臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第194號

上　訴　人　遠豐不動產有限公司

000000000000000000

法定代理人　洪士峰

000000000000000000

訴訟代理人　趙禹賢律師

　　林石猛律師

被上訴　人　楊喬甯

　　楊進財

　　楊千瑩

共　　同

訴訟代理人　周志龍律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年5月24日臺灣橋頭地方法院110年度訴字第812號第一審判決提起上訴，本院於113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

原判決主文第一項更正為「被告遠豐不動產有限公司應給付新臺幣壹拾貳萬伍仟貳佰伍拾元及自民國一一一年三月十一日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息予原告楊喬甯，另應給付新臺幣壹拾貳萬伍仟貳佰伍拾元及自民國一一一年三月十一日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息予原告楊喬甯、原告楊進財及原告楊千瑩公同共有」。

第二審訴訟費用上訴人負擔。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。準此，原告未改變其請求所據之原因事實，僅於訴訟上更正或補充其請求所據法律上主張時，本於法官知法原則，法院本應就其依卷內所存確定事實及當事人之聲明，行使闡明權

後依職權為正確之法律適用，原告嗣後所為法律意見之補充或更正即非訴之追加或變更（最高法院104年度台上字第2195號判決要旨可參）。查，被上訴人起訴主張被上訴人楊喬甯與其母即訴外人劉秀枝共同出租坐落高雄市○○區○○○段000○號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）予上訴人，但上訴人積欠租金新臺幣（下同）250,500元未付，劉秀枝嗣於民國110年12月9日死亡由被上訴人3人繼承劉秀枝之系爭租約權利，依兩造之租賃契約聲明請求上訴人應給付被上訴人250,500元。嗣經審判長就租金分配乙節行使闡明權後，被上訴人補充陳述：楊喬甯、劉秀枝未約定租金如何分配，應係平均分配，劉秀枝死亡後，其應得之租金由被上訴人3人繼承而為公同共有，並更正聲明為上訴人應給付楊喬甯125,250元，另給付被上訴人125,250元為公同共有等語（見本院卷第251頁），依前揭規定及說明，被上訴人所為聲明之更正核屬更正法律上之陳述，非屬訴之追加或變更，合先敘明。

二、被上訴人主張：楊喬甯與劉秀枝於109年8月1日共同將系爭房屋出租予上訴人，約定上訴人應於每月5日前繳納租金45,000元，租賃期間自109年8月1日起至112年8月1日止（下稱系爭租約）。惟上訴人自110年1月起未依約繳納租金，劉秀枝嗣於110年12月9日死亡，被上訴人為其繼承人，繼承劉秀珠之系爭租約權利，並於111年1月7日寄發存證信函催告上訴人給付租金，亦未獲置理，爰依系爭租約之約定，請求上訴人給付自110年1月至110年6月17日止積欠之租金250,500元等語，並聲明：㈠上訴人應給付楊喬甯125,250元，另給付被上訴人125,250元為公同共有，及均自民事訴之變更追加狀暨準備㈠狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。另對上訴人之反訴辯稱：系爭房屋迄今未遭拆除，上訴人在終止租約前均得使用系爭房屋，並無不能為合於租約圓滿使用之情形，且系爭房屋增建部分係位於房屋後方，不影響上訴人營

業，上訴人既為房仲業者，於訂立租約時就系爭房屋有違建情形應可得而知，且社會上房屋增建情形比比皆是，僅以所承租房屋有違建為由訴請損害賠償，屬權利濫用，縱使上訴人有支付系爭房屋裝潢等費用，亦非用於裝潢系爭房屋增建部分，該費用之支出與增建部分無相當因果關係等語，資為抗辯。【被上訴人敗訴部分，未據其聲明不服，非本院審理範圍】。

三、上訴人則以：

㈠本訴部分：上訴人為從事房屋仲介事業之公司，承租系爭房屋係為對外營業使用，系爭租約簽訂後雙方已約定待上訴人正式對外營運後始給付租金，上訴人對外營業之停止條件未成就，毋庸給付110年1月至5月之租金。又被上訴人未告知系爭房屋後方約有3分之1為違建，上訴人於109年9月17日經高雄市政府工務局（下稱工務局）違章建築處理大隊成員到場告知，始知悉系爭房屋後方有違建且遭主管機關列管執行拆除在案，楊喬甯嗣於110年1月向上訴人陳稱已委請民意代表協助處理緩拆事宜且已處理完畢，上訴人始繼續進行裝潢及開業事宜，擇定於110年4月完成招牌掛設開業，然主管機關又於110年4月9日前來丈量拆除範圍，是系爭房屋實處於隨時可能遭部分拆除之狀態，未合於系爭租約約定之使用收益狀態，違反民法第423條規定，上訴人自得主張同時履行抗辯，拒絕給付租金。另因系爭房屋有前揭違建，被上訴人楊進財、楊喬甯與上訴人於110年4月28日協商，約定出租人應賠償上訴人裝潢費用432,000元及免除上訴人自110年1月至5月間租金，並合意於110年5月底終止系爭租約，上訴人已無租金給付義務。再者，被上訴人事前未詳實告知系爭房屋存有違建問題，又無法處理違建拆除問題甚且拒絕履行協商條件，而上訴人均未開業，其再訴請上訴人應給付租金，亦有違民法第148條誠信原則及權利濫用禁止原則規定之旨意。退步言，縱認上訴人仍應給付租金，參諸民法第435條、第436條規定之旨趣，承租人應得就受限制而不能使用

之部分，類推適用民法第435條第1項規定請求減免租金，系爭房屋有應拆除之違建且隨時有被拆除之可能，已一部妨害上訴人使用系爭房屋之權益，上訴人應得依不能使用之程度酌減租金，免負部分租金之給付義務等語置辯。

㈡反訴主張：劉秀枝、楊喬甯出租系爭房屋時，未告知系爭房屋後方為違建之事實，被上訴人交付之租賃物即未合於系爭租約約定之使用收益狀態，屬不完全給付，應賠償上訴人已支付之系爭房屋裝潢費用682,000元、窗簾裝設費12,000元、市內電話裝機及線路配置費23,000元、中華電信股份有限公司（下稱中華電信）市內電話及網路服務提前解約違約金2,287元、搬遷費用14,000元、影印機租賃費14,175元、保全服務費18,900元，爰依民法第227條第1項、第226條第1項規定提起反訴等語，並聲明：㈠被上訴人應給付上訴人76萬6,962元，其中68萬2,000元自111年6月3日起，其中5萬1,887元自111年9月3日起，其中3萬3,075元自112年1月13日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

四、原審就本訴部分判決上訴人應給付被上訴人租金250,500元及自111年3月11日起算之法定遲延利息，駁回被上訴人其餘請求，反訴部分判決被上訴人應給付上訴人90,000元（即押租金）及自111年6月3日起算之法定遲延利息，駁回上訴人其餘請求。上訴人就其本訴及反訴敗訴部分不服，提起上訴，於本院聲明： ㈠原判決不利於上訴人部分廢棄；㈡上開廢棄部分：1.本訴部分：被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。2.反訴部分：被上訴人應給付上訴人76萬6,962元，暨其中68萬2,000 元自111年6月3日起，其中5萬1,887元自111年9月3日起，其中3萬3,075元自112年1月13日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

㈠楊喬甯與劉秀枝於109年8月1日將劉秀枝所有系爭房屋出租

予上訴人供作營業場所使用，雙方於109年8月1日簽立租賃契約書，約定上訴人應於每月5日前支付租金45,000元，租賃期間自109年8月1日起至112年8月1日止。

㈡上訴人自110年1月起未再給付系爭房屋租金，計算至110年6月17日止未給付之租金數額共計250,500元。

㈢楊喬甯於110年6月2日寄發高雄站後郵局存證號碼000070號存證信函，催告上訴人於函到7日內給付自110年1月起至同年5月之租金225,000元，上訴人於110年6月9日收受。

㈣劉秀枝於110年12月9日死亡，被上訴人為其繼承人。

㈤被上訴人於111年1月7日寄發楠梓亞洲城郵局存證號碼000002號存證信函予上訴人，內容略以：上訴人向劉秀枝承租系爭房屋，約定每月租金45,000元，並催告上訴人於函到7日內給付自110年1月至同年00月間之租金540,000元。上訴人於111年1月10日收受。

㈥民事訴之變更追加暨準備㈠狀於111年3月10日送達上訴人。

㈦民事陳報㈣暨反訴訴之聲明變更狀繕本於111年9月2日送達被上訴人。

㈧楊喬甯、劉秀枝出租系爭房屋予上訴人後，工務局以109年10月14日高市工務隊字00000000000號函，通知楊喬甯、劉秀枝有關系爭房屋屋後建物涉及違建，請其等於文到7日內自行改善，或依行政程序法第102條規定提出陳述意見，此為被上訴人第一次收到工務局之拆除通知。

㈨被上訴人收到拆除通知後曾向民意代表陳情，並於110年1月12日向上訴人陳稱違建暫時緩拆。

㈩工務局於110年4月9日派員前來系爭房屋測量增建部分之位置及面積，測量結果如係如工務局110年4月28日高市工違楠字第1026號處理新違章建築處分書所載。

㈩一工務局違章建築處理大隊拆除組（下稱違建拆除組）於000年0月00日出具之違建拆除組通知單記載，系爭房屋屋後涉及違建，業於110年4月28日以高市工違楠字第1026號查報在案，本110年5月31日派工，因系爭建物門鎖因故未執行等

語。

六、本件爭點：

㈠被上訴人請求給付110年1月起至110年6月17日止之租金250,500元，有無理由？上訴人所為同時履行抗辯或減免部分租金給付義務之抗辯，有無理由？

㈡上訴人依民法第227條第1項準用同法第226條規定，請求賠償裝潢系爭房屋支出之相關費用等，有無理由？

七、得心證之理由：

㈠被上訴人請求給付110年1月至110年6月17日止之租金250,500元，有無理由？上訴人所為同時履行抗辯或減免部分租金給付義務之抗辯，有無理由？

1.按承租人應依約定日期，支付租金，為民法第439條前段所明定。經查，兩造於系爭租約約定，上訴人應於每月5日前支付租金45,000元，租賃期間自109年8月1日起至112年8月1日止，但上訴人自110年1月起未再給付系爭房屋租金，計算至110年6月17日止未給付之租金數額共計250,500元一情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈡），是被上訴人依系爭租約之約定，請求上訴人給付積欠之租金250,500元，自屬有據。

2.次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付，最高法院著有102年度台上字第1892號判決可資參照。然此項出租人之租賃物保持義務，固應於租賃期間內繼續存在，使承租人得就租賃物為約定之使用收益狀態，惟倘承租人於訂約時，已知租賃物之一部為違章建築仍願意承租，自不得以該違章建築如遭拆除，有致租賃目的不達之風

險為由拒絕給付租金。

3.系爭房屋1層至三層後方面積共17坪之增建部分係屬違建，違建範圍如工務局110年4月28日高市工違楠字第1026號處理新違章建築處分書所載，為兩造所不爭執，並有上開處分書可稽（見原審卷二第321頁）。被上訴人抗辯上訴人簽訂系爭租約前已知悉系爭房屋後方為違建，為上訴人所否認，經查：

⑴參諸被上訴人所提出109年6月20日拍攝錄影畫面及其錄音譯文：楊進財站在系爭房屋二樓廚房（位於二樓後半部），帶著上訴人當時之法定代理人郭秉凱、現任法定代理人洪士峰參觀系爭房屋，楊進財並稱「這木板啊，因為底下有一間，這間是增建的部分（指向廚具）…」等語（見原審卷二第512頁），兩造亦均稱系爭房屋之2樓增建部分是廚房（見本院卷第155頁），足見上訴人於簽訂系爭租約前即已明確知悉系爭房屋後方係屬增建範圍。上訴人固辯稱楊進財上開陳述係在向上訴人介紹房屋空間配置及過往租客使用餐廳之情況，僅是順帶提及系爭房屋有此增建，當下並非意在表明，亦未明言系爭房屋有違建情事，以使在場之洪士峰等人知悉云云，然依上開錄影畫面，楊進財向上訴人之法定代理人介紹系爭房屋時確已明確陳述該屋後方係屬增建，上訴人所辯與上開客觀事證不符，要難憑採。

⑵上訴人另辯稱：房屋有增建部分亦非等同違法，當時被上訴人對於系爭房屋確切、具體之增建或違建範圍、面積均未全盤詳實以告，是否有被主管機關查報、勒令停用、封閉或核屬應予拆除之違建亦未置一詞，甚至有關增建或違建部分，被上訴人於系爭租約中亦隻字未載，被上訴人此舉係有意敷衍、迴避或隱瞞相關情事，且於上訴人被通知系爭房屋存有違建後，被上訴人始表示應係前承租人過去與其有租賃糾紛方被其檢舉，益徵被上訴人早對其房屋有被檢舉違建之可能已有預見，卻仍無視再行出租等語。然建物所有人在取得建物使用執照後所為二次增建，常因便宜行事，多數不會另向

主管機關重新申請變更設計之許可，因此二次增建部分均屬違建，此情在社會上屢見不鮮且為一般社會大眾所知悉，而上訴人係以從事房屋仲介業之公司，對於房屋之增建部分通常屬違建一情自無不知之可能，上訴人於簽訂系爭租約前既經告知系爭房屋後方空間屬增建，顯然已知系爭房屋後方係屬違建，被上訴人並無隱瞞系爭房屋存在違建之情事。另楊喬甯、劉秀枝出租系爭房屋予上訴人後，工務局以109年10月14日函通知楊喬甯、劉秀枝有關系爭房屋屋後建物涉及違建，請其等於文到7日內自行改善，此為被上訴人第一次收到工務局之拆除通知乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈧），堪認被上訴人係接到上開109年10月14日通知後始知遭檢舉違建一事。而被上訴人與前承租人間縱有租賃糾紛，前承租人非當然會向主管機關檢舉違建，要難因被上訴人事後推測系爭房屋可能係遭前承租人檢舉，即可推認被上訴人於簽訂系爭租約前即知悉系爭房屋已遭檢舉有違建，有隨時將遭主管機關拆除之風險，但卻未告知上訴人。是故，上訴人此部分抗辯，難認有理。

⑶綜合上情以觀，上訴人於簽訂系爭租約前業經被上訴人告知系爭房屋後方為違建，知悉系爭房屋屋後方有遭拆除之可能，但其經評估風險後仍願承租系爭房屋，故依楊喬甯、劉秀枝與上訴人訂立系爭租約時之共同主觀認知，系爭房屋屋後有違建一事，在違建部分遭拆除前，並不妨害雙方租賃契約供上訴人營業之使用目的。則楊喬甯、劉秀枝依現況交付系爭房屋予上訴人使用，且系爭房屋違建部分迄今未遭拆除，即合於系爭租約約定之租賃物使用收益狀態，與債之本旨無不符之處。上訴人以系爭房屋存在違建，不符租賃物應有之使用收益狀態為由，依民法第423條規定主張行使同時履行抗辯，拒絕給付租金，難認有據。

4.上訴人另辯稱與楊喬甯、劉秀枝約定待其正式對外營運後始給付租金，上訴人之租金給付義務附有停止條件，上訴人對外營業之停止條件未成就，毋庸給付110年1月至5月間之租

金等語，惟被上訴人否認之，上訴人就此利己事實，並未舉證以實其說，尚難採信。

5.上訴人復辯稱因系爭房屋有前揭違建，楊進財、楊喬甯與上訴人於110年4月28日協商，約定出租人應賠償上訴人裝潢費用432,000元及免除上訴人自110年1月至5月間租金，並合意於110年5月底終止系爭租約，被上訴人事後拒絕履行協議，更請求給付租金係屬權利濫用等語，並提出提出楊喬甯、洪士峰之對話錄音譯文為其論據。惟：

⑴觀諸雙方對話錄音譯文內容，洪士峰固曾在110年5月2日表示「說要40幾萬給我，現在又不要了」，楊喬甯當日回覆「我晚點回覆你好不好？因為我現在手邊有點事情」、翌日則陳稱「沒有啦，爸爸的意思就是說，他的意思就是說如果你們要租，就是繼續付租金啊，然後繼續租下去，啊那邊就是有什麼問題，我們會處理，這樣子」，洪士峰回應「我們不要租了，我們按照合約走，然後我們錢給你們，房租給你們，然後我們就搬走，這樣」、「爸爸不喜歡再43萬給我們，那那個當初是，也是你爸爸說要給我們的啊，啊你不要，那算了，你就要反悔了，那我們再找個時間，我們再談」；楊喬甯於110年5月4日表示「我也沒有聽過其他人這樣子很誇張就是房租就是這麼多個月沒有算阿」，洪士峰答稱「那個都有跟你報告，你們也同意過」，楊喬甯回稱「確實」，洪士峰再稱「你們也同意說可以延，延到這個情況之下，我們才這麼做的」等語（見原審訴字卷第41、44-45、51-52頁）。

⑵參諸上開對話內容，關於是否免除上訴人自110年1月至5月間租金一事，洪士峰僅稱「你們也同意可以延」，非稱非免除給付，甚至曾表示「我們錢給你們，房租給你們」，可見被上訴人未免除上訴人110年1月至5月間之租金給付義務，且上開對話內容亦未見雙方有任何達成於110年5月底終止系爭房屋租約之表示。再就被上訴人提出之110年4月28日錄影截圖畫面（見原審訴字卷第135-137、385頁），僅能得知楊

進財、楊喬甯與洪士峰有於當日見面，無從知悉該日談論內容為何，上訴人此部分所辯，尚非可採。此外，上訴人於簽訂系爭租約前業經告知系爭房屋後方為違建，事後亦未與出租人達成免除租金給付義務及終止租約之合意，業經本院認定如前，是被上訴人依系爭租約請求給付租金，乃權利之正當行使，要難謂有違反民法第148條誠信原則及權利濫用禁止原則之情事。

6.上訴人又辯稱：參諸民法第435條、第436條規定，承租人應得就受限制而不能使用之部分，類推適用民法第435條第1項規定請求減免租金，系爭房屋有應拆除之違建且隨時有被拆除之可能，已一部妨害上訴人使用系爭房屋之權益，上訴人應得依不能使用之程度酌減租金，免負部分租金之給付義務等語。然工務局係於110年4月9日至系爭房屋測量增建部分之位置及面積，違建拆除組並於110年5月31日派員至現場欲拆除違建部分，但因系爭房屋門鎖而未執行等情，此為兩造所不爭執（見不爭執事項㈩、㈪），且系爭房屋後方違建部分迄今未遭拆除，可見自110年1月至110年6月17日止，上訴人就系爭房屋之使用範圍未因工務局之前揭拆除命令受影響，要無使用受限制之情事存在，上訴人主張類推適用民法第435條第1項請求酌減租金，亦無理由。

7.按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之。民法第271條前段定有明文。楊喬甯、劉秀珠與上訴人簽立系爭租約，約定其等共同出租系爭房屋予上訴人，上訴人應按月給付租金45,000元予楊喬甯與劉秀珠，此為兩造所不爭，是楊喬甯、劉秀珠就系爭租約有同一租金債權，此租金給付係屬可分之債，被上訴人亦稱楊喬甯與劉秀珠未約定分配比例，依前揭規定，其等就上訴人給付之租金應平均分受。而上訴人自110年1月起至110年6月17日止積欠租金共計250,500元，業如前述，是依系爭租約、民法第271條及繼承之法律關係，楊喬甯請求上訴人給付積欠租金之半數即125,250

元，劉秀珠之繼承人即被上訴人3人請求上訴人給付125,250元而為公同共有，即有理由。

㈡上訴人依民法第227條第1項準用同法第226規定，請求賠償裝潢系爭房屋支出之相關費用等，有無理由？

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。

2.上訴人主張劉秀枝、楊喬甯出租系爭房屋時，未告知系爭房屋後方為違建，其等交付之租賃物未合於系爭租約約定之使用收益狀態，屬不完全給付，應賠償上訴人已支付之系爭房屋裝潢費用682,000元、窗簾裝設費12,000元、市內電話裝機及線路配置費23,000元、中華電信市內電話及網路服務提前解約違約金2,287元、搬遷費用14,000元、影印機租賃費14,175元、保全服務費18,900元，共計76萬6,962元等語。然劉秀枝、楊喬甯所交付之系爭房屋，合於系爭租約約定之使用收益狀態，並無未依債之本旨提出給付之情事，業據本院認定如前，上訴人依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定請求損害賠償，於法不合，為無理由。

八、綜上所述，被上訴人依系爭租約之約定，請求上訴人給付楊喬甯125,250元，給付被上訴人125,250元為公同共有，及均自民事訴之變更追加狀暨準備㈠狀繕本送達之翌日即111年3月11日（見原審訴字卷第155-156頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。上訴人依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定，請求被上訴人給付76萬6,962元，其中68萬2,000元自111年6月3日起，其中5萬1,887元自111年9月3日起，其中3萬3,075元自112年1月13日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　13　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　黃悅璇

法　官　徐彩芳

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　13　　日

書記官　王紀芸