

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度羅簡字第183號

原告 陳淑滿

兼 訴 訟

代 理 人 陳鷹

被告 何飛達即五姨婆商行

訴訟代理人 郭緯中律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於中華民國113年9月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告共同負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。」「被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。查本件原告對被告訴之聲明第1項原為：被告應給付原告新臺幣（下同）252,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（見司促字卷第7頁）；嗣原告於民國113年8月5日言詞辯論期日變更其前項聲明為：被告應給付原告561,339元。並追加願供擔保請准宣告假執行之聲明（見本院卷第173頁）。而被

01 告對原告前揭訴之變更追加，未表示異議即為本案之言詞辯
02 論，揆諸前開規定，原告前揭訴之變更追加自屬合法，應予
03 准許。

04 二、「關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣50萬元
05 以下者，適用本章所定之簡易程序。」「因訴之變更、追加
06 或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第
07 2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應
08 以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。」「前項
09 情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有適用簡
10 易程序之合意。」民事訴訟法第427條第1項、第435條第1
11 項、第2項分別定有明文。查本件原告起訴時，因其請求之
12 標的金額僅有252,000元而適用簡易程序，嗣經原告變更訴
13 之聲明第1項後，其請求之標的金額已逾50萬元，而已不屬
14 民事訴訟法第427條第1項所規定範圍，惟被告對此並未表示
15 抗辯即為本案之言詞辯論，揆諸前開規定，視為兩造已有適
16 用簡易程序之合意，是本件仍應繼續使用簡易程序，亦合先
17 敘明。

18 三、又按當事人適格者，係指就訴訟標的之權利義務或法律關
19 係，得以當事人地位實施訴訟，而受本案判決之資格。而給
20 付訴訟，旨在強制執行原告對被告之實體法上給付請求權，
21 是給付訴訟中，只要原告「主張」自己為給付請求權人，被
22 告為給付義務人，原告並請求被告向其給付，即屬當事人適
23 格。至於原告實際上是否為給付請求權人，此為本案裁判所
24 應審理之對象，即訴有無理由之問題，尚與當事人適格無
25 關。查本件原告乙○等2人主張其等與被告前曾簽立租賃契
26 約，並據此提起本件訴訟主張契約上之權利，被告雖辯稱原
27 告乙○根本並非契約當事人，應無當事人適格云云。惟本件
28 依原告所主張之事實，原告乙○為契約當事人之一，其並主
29 張自己為權利人、被告為義務人而請求被告給付，則揆諸前
30 開說明，原告乙○之當事人適格應無欠缺，至被告之抗辯有
31 無理由，即原告乙○究竟是否為契約當事人乙節，則為本案

01 訴訟中原告乙○之請求有無理由之問題，尚與當事人適格無
02 關。是本件原告乙○提起本件訴訟，並無當事人適格之欠
03 缺，被告此部分所辯，顯有誤會。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張：原告2人前與被告簽立租賃契約（下稱系爭租賃
06 契約），由原告2人出租門牌號碼臺北市○○區○○街0巷00
07 號1樓房屋（下稱系爭房屋）予被告，租賃期間為112年5月2
08 7日至114年5月26日，被告並應於每月26日繳納次月（即該
09 月27日至翌月26日期間）之租金，約定租金為每月63,000
10 元，雙方並約定被告每月應實際給付之租金為上述金額扣除
11 二代健保費用及租金稅額後之金額即55,371元，詎被告於系
12 爭租賃契約簽訂後，僅給付2個月租金金額之押租金，及給
13 付2個月期間（即112年5月27日至112年7月26日）之租金，
14 其後之租金經原告催繳仍不繳納，計算至113年6月26日止，
15 被告仍積欠11個月期間（即112年7月27日至113年6月26日）
16 之租金，且因被告嗣提前搬離之行為，原告尚得依系爭租賃
17 契約第18條請求1個月租金金額之違約金，是依上述並扣除
18 原告已收取之2個月租金金額之押金後，原告應尚得向被告
19 請求9個月期間之租金（每月以55,371元計），及1個月租金
20 金額（以63,000元計）之違約金，為此，爰依兩造間系爭租
21 賃契約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付
22 原告561,339元。(二)願供擔保請准宣告假執行。

23 二、被告則以：對原告甲○○主張前與被告簽有系爭租賃契約，
24 及約定租金為63,000元，被告每月應實際給付63,000元扣除
25 二代健保費用及租金稅額後之55,371元，而被告業已實際給
26 付2個月租金金額之押租金及2個月期間（即112年5月27日至
27 112年7月26日）之租金等情並不爭執，然被告並未與原告乙
28 ○簽署系爭租賃契約，原告乙○係於原告甲○○將系爭租賃
29 契約攜回後，自行在契約上書寫其姓名，被告與原告乙○間
30 並無意思表示合致，尚未成立租賃契約法律關係。又本件被
31 告與原告甲○○簽署系爭租賃契約前，被告即已言明承租系

01 爭房屋係欲用做「手作坊」對外營業使用，系爭租賃契約上
02 亦載明原告甲○○所出租之標的為「店」，詎被告於系爭租
03 賃契約簽署後，始發現系爭房屋之使用分區性質為「住宅使
04 用」，並不能作為對外營業使用，且系爭房屋尚有諸多漏水
05 嚴重難以修繕之瑕疵，是原告甲○○未提供合於所約定使用
06 收益狀態之租賃物，被告為此業已於112年8月17日以存證信
07 函送達予原告甲○○而為解除系爭租賃契約之意思表示，則
08 系爭租賃契約既經被告合法解除，被告自不再負有給付租金
09 或依系爭租賃契約所約定違約金之義務，退步言之，被告亦
10 可於原告甲○○為合於債之本旨之給付前，行使同時履行抗
11 辯，則原告自不得向被告請求給付等語，資為抗辯。並聲
12 明：(一)如主文所示。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免
13 為假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)原告乙○並非系爭租賃契約當事人，不得本於系爭租賃
16 契約為任何權利主張：

17 查本件原告乙○主張為系爭租賃契約之當事人，並據以請求
18 被告給付系爭租賃契約所約定之租金及違約金等，被告則辯
19 稱原告乙○根本非系爭租賃契約當事人等語。按「當事人互
20 相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成
21 立。」民法第153條第1項定有明文。是契約之成立，應以契
22 約當事人互相意思表示一致為其要件，苟契約當事人間並無
23 為意思表示，自無由成立任何契約關係。查本件原告固提出
24 系爭租賃契約，其上之出租人欄位確有「乙○」之簽名與蓋
25 章（見本院卷第249頁），惟原告乙○於本院審理時亦自
26 陳：我知道簽約的時間，但我抵達時原告甲○○與被告已經
27 簽約完畢，我還來不及在系爭租賃契約上簽名，我的簽名是
28 事後補簽的，我簽名時被告不在場，是原告甲○○將系爭租
29 賃契約帶回後我自行簽名的等語（見本院卷第175、286
30 頁）。是本件自原告乙○自述之情節，其於被告與原告甲○
31 ○簽署系爭租賃契約時根本並不在場，完全未參與到被告與

01 原告甲○○有關契約條件之討論、磋商，系爭租賃契約上之
02 「乙○」簽名、蓋章更係其於日後於被告不在場下擅自簽
03 名、蓋印，憑此可見本件被告實未與原告乙○達成租賃契約
04 意思表示之合致，揆諸前開說明，本件原告乙○與被告間尚
05 未存有有效之契約關係，原告乙○尚非系爭租賃契約之出租
06 人，尚不得本於系爭租賃契約對被告為任何權利主張。原告
07 乙○本件依系爭租賃契約請求被告給付租金及違約金等，均
08 應為無理由。

09 (二)依系爭租賃契約，原告甲○○負有交付可供經營「手作坊」
10 對外營業使用之店鋪供被告使用之義務：

- 11 1. 按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
12 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之
13 狀態。」民法第423條定有明文。依此規定，出租人負有提
14 供合於約定使用目的之租賃物予承租人之義務，至所謂合於
15 約定使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所
16 預設之共同主觀之認知，為其認定之標準（最高法院103年
17 度台上字第2122號裁判意旨參照）。是租賃契約固不以雙方
18 約定租賃物供特定用途為必要，然若契約當事人雙方已約定
19 租賃物係供作特定之用途時，則該約定即成為租賃契約內容
20 之一部分。如出租人違反此項義務，即屬債務不履行。
- 21 2. 查原告甲○○與被告間簽署有系爭租賃契約，為本件兩造所
22 不爭執。然被告主張其於向原告甲○○承租系爭房屋前，即
23 已告知原告甲○○其係欲以系爭房屋用作經營「手作坊」對
24 外營業使用等情，則為原告所否認，原告並主張其始終向被
25 告表示系爭房屋係用作「辦公室」使用，並未表示系爭房屋
26 可供經營手作坊等店鋪對外營業使用云云。惟本件依原告甲
27 ○○與被告簽署之系爭租賃契約第1條已載明「甲方『店』
28 屋…」之用語（見本院卷第199頁），已明確可見原告甲○
29 ○於系爭租賃契約所約定應提供予被告之房屋，應為可供開
30 店使用之房屋。又本件依被告所提出原告甲○○於先前招租
31 系爭房屋時於系爭房屋外所擺放之廣告招牌，亦載明「租店

面」（見本院卷第231頁），而原告亦自陳其本件向被告招租時系爭房屋外之廣告情形亦是如此（見本院卷第288頁），憑此亦可見本件原告甲○○與被告早於磋商簽署系爭租賃契約之時，即係以系爭房屋係供作店鋪使用為前提而進行契約條件之商討。更有甚者，本件自被告所提其與原告甲○○之LINE通訊軟體對話紀錄，更可見原告甲○○曾對被告表示「這我就更無辜了，你要講清楚你這手作坊要開火到什麼程度，我都以為就是團體黏貼土，紙牌或剪紙及小糕點而已跟戶外活動」（見本院卷第227頁），憑此即明確可見原告甲○○早已知悉被告向其承租系爭房屋係欲供經營「手作坊」對外營業使用，否則原告甲○○何以可以「以為」被告是要經營團體之黏貼土、紙牌、剪紙、小糕點、戶外活動？據此，本院堪信本件原告甲○○與被告於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，係原告甲○○應提供可經營「手作坊」對外營業使用之店鋪之房屋予被告，如原告甲○○未能提供，則難認原告甲○○所交付之租賃物已合於約定使用、收益之狀態。

（三）被告主張原告甲○○並未交付合於兩造約定使用目的之租賃物，屬可歸責於原告甲○○之債務不履行，並據此主張解除契約，為有理由：

1. 按繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權。於繼續性質之租賃契約，民法債編「租賃」，就承租人之終止權，固已有特別規定，但在出租人依約交付合於債之本旨之租賃物與承租人前，承租人要非不得依法行使解除權，以解除租賃契約（最高法院102年度台上字第1447號判決意旨參照）。又按「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。」「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」民法第227條第1項、第226條第1項、第256條分別定有明文。是出租人如未能交付合於兩造約定使用目的之租賃物，應屬不完全給付，而該不完全給付之情形如已無法補正，則承租人應得依上述規定不經催告而解除契約。

2. 查本件原告甲○○應提供可經營「手作坊」對外營業使用之店鋪之房屋予被告，始能認為係依債之本旨所為給付，業如本院認定如前。然本件被告於承租系爭房屋後，經向臺北市政府都市發展局、建築管理工程處查詢系爭房屋得否為前述使用，始發現系爭房屋所坐落之土地使用分區為「住宅用地」，系爭房屋之使用執照原核准類組亦為「住宅」，且系爭房屋又因未臨接寬度12公尺以上之道路，導致就「烘焙炊蒸食品製造業」、「文教、樂器、育樂用品零售業」、「兒童遊戲場業」、「食品什貨、飲料零售業」、「其他餐飲業（伙食包作）」等目的之使用均非合法等情，此有被告所提營業場所土地使用分區管制與建築管理規定查詢表在卷可查（見本院卷第111-115頁），憑此已可見本件被告原欲以系爭房屋做為店鋪而經營「手作坊」對外營業使用，依法將不得為之。據此，本院已堪信原告甲○○並未提供合於兩造約定使用目的之租賃物，且屬可歸責於原告甲○○，又此情屬於無法補正，則揆諸前開說明及規定，被告自得不經催告而對原告甲○○解除系爭租賃契約。而查本件被告業已以存證信函向原告甲○○表明需解約並請原告甲○○返還先前所曾給付之押租金及租金等（見本院卷第207-217頁），該函並於112年8月17日送達予原告甲○○（見本院卷第219頁），則被告業已合法對原告甲○○行使解約權，業已合法解除其與原告甲○○間之系爭租賃契約，堪以認定。
3. 據上，本件被告與原告甲○○間系爭租賃契約既經被告合法解除，則其等間之系爭租賃契約關係業已溯及消滅，原告甲○○自無法於本件訴訟中依系爭租賃契約向被告請求給付租金或系爭租賃契約所約定之違約金。從而，原告甲○○於本

01 件訴訟所為請求，亦均為無理由。

02 四、綜上所述，本件原告乙○根本並非系爭租賃契約之當事人，
03 本不得依系爭租賃契約主張任何契約上之權利，又原告甲○
04 ○雖為系爭租賃契約之出租人，惟系爭租賃契約業經被告合
05 法解除，則原告依系爭租賃契約請求被告給付租金及契約所
06 約定之違約金，即請求被告給付561,339元，均為無理由，
07 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依
08 據，應併與駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
10 經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此
11 敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

14 臺灣宜蘭地方法院羅東簡易庭

15 法 官 張文愷

16 以上為正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，
18 同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
19 於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附
20 繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日

23 書記官 劉婉玉