

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2219號

原告 林淑滿

訴訟代理人 吳栩臺律師

被告 呂承澤

兼訴訟代理

人 林怡君

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告訴之聲明：被告呂承澤、林怡君應連帶給付原告新台幣（下同）1,306,571元，並自本民事準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並主張略以：

(一)被告呂承澤前於民國112年10月20日向原告承租門牌號碼新北市○○區○○街00號1、2樓房屋及地下室40號停車位（下稱系爭房屋），約定租期至114年10月19日，每月租金為45,800元，並由被告林怡君為連帶保證人。（下稱系爭租約，以下個別被告均稱姓名）

(二)嗣被告向原告表明要於113年7月6日提前終止租約，卻未能於113年7月5日將系爭房屋點交給原告，其責任完全在於被告的惡意刁難與拒不配合。原告早於113年6月21日即透過LINE明確告知林怡君，若確認於113年7月6日終止租約，應約定於113年7月5日上午十點辦理房屋點交，亦明確提醒被告，點交前必須結清瓦斯水電、搬空私人物品、將店面恢復原狀，並將店家設立登記及戶籍一併遷移。然林怡君對此置若罔聞，僅以「我在工作無法回應」等語敷

01 行。遲至113年6月30日，林怡君突襲式通知約在7月5日晚
02 上七點點交，原告當即兩次回覆表示「5日下午二時後我
03 有事喔」。林怡君竟無視原告無法配合之通知，於7月1日
04 逕自宣稱「7月5日晚上11點前都可以點交」，原告僅能再
05 次重申已出遊，並要求被告先辦妥回復原狀與遷出登記。

06 (三)被告惡意違約，拒絕履行「回復原狀」義務。依系爭租約
07 第6條、第9條明確約定，被告負有將房屋回復原狀（遷空
08 交還）之義務。被告明知時間緊迫，卻拒絕拆除其設置之
09 「台灣彩券」招牌，甚至以「先前美髮店的招牌也沒拆」
10 為由作為推託之詞。甚至於點交前一日（113年7月4日）
11 才坦承「我到7/5根本沒辦法弄好沒辦法點交」。直至113
12 年7月5日當晚，被告在仍未拆除招牌、未遷出營業登記、
13 未提供繳費收據的違約狀態下，瘋狂打電話騷擾原告要求
14 點交。原告主張，被告既未回復原狀，原告本即無法受
15 領，故未能點交純屬被告單方恣意行為所致。

16 (四)被告未提出合法授權，終止租約不合法。系爭租約之承租
17 人為呂承澤，林怡君僅為連帶保證人。林怡君不得以保證
18 人身分單方終止租約，且原告多次要求其提出承租人呂承
19 澤之「終止租約授權書」，被告非但不提出，反指責原告
20 找碴。

21 (五)被告事後濫訴與惡性逼迫，致使原告無法收回房屋。林怡
22 君於113年7月3日即傳訊恫嚇原告：「你不點交我只好走
23 法院了」。又113年7月5日被告想要強行點交未果後，被
24 告僅隔三日（113年7月8日）即對原告聲請支付命令並提
25 起返還押金訴訟，顯見其毫無解決爭議之誠意。後來被告
26 更惡意捏造事實，對原告提起詐欺、加重誹謗、侵占、誣
27 告等多項刑事告訴，企圖以刑逼民。原告因深怕遭被告反
28 咬「侵入住居罪」，在法律關係釐清前，完全不敢逕自開
29 門收回房屋。前案經檢察官詳盡調查，被告對原告提起之
30 四項刑事告訴均獲不起訴處分。不起訴處分書明確指出被
31 告「未拆除回復原狀（美髮招牌）」，且「金元寶彩券

01 行」仍登記於系爭房屋，證明被告在民事庭辯稱「房屋已
02 恢復好」屬無稽之談。檢方亦肯認原告因被告違約而暫扣
03 押金，係屬「合法權利行使」，絕非侵占。林怡君於偵查
04 中亦自承「被告要求我復原，我無法做到」，足證被告明
05 知理虧仍惡意濫訴，心態可議。

06 (六)被告二人於簽約時自稱夫妻關係（先生、太太），然原告
07 事後發現兩人身分證配偶欄均為空白，其基本身分均涉公
08 然欺瞞。被告自稱弱勢，卻在114年12月12日調解庭上強
09 硬表示「一塊錢都不會付」，無理蠻橫，無視原告需收租
10 支付八、九十歲老母親安養費之困境。

11 (七)原告主張：系爭租約係於114年3月7日始終止。也就是兩
12 造至鈞院三重簡易庭第二次開庭審理時（114年3月7
13 日），被告當庭返還房屋鑰匙且經原告同意點收時，方生
14 終止效力。惟若鈞院認為系爭租約於113年7月5日已經終
15 止，然被告經營之彩券行遲至113年12月17日才辦理歇業
16 遷出，鑰匙遲至114年3月7日才交還，且招牌長期未拆，
17 被告實質上仍持續占用房屋並享有利益。

18 (八)原告依系爭租約相關條款及民法第179條、第455條、第76
19 7條等規定，請求被告給付1,306,571元，詳述如下：

- 20 1. 訴訟裁判費：49,015元（依系爭租約第12條請求）。
- 21 2. 律師費用：共計90,000元（包含本件訴訟之50,000元，
22 以及防禦被告提告之返還押金訴訟律師費40,000元，依
23 系爭租約第12條請求）。
- 24 3. 提前終止違約金：45,800元（依系爭租約第17條請求賠
25 償一個月租金）。
- 26 4. 積欠租金（113/7/6 至 114/3/7）：369,148元（共8.0
27 6個月 × 45,800元）。
- 28 5. 相當於租金之不當得利（114/3/8至114/7/29）：216,7
29 16元（共4.72個月 × 45,800元，因被告交還鑰匙後仍
30 持續佔用未騰空）。
- 31 6. 三倍違約金（114/3/8 至 114/7/29）：648,528元（依

01 租約第6條，未依約遷空交還房屋，原告得請求至多五
02 倍違約金，本件僅請求三倍：4.72個月 × 45,800元 ×
03 3倍）。

04 7.代墊費用之不當得利（113/7/6 至 114/7/29）：

05 (1)管理費：10,660元（每月820元，共13個月）。

06 (2)水費：1,221元。

07 (3)電費：2,019元。

08 (4)瓦斯費：664元。

09 (5)機械車位保養與維修費：6,200元。

10 8. 拆除招牌費用：4,000元。

11 9.扣抵押金：扣除被告原繳納之押金 91,600元。

12 10.總計金額：將上述金額加總，再扣除押金後，合計為
13 1,306,571元。原告並主張被告林怡君為連帶保證人，
14 應負連帶清償責任。

15 (九)若依備位主張計算至114年7月29日，總金額將高達2,411,
16 643元，但原告表明僅為一部請求，仍以先位主張之 1,30
17 6,571元為準等語。

18 二、被告聲明：原告之訴駁回。並略以下列情詞置辯：

19 (一)本件是原告惡意欺負善良的租客。早在113年6月4日，原
20 告到系爭房屋拿信件時，林怡君就有告知要提前不租了，
21 有提前一個月講，所以是租到113年7月5日。原告也有同
22 意，有LINE對話紀錄為證。

23 (二)被告有表示在113年7月5日會清空系爭房屋，當天被告聯
24 絡原告，原告電話也不接，也沒有約其他時間點交。被告
25 在113年7月5日、6日、7日都沒有等到原告來點交。

26 (三)林怡君與呂承澤原為夫妻，後因個性不合離婚，但仍然同
27 住。原本看房子的人就是林怡君，簽約時才由呂承澤出
28 面，這些原告都知道。原告要收押金的尾款17,400元時，
29 也是通知林怡君帶著女兒一起去付的。交付系爭房屋也是
30 交給林怡君。所以林怡君跟原告說要提前終止租約，也把
31 所有的費用繳清，這都是原告知情且同意的。

01 (四)林怡君在113年7月5日把系爭房屋還給原告，有拍照，屋
02 內都搬空了，保全系統也全部拆除完畢。

03 (五)至於被告在系爭房屋上裝設彩券行招牌部分，租賃契約書
04 中房東也沒有註明第九條恢復原狀招牌要留下或拆除的文字。
05 我承租的時候，系爭房屋上面有髮廊的招牌，我之後
06 拆掉改成投注站的招牌，房東也沒有保留那些髮廊的招
07 牌，也沒有指示我們要保留那些招牌，我無法恢復原狀。
08 當初為了拆那個髮廊的招牌，被告也付了3千元，如果原
09 告要被告拆彩券行的招牌，應當也要補償3千元。

10 (六)呂承澤是身心障礙人士，因為身體狀況不好，只能在家休
11 養，都是由林怡君和女兒在照顧。店內生意不佳，只好退
12 租。本件實為原告故意不來點交，把責任都推給房客，也
13 不退押金。

14 (七)我是在114年3月7日三重簡易庭開庭時把系爭房屋的鑰匙
15 返還原告，因為之前原告一直不跟我點交，我無法把鑰匙
16 還給原告，我是怕會弄丟，所以才沒有用寄還的。

17 (八)原告說被告營業登記需遷出，否則要付違約金一事，於契
18 約中並未約定。被告在113年7月1日就辦理停業，沒有營
19 業問題。且在113年12月17日辦理歇業，並無營業登記遷
20 出之必要。兩造在113年7月5日終止租約，被告的營業登
21 記根本沒有影響房東不能出租，或者新租客不能辦理營業
22 登記的問題等語。

23 三、兩造不爭執之事實：

24 (一)兩造有簽訂系爭租約之事實。

25 (二)林怡君於租約到期前，有於113年6月4日向原告表明要提
26 前至113年7月5日終止租約，原告同意。

27 (三)林怡君通知原告欲於113年7月5日點交系爭房屋，原告表
28 示當日下午之後就有事，無法於當日至現場點交。

29 (四)系爭房屋於出租予被告前，前租客有裝設髮廊之招牌，係
30 由被告負責拆除。

31 (五)被告有於系爭房屋上裝設彩券行之招牌，並拒絕負擔拆除

01 工作。

02 (六)被告有以系爭房屋設定營利事業登記之事實。

03 (七)被告於114年3月7日本院三重簡易庭開庭時，交付系爭房
04 屋鑰匙予原告。

05 (八)原告並未返還押金予被告，被告前有對原告提起民、刑事
06 訟爭之事實。

07 四、本件爭點及本院之判斷：

08 (一)兩造系爭租約係於何時終止？本院認定如下：

09 1.本件原告主張林怡君並非系爭租約之承租人，並無終止
10 租約之權利一節，為林怡君所否認，並辯稱系爭租約事
11 宜均由其本人處理，呂承澤身體不好，只是出面簽約而
12 已等語。本院認為：被告二人前為配偶，嗣離婚而仍同
13 財共居，堪認具有家屬之身分，而被告係承租系爭房屋
14 作為彩券行，而販賣公益彩券之申請者需為身心障礙
15 者、原住民或低收入單親家庭等資格一節，為眾所週知
16 之事實，是以，由具有身心障礙之呂承澤出面為承租
17 人，而打理經營事務則由身心健全之林怡君處理，乃是
18 情理之常。本件依原告自陳，一開始是林怡君對其提出
19 終止租約之要求，其本人也應允，可見原告對於林怡君
20 係有權代理呂承澤一節，知之甚詳。而兩造糾紛發生迄
21 今，已歷數年，不但從未見呂承澤出面否認林怡君有無
22 權代理之情，呂承澤尚出具委任狀委任林怡君為本件訴
23 訟代理人。是以，依前述情狀綜合以觀，本件林怡君乃
24 有權代理呂承澤對原告為提前終止系爭租約之意思表
25 示，原告收受該意思表示亦表同意，自堪認已有意思表
26 示之合致。原告於事後再指稱未見林怡君取得呂承澤之
27 同意，而否認林怡君有代理呂承澤為法律行為之權利云
28 云，殊非可採。

29 2.再者，租賃契約屬於債權契約。只要契約雙方達成提前
30 終止租約之合意（即合意終止），租賃契約就會在雙方
31 都同意的那個時間點，發生終止的效力。契約一旦終

01 止，雙方就不再受原租約所生權利義務之拘束，即承租
02 人不再有支付租金給出租人的義務，出租人亦不再有提
03 供房屋供承租人使用的義務。至於承租人有沒有搬遷或
04 交還房屋，乃是契約終止後是否履行義務的問題，依民
05 法第455條規定，承租人於租賃關係終止後，應返還租
06 賃物。這是租約終止後產生的後續義務。如果承租人在
07 租約已經終止後，遲遲不搬走，也不代表租約可以繼續
08 存在，而是承租人構成無權占有，出租人僅得依約或依
09 法請求搬遷，或請求無權占用期間相當於租金的不當得
10 利而已。依此說明，兩造間就系爭租約已於113年7月5
11 日合意終止，並無疑義。原告主張因為被告沒有依約把
12 房子回復原狀點交給原告，所以租約並沒有終止，被告
13 仍應依約給付租金云云，於法無據，自難採認。

14 (二)本件被告於系爭租約終止後，是否有繼續占用系爭房屋之
15 事實？本院認定如下：

- 16 1.本件原告主張被告於租約終止後，並未將系爭房屋點交
17 返還予原告而繼續占用；被告則辯稱已有相約點交而原
18 告拒不出面，其早已搬遷完畢等語。本院查，關於民法
19 第455條規定承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物
20 之義務，並不以契約雙方當面「點交」為必要，只要承
21 租人有將租賃物清空，置於出租人可依合理方式加以使
22 用之狀態，並通知出租人，即應認承租人業已解除其占
23 有，而出租人本於其所有權人或有權使用者之地位，本
24 即可以任意占有或處分租賃物，並無疑義。縱認承租人
25 對於租賃物有所破壞或有未依約回復原狀之情，亦僅生
26 出租人是否因此得對承租人請求損害賠償之問題，並非
27 因此即可認定租賃物仍在承租人之占有中。
- 28 2.經查，本件被告於113年7月5日前，已將其所有物品自
29 系爭房屋全部搬空，並傳送屋內照片給原告，此為原告
30 所未爭執。是以，本件應認被告於113年7月5日之後，
31 並未繼續占用系爭房屋。

01 3.原告雖又主張：被告沒有把系爭房屋上彩券行之招牌拆
02 除，也沒有把營業登記遷出系爭房屋，故應認仍占用系
03 爭房屋云云。惟占有乃事實狀態，本院認為，一間房屋
04 是否有被占用，需視其實際狀況來判斷，如果說屋內的
05 生活、營業物品沒有搬走，有人還時不時回來進進出
06 出，則此對於空間管領的事實狀態，可認有占有之事
07 實。於本案中，系爭房屋之空間已經基本清空，僅於戶
08 外仍有懸掛招牌，或被告彩券行之營業登記尚未辦理遷
09 出，原告縱認被告有履行上開行為之義務，亦得以其所
10 有權人或有權管理者之地位，逕將招牌拆除，或依商業
11 登記法第29條規定，經有關機關調查，發現無營業跡
12 象，並經房屋所有權人證明無租借房屋情事者，利害關
13 係人得申請撤銷或廢止其商業登記或部分登記事項之規
14 定處理。若因此而生費用之支出，再向被告請求損害賠
15 償。此觀諸系爭租約第16條約定：「租賃期滿遷出時，
16 乙方（承租人）所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬
17 者，應視作廢物論，任憑甲方（出租人）處理，乙方絕
18 不異議。如甲方代為清運廢棄物所產生之費用，應由乙
19 方負責。」即可推知。況且，本件原告於出租系爭房屋
20 給被告時，系爭房屋上尚掛著前任租客的髮廊招牌一
21 事，為原告所自承，益徵是否有招牌掛在系爭房屋上，
22 並不會影響原告可以占有使用系爭房屋之合法權利。是
23 以，本件原告僅以系爭房屋仍有招牌未拆除，或營業登
24 記尚未遷出等情，即指被告於兩造終止租約後仍繼續占
25 用系爭房屋云云，尚難採認。

26 4.綜上，被告於兩造終止系爭租約之後，既無繼續占用系
27 爭房屋之事實，原告請求被告給付無權占有系爭房屋所
28 生之不當得利云云，即難認有理。

29 (三)本件被告是否有違反系爭租約，而有原告得請求被告損害
30 賠償之部分？

31 1.原告主張得依系爭租約第17條，請求被告賠償提前終止

01 租約之違約金45,800元（即一個月租金）部分：

02 本院查：依系爭租約第17條約定：租賃期間內乙方（承
03 租人）若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方（出租
04 人）一個月租金（下略）。文義甚為明確。本件被告確
05 實於系爭租約之期限到期前提前終止終約，已如前述，
06 則原告請求被告應賠償此約定之一個月租金45,800元，
07 自屬有理。

08 2.原告主張被告交還系爭房屋時未恢復原狀，將其彩券行
09 之招牌拆除，故請求拆除招牌之費用4,000元部分；

10 (1)被告否認上情，辯稱其於承租時也有前租客之招牌，
11 係由被告拆除，故被告所留之招牌亦毋庸自行拆除等
12 語。然本院認為：兩造成立系爭租約時，均明知系爭
13 房屋上有前租客所留招牌，被告既願以當時之現狀承
14 租，並自行拆換招牌，原告亦從無異議，則此應屬兩
15 造均已同意之條件，尚難逕認被告因前有自行拆除前
16 手招牌之事，即可取對得原告主張之何種權利。

17 (2)依系爭租約第16條約定：「租賃期滿遷出時，乙方所
18 有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物
19 論，任憑甲方處理，乙方絕不異議。如甲方代為清運
20 廢棄物所產生之費用，應由乙方負責。」是以，本件
21 被告雖非租賃期滿搬遷，而係提前終止租約搬遷，然
22 本於上開契約條文之精神，本院認為被告仍有將其所
23 有傢俬雜物等清除之必要，解釋上亦當然包括彩券行
24 之招牌。今被告留置招牌於系爭房屋外牆上，原告自
25 得視為廢物加以處理，並請求被告給付處理之費用，
26 當無疑義。

27 (3)原告請求此部分招牌拆除費4000元：查被告自陳於10
28 2年間拆除前租客之髮廊招牌時，係支出3000元，而
29 被告留存之招牌除橫式大招牌外，尚有門口直式較小
30 之招牌，併考量通貨膨脹等因素，本院認原告於此部
31 分請求4000元之拆除費用，非無所據，當可採認。

- 01 3.原告請求相當於租金之不當得利（114/3/8至114/7/2
02 9）：216,716元（共4.72個月 × 45,800元）。代墊費
03 用之不當得利（113/7/6 至 114/7/29）：(1)管理費：1
04 0,660元（每月820元，共13個月）。(2)水費：1,221
05 元。(3)電費：2,019元。(4)瓦斯費：664元。(5)機械車位
06 保養與維修費：6,200元等部分，因本院認被告已於113
07 年7月5日將系爭房屋交還予原告，原告於斯時已得將系
08 爭房屋置於自行管理處分之狀態下，難認被告仍無權占
09 用系爭房屋。是以，原告請求上開自113年7月6日起算
10 之不當得利等部分，自均無從准許。
- 11 4.原告請求三倍違約金（114/3/8 至 114/7/29）：648,5
12 28元（依租約第6條，未依約遷空交還房屋，原告得請
13 求至多五倍違約金，本件僅請求三倍：4.72個月 × 45,
14 800元 × 3倍）部分，本於同上點之理由，亦不可採。
- 15 5.本件原告有收取被告押租金共91,600元（相當於二個月
16 租金），經扣除前項提前終止租約違約金45,800元、招
17 牌拆除費用4,000元後，仍有剩餘，是本件原告並無再
18 得對被告請求之金額。
- 19 6.是以，本件原告就其所收取之押租金，已足以支付其因
20 被告提前終止租約及拆除被告所留招牌等損害，並無提
21 起訴訟之必要。故原告主張得依系爭租約第12條之規
22 定，請求被告給付訟訟裁判費：49,015元，及律師費用
23 共計90,000元（包含本件訴訟之50,000元，以及防禦被
24 告提告之返還押金訴訟律師費40,000元）等部分，即難
25 認有據。本院認為，系爭租約第12條約定：「乙方若有
26 違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，
27 如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方
28 負責賠償。」之內容，雖非內政部《住宅租賃定型化契
29 約應記載及不得記載事項》所列之不得記載事項，惟該
30 條文內容對於承租人顯失公平，應予限縮性解釋，即所
31 謂「聽從甲方賠償損害」應以甲方（出租人）之請求於

01 法律上為有正當理由之情形為限，始得約定將訴訟成本
02 轉嫁於承租人負擔。而本件原告身為出租人，非但不退
03 還應退之押租金予承租人，反對承租人及連帶保證人提
04 起高逾100萬元之損害賠償訴訟，經本院認定大部分請
05 求均不能成立，已如前述。是以，本院依前述限縮性解
06 釋，認原告於本件主張得依系爭租約第12條請求被告給
07 付訴訟費用及律師費等，均無可採。

08 五、綜上所述，本件原告請求被告給付提前終止租約違約金45,8
09 00元、招牌拆除費用4,000元部分，雖屬可採，然以原告收
10 取被告押租金共91,600元抵充後，已無剩餘。是本件原告請
11 求被告給付1,306,571元及法定遲延利息部分，為無理由，
12 應予駁回。

13 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
14 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

15 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 115 年 3 月 19 日
17 民事第八庭 法官 許映鈞

18 以上正本係照原本作成

19 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。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 19 日
22 書記官 陳逸軒