示」，就原告主張期前終止系
08 爭租約。

09 (三)被告固又抗辯原告經其提出終止主張，旋於113年8月19日到
10 場會勘，進而與被告合意於同月31日終止租約（113年8月31
11 日點交房屋）云云，惟此則經原告悉予否認。因原告本即不
12 受「被告個人言行」之拘束，亦乏強行制止「被告個人言
13 行」之法律依據，是就令被告宣稱其欲終止並已拆除招牌、
14 遷往他址，此情亦難佐證「兩造業就期前終止乙事達成合
15 意」，至於被告強調「原告獲其通知而於113年8月19日到場
16 會勘」乙事，亦不代表兩造當日已有「提前終止租約之合
17 意」，乃本院闡明並曉諭適時舉證，被告仍僅一再強調「會
18 勘」而未提出足可推敲「合意終止」之適切根據，則回歸民
19 事訴訟法第277條前段所揭櫫之法理原則，本院自應逕認被
20 告抗辯「合意終止」云云俱非可採。今系爭租約既已「定有
21 期限」，兩造復未達成期前終止之合意，則於租賃期限屆滿
22 以前，兩造間之租賃關係當然存續；故原告提起先位之訴，
23 請求被告給付租金，自有理由，應予准許。

24 (四)原告就被告提起本件預備合併之訴，乃以「先位請求有理
25 由」，為其就備位請求裁判之「解除條件」，而「先位請求
26 無理由」，則為原告就備位請求裁判之「停止條件」；因本
27 院審理結果，肯認原告「先位請求有理由」，是原告備位請
28 求之「解除條件」當然成就，本院自毋庸再就原告之備位請
29 求予以裁判。

30 五、綜上，原告先位請求有理由，爰判決如主文第一、二項所
31 示；至原告備位請求，則因「解除條件」成就而毋庸裁判。

01 六、訴訟費用由敗訴之被告負擔。

02 七、原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，適用簡
03 易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第
04 3款，應依職權宣告假執行，併酌情依同法第392條第2項規
05 定，職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

07 基隆簡易庭法 官 王慧惠

08 以上正本係照原本作成。

09 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
10 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

13 書記官 佘筑祐