

臺灣基隆地方法院民事判決

115年度訴字第220號

原告 葉志宏

訴訟代理人 郭旆慈律師

被告 邱玉婷

上列當事人間返還租賃物等事件，本院於民國115年7月22日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

門牌號碼「基隆市○○區○○路000號」房屋（下稱系爭房屋），乃原告與第三人共有，原告應有部分為1/4；而被告則於民國114年8月7日，向原告承租系爭房屋之全部，租賃期間自114年8月7日起至115年8月6日止。雙方約定，被告應給付押租金7,000元，並應於每月7日，給付原告租金7,000元。惟被告不僅未依約給付押租金，尤延欠114年11、12月租金達兩個月之租額，經原告於114年12月10日發函為「即日起終止租約」之意思表示，限被告於115年1月10日以前，遷讓返還系爭房屋（下稱系爭催告函）；因系爭催告函已於114年12月11日送達被告，故兩造租賃契約遂於當日終止，然而被告僅於114年12月29日，給付114年11、12月以及115年1月之不當得利，故原告自得本於租賃契約以及不當得利之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋予原告及全體共有人，暨按原告之應有部分，給付相當於租金之不當得利。並聲明：

(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告及全體共有人。

(二)被告應自115年2月8日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告1,750元（計算式：7,000元÷4=1,750元）。

01 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告答辯：

03 被告係為辦理「御庭西點麵包坊」之遷址事宜，方向原告承租系爭房屋，乃系爭房屋竟非原告單獨所有，原告亦不能提出「全體共有人同意使用」之證明文件，導致被告申請「御庭西點麵包坊」遷址無以為繼，被告遂向基隆市政府申請歇業，並向財政部北區國稅局基隆分局辦理稅籍廢止。故被告自始即未實際遷入，亦未占有使用系爭房屋，系爭租約之租賃目的自始不達，原告本件請求並無理由。況原告所檢附之租金匯款，並非源自於被告本人之金融帳戶；因兩造間並無租金之金流往來，故系爭租約應屬無效。並聲明：

12 (一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

13 (二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、本院判斷

15 (一)系爭房屋乃原告與第三人共有，而被告則於114年8月7日，
16 向原告承租系爭房屋之全部，租賃期間自114年8月7日起至1
17 15年8月6日止；雙方約定，被告應給付押租金7,000元，並
18 應於每月7日，給付原告租金7,000元。此除經被告自認在卷
19 (本院卷第117頁)，並有原告提出之建物所有權狀(本院
20 卷第23頁)、住宅租賃契約書(本院卷第25至31頁；下稱系
21 爭租約)附卷可佐。而原告主張被告未依約給付押租金，兼
22 就各月租金屢次延欠(114年8月7日給付首月租金7,000元，
23 同年12月2日給付9、10月租金共14,000元，同年12月29日給
24 付11、12月與翌年1月租金共21,000元)等前提事實，亦未
25 據被告爭執、否認，並有原告提出之LINE對話截圖(本院卷
26 第81至95頁)、轉帳明細(本院卷第41頁)在卷可稽。

27 (二)被告雖抗辯系爭房屋非原告單獨所有，原告亦不能提出「全
28 體共有人同意使用」之證明文件，導致其自始即未實際遷
29 入，亦未占有使用系爭房屋，尤以兩造間並無租金之金流往
30 來，故系爭租約應屬無效云云。然按稱租賃者，謂當事人約
31 定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前

項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。民法第421條定有明文。又當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立。民法第153條第1項、第2項前段亦有明定。而所謂「必要之點」，係指契約之「要素」；至於租賃契約之「要素」，則為「租賃物」與「租金」（租賃必要之點），兩者缺一不可。承前所述，原告雖非「租賃物之單獨所有權人」，然租賃契約之性質乃「債權契約」（並非「物權處分行為」），基於債之相對性原則，只須兩造對「租賃物」與「租金」達成意思表示之一致，系爭租約即屬成立生效；至於租金匯款並非源自被告金融帳戶，亦僅事涉民法第311條規定之「第三人清償」，不生「變更承租人」或「免除承租人責任」之法律效果；遑論被告抗辯「實際遷入」與否，純屬契約成立後之占有狀態與履行問題，乃有別於「契約是否有效成立」之他事，不容被告倒果為因、混淆視聽。本件遍觀系爭租約通篇條文（本院卷第25至31頁），未見其內容有何違反法律強制或禁止之規定（民法第71條參看），亦未見其悖離國家社會之一般利益或良善社會之道德觀念（民法第72條參看），是回歸私法自治、契約自由之原則，系爭租約當有拘束兩造之法律效力，洵無被告所稱「無效」云云之疑慮。

(三)系爭租約成立生效後，被告不僅未依約給付押租金，尤就各月租金有所延欠；而原告則本此主張被告未按期給付114年11、12月租金，已達兩個月之租額，經其以系爭催告函為「即日起終止租約」之意思表示，系爭租約遂於系爭催告函送達之114年12月11日終止云云，並提出系爭催告函及其送達回執（本院卷第33至39頁）、LINE對話截圖（本院卷第81至95頁）以資佐證。惟查：

- 1.按租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，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，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第

440條第2項定有明文。而租賃住宅市場發展及管理條例第10條第1項第2款、第2項第1款亦明定：「租賃期間發生下列情形之一者，出租人得提前終止租賃契約，且承租人不得要求任何賠償：一、承租人遲付租金或費用，達二個月之租額，經定相當期限催告仍拒繳。」「出租人依前項規定提前終止租賃契約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面通知承租人：一、依前項第一款至第三款及第五款規定終止者，於終止前三十日。」此一法定「催告補繳期間」與「三十日解約預告期間」，乃為保障承租人居住權益之強制規定，出租人即原告非待「承租人即被告欠租已『達二個月租額』且『遲延給付逾二個月』」，不能預先為終止租賃契約之定期催告，尤其不得恣意縮短催告期限，或未依法於三十日以前先為書面預告，即驟為終止契約之意思表示。

2. 綜觀原告提出之LINE對話截圖（本院卷第81至95頁；下稱爭截圖），參看系爭租約「立契約書人」欄位之簽名（本院卷第31頁），首即可見系爭截圖所示全文，或係「『被告之保證人陳民政』與原告」間之對話，或係「『陳民政代理人』與原告間」之對話。而細繹彼等對話脈絡，亦可知承租人雖自114年9月開始，即未按期（每月7日）給付租金，然而原告於114年11月25日以前所為催繳，均「未設定繳款期限」（參見本院卷第86、88頁），迨原告於同月26日發訊通知「請在11/30之前繳納拖欠租金，否則依照租約第十六條，租約於12/1提前終止」，方見出租人「首次定期（11月30日）」催告繳款（參見本院卷第88頁）；時至同年12月2日，原告發布通牒「請立即交付積欠28000元…租金，否則租約即日起取消，並請在12月7日之前搬空恢復租屋前原狀」，承租人旋於同日匯款「2個月房租14,000元」（部分清償），並就原告回傳「各戶分攤公共抽水馬達更換費」之訊息（參見本院卷第89至90頁）；後原告未見承租人之付款下文，乃於同月6日發訊「提醒一下：12/7之前要給我兩個月的地下層租金與押金，共21,000元」，繼於同月10日製

發系爭催告函表示「此前欠租屢催無果，自即日起終止系爭租約」（參見本院卷第92、33至38頁），復於系爭催告函送達（114年12月11日）後之翌日（12日），發訊強調「依照存證信函目前租約已經解約」（參見本院卷第39、92頁）。依上對話，原告於114年11月26日「首次定期（11月30日）」催告「併為同年12月1日終止租約」之意思表示，然而被告於同年12月2日「一部清償」（給付2個月租金共14,000元），雙方債務結構發生變動後，原告固亦於同月6日「再次定期」催告，惟其本次指定翌日（12月7日）作為給付期限，客觀上原非「供承租人籌措款項之『相當期限』」（催告期限不相當），而其續於同月10日製發系爭催告函表示「即日起終止系爭租約」，亦未遵守「解約前三十日以書面預告」之法定提前通知義務。因原告行使承租人之終止權，卻未滿足「定相當期限催告」與「提前預告終止契約」之法定要件，故其終止不生法律效力，系爭租約迄本院言詞辯論終結時仍有效存續。

3. 綜上，系爭租約迄仍有效存續，原告請求被告遷讓返還系爭房屋、給付不當得利云云，俱欠根據，為無理由，不能准許。

(四) 系爭租約雖仍有效存續，然被告則抗辯系爭房屋並非原告單獨所有，原告亦不能提出「全體共有人同意使用」之證明文件，導致其申請「御庭西點麵包坊」遷址無以為繼，故本件租賃目的自始不達，其亦無給付租金之義務。經查：

1. 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第264條第1項前段定有明文。而租賃契約則係典型之雙務契約，「出租人提供合於目的之租賃物」與「承租人給付租金」，兩者具有對待給付之關係。
2. 系爭租約雖未白紙黑字載明「被告承租系爭房屋之目的（供『御庭西點麵包坊』遷址營業）」，系爭租約第7條亦規定：「本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途。」（本院卷第27頁）然解釋意思表示，應探求當事人之真意，

不得拘泥於所用之辭句（民法第98條規定參看），因系爭租約乃文具店販售或網路下載之「制式範本」，若拘泥於制式合約之定型化條文，無從反應「兩造締約當時之真意」，故判斷系爭房屋之租賃目的，尤須綜合考量契約通篇內容以及兩造於締約前後之互動。查系爭租約「立契約書人」欄位之記載，不僅係將「御庭西點麵包坊」直接列為「承租人」

（即被告經營之獨資商號；參見本院卷第31、21、65頁），承租人亦曾傳送「御庭西點麵包坊」之統一發票專用章、負責人資訊以及財政部北區國稅局之購票證，作為出租人即原告查核並擬訂系爭租約之根據（參見本院卷第71至72頁、第77至79頁、第82至85頁），尤以原告不僅於締約前，主動向承租人索要「公司大小章、營業登記表影本兩份」（參見本院卷第83頁），嗣後兩造履約期間，亦未見反駁「『承租是為了設立公司行號』之承租人說詞」，甚至未見「嚴正重申純供居住、嚴禁營業之住宅用途」（參見本院卷第92頁），兩相勾稽以觀，原告顯然事前知悉並同意「被告以系爭房屋供『御庭西點麵包坊』遷址營業」；故被告以系爭房屋經營「御庭西點麵包坊」，應係兩造以系爭租約所合意約定之使用方式。而兩造既已就此達成意思表示之實質合致，則其合意當可排除「未經兩造實際磋商之定型化契約條款（系爭租約第7條）」。
準此以言，被告以系爭房屋辦理「御庭西點麵包坊」之遷址與營業登記使用，無疑乃兩造達成「租賃目的」之所不可或缺。

- 3.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。承前1.所述，兩造締約之租賃目的，係為辦理「御庭西點麵包坊」之遷址與營業登記，故系爭房屋之「約定使用狀態」，尚非僅止遮風避雨之物理空間，而須具備「可供合法辦理營業登記」之法律狀態；囿於商業遷址與營利事業登記之申辦，必須出具房屋產權證明或所有權人同意書（商業登記申請辦法第6條第4款規定參看）

，故原告即出租人自應善盡「提供相關書面之附隨協力義務」，方得謂系爭房屋已處於「可供合法辦理營業登記」之法律狀態。是若原告怠於或拒絕提供必要之證明文件，導致被告即承租人無法以系爭房屋辦理「御庭西點麵包坊」之遷址與營業登記，其情即與「原告交付租賃物『不合於』約定使用之狀態」無殊。因原告僅為系爭房屋之共有人（應有部分1/4），其出租共有物予他人設立公司或獨資商號，必須取得其他共有人之同意；然而原告卻因共有人之意見分歧，以致遲遲不能就被告交付「共有人同意書」，此同有系爭截圖可供勾稽（參見本院卷第92、93頁），是系爭房屋客觀上存在「無法供被告辦理商業遷址與營業登記」之權利瑕疵狀態，事甚顯然。

4.按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。民法第435條第1、2項定有明文。即就本件情節而論，系爭房屋雖無全部或一部之滅失，然系爭房屋之權利瑕疵狀態，導致「御庭西點麵包坊」於115年1月30日歇業迄今（參見本院卷第21、65頁），故原告未保持「租賃物合於約定使用、收益之狀態」，已使被告之營業目的客觀上無法實現，嚴重程度要與「租賃物『全部滅失』」不相上下，被告因此主張「租賃目的無法達成」、免除全部租金，原屬適法而有根據；遑論系爭房屋權利瑕疵狀態未經排除，形同出租人即原告違反民法第423條「交付並保持合於約定使用收益狀態之租賃物」之主給付義務，故「無法以租賃物享受營業利益」之承租人即被告，行使其同時履行抗辯權，拒絕依約給付租金，洵屬適法並且正當。

5.綜上，系爭租約雖仍合法有效，然原告並未履行承租人之主給付義務，故被告行使承租人之同時履行抗辯權，拒絕就租金為對待給付，俱有客觀根據而為可採。

四、結論：

01 系爭租約迄仍有效存續，出租人即原告則未履行主給付義
02 務，故承租人即被告行使同時履行抗辯權，尚屬適法有據。
03 從而，原告依系爭租約以及不當得利之法律關係，請求被告
04 遷讓返還系爭房屋、給付欠租以及相當於租金之不當得利，
05 均無理由，應予駁回。又原告既受敗訴判決，則其假執行之
06 聲請亦失附麗，爰併予駁回之。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均
08 與本件判決結果無影響，爰不一一予以審酌。

09 六、訴訟費用由敗訴之原告負擔。

10 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日

11 民事第一庭法 官 王慧惠

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
15 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
16 判費。

17 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日

18 書記官 郭穎宸