

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第3274號

原告 安禾空間設計股份有限公司

法定代理人 吳文靖

被告 慧鳴國際有限公司

法定代理人 曾志偉

訴訟代理人 張志忠

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬陸仟陸佰陸拾柒元，及自民國一百一十二年九月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之三十七，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾壹萬陸仟陸佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○街0號7樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告於民國110年7月30日向原告承租系爭房屋，租賃期間自110年7月30日起至111年7月29日止、共計1年，每月租金為新臺幣(下同)35,000元、應於每月15日前繳付，兩造並簽立租賃契約書(下稱系爭租約)。

(二)嗣被告未依約給付租金，自110年7月30日起至111年1月30日止，已積欠達5個月租金、共計175,000元未給付，原告於111年1月25日以新竹武昌街郵局第131號存證信函(下稱系爭存證信函)催告被告於函到三日內如數給付所積欠租金，逾期

01 則以該存證信函為終止系爭租約之意思表示；詎被告於111
02 年1月26日以中和中山路第52號存證信函覆以，其於110年10
03 月1日始正式搬遷進入系爭房屋，租賃期間應自該日起算為3
04 個月，而其前已匯款5萬元，故僅需再給付55,000元，並通
05 知原告於111年3月28日前往被告公司收款，原告見被告有續
06 租意思，遂任其繼續使用系爭房屋。

07 (三)惟被告直至租賃期間屆滿後之111年8月5日始將系爭房屋內
08 物品搬空，被告計使用系爭房屋1年、卻僅給付租金105,000
09 元，尚積欠315,000元未給付。原告自得請求被告如數給付
10 積欠租金。

11 (四)為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：
12 被告應給付原告315,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
13 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

14 二、被告則以：

15 (一)緣原告公司法定代理人於000年0月間購買系爭房屋，基於兩
16 造公司法定代理人為情侶關係，原告公司法定代理人乃要求
17 被告公司法定代理人將被告公司遷至系爭房屋營業，租金則
18 為每月25,000元，被告公司法定代理人基於男女朋友關係而
19 勉強同意，詎於110年10月1日，系爭房屋尚未裝潢整修完
20 畢，原告公司法定代理人稱因工人難找，請被告在房屋仍在
21 裝修之狀態下先勉為使用。

22 (二)又原告公司法定代理人以其胞姊有意使用被告醫療執照合作
23 之經營，即需有醫療製造許可及因應國稅局避稅等理由，於
24 110年12月29日將被告公司法定代理人騙至公證人處簽立系
25 爭租約並請公證人進行公證；實際上被告係自110年10月1日
26 始使用系爭房屋，並於110年12月10日匯款5萬元租金，尚積
27 欠55,000元租金（即包含2個月租金共5萬元及委託訴外人太
28 平洋房屋三峽學勤店仲介楊子函辦理工廠登記費用5,000
29 元）。

30 (三)被告於接到系爭存證信函後，認為兩造公司法定代理人關係
31 已有裂痕，被告公司法定代理人遂緊急另行租賃其他房屋，

嗣於111年2月15日承租另一位於新北市中和區中正路之房屋，租期自111年3月1日起。詎原告於111年3月10日逕自更換系爭房屋大門遙控器，致被告無法進入系爭房屋，系爭房屋內尚留有原料、貨品及包裝材料20餘箱、價值約為15萬元無法取出。

(四)原告點交系爭房屋予被告之時間為110年10月1日，使用至111年3月10日原告更換大門遙控器止，使用期間為5個月又10日，依每月約定租金25,000元計算，共計租金為133,333元（計算式：25,000元×5月+25,000元×1/3月）。而被告已給付10萬元，故僅積欠33,333元。

(五)又被告尚未遷出而遭原告留置之原料、貨品、包裝材料價值約15萬元，原告迄未返還被告，且依系爭存證信函內容，原告已載明終止系爭租約之意思表示，並行使系爭房屋內之物品留置權以沖抵租金，故原告主張被告應給付租金即無理由等語，茲為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保免為假執行。

三、法院之判斷：

(一)原告主張之事實，業據其提出兩造公司之經濟部商工登記公示資料、系爭房屋之建物所有權狀、經公證人公證之系爭房屋租賃契約書暨格局圖、系爭存證信函、被告寄發之中和中山路第52號存證信函及工廠登記證等件為證，被告對於曾向原告承租系爭房屋及系爭租約已終止等情均不爭執，然否認有積欠租金，並以前詞置辯。

(二)按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條本文有明文規定。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，負舉證之責任。查，原告主張兩造於110年7月30日成立系爭租約，業據其提出上開經公證人公證之系爭房屋租賃契約書暨格局圖為證（見北簡卷第29至33頁），被告對於前開證據之形

式真正並不爭執，其固抗辯系爭租約係遭原告詐騙而來，惟並未舉證以實其說，則其此部分抗辯，容屬無據。

(三)又被告固抗辯其自110年10月1日起始搬遷進入系爭房屋使用，應自該時點始得向被告收取租金，且每月租金為25,000元等語，然此節為原告否認，被告復未就此有利於己之事實舉證以實其說，是其此部分抗辯難認可採。

(四)再按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，民法第423條定有明文，此乃出租人之主要義務，而與承租人租金之支付義務互有對價關係，出租人如不盡此義務，承租人自得行使其同時履行抗辯權。本件原告固請求自110年7月30日起至111年7月29日共一年之租金，惟被告抗辯原告於111年3月10日逕自換鎖，應僅能計算至該日之租金等語。查原告於111年3月10日自行換鎖乙情，為原告所自認，而被告既就此部分提出同時履行抗辯，則原告無權收取自111年3月10日起之租金。

(五)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，系爭租約已約定租賃期間自110年7月30日起至111年7月29日止，被告應按月給付租金35,000元，有系爭租約在卷可參（見北見卷第29頁），然原告自行於111年3月10日換鎖，使被告無法進入系爭房屋，並經被告提出同時履行抗辯，已如前述，則原告所得請求租金之期間應自110年7月30日起至111年3月10日止、共7月又10日，以每月租金35,000元計算，為256,667元（計算式： $35,000 \times 7 + 35,000 \times 1/3 = 256,667$ ，小數點後四捨五入）；而被告前已給付原告租金105,000元，為原告起訴時自認在卷，另被告於簽約時已給付之保證金35,000元，已經系爭租約載明在卷（見北簡卷第29頁），亦未經原告舉證返還，經

01 扣除後，尚積欠租金為116,667元（計算式：256,667-105,0
02 00-35,000=116,667）。故原告請求被告給付租金於116,66
03 7元範圍內，為有理由。逾此範圍之請求，則屬無據。

04 (六)至被告主張尚留有價值約15萬元之留置物在系爭房屋內，應
05 與租金相互抵扣云云，為原告否認，且被告並未就其遺留物
06 品價值舉證以實其說，是其此部分抗辯，亦乏依據，難以採
07 認。

08 (七)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
09 定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約
10 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
11 1項、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付租金，
12 係以支付金錢為標的，且無約定利率，則原告請求自起訴狀
13 繕本送達翌日即112年9月6日起至清償日止，按週年利率百
14 分之5計算之利息，併應准許。

15 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求如主文第1項
16 所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，
17 應予駁回。

18 五、本件原告勝訴部分係適用民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟
19 程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條
20 第1項第3款規定，依職權宣告假執行。並依被告聲請酌定得
21 為原告預供擔保免為假執行之數額。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
23 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日

26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

27 法 官 陳怡親

28 以上為正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日
02 書記官 詹昕容