臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第479號

原　　告　鎮南宮

法定代理人　簡順良

訴訟代理人　潘人誠律師

被　　告　顏榮文

上列當事人間請求遷讓房屋事件，本院於民國114年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○里○○路00號如附圖所示編號A、面積522平方公尺一樓建物騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣12萬0,292元，暨自民國113年7月5日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、被告應自民國111年8月6日起，至被告遷讓返還第一項主文所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣2萬1,588元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用百分之75由被告負擔，其餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣55萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣165萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項得假執行；但被告以新臺幣12萬0,292元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項已到期部分得假執行；但被告如按月以新臺幣2萬1588元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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。查原告起訴第一項聲明為：被告應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○里○○路00號一樓建物（面積以地政機關實測為準）騰空遷讓返還原告。嗣依屏東縣恆春地政事務所（下稱恆春地

政事務所）現場測繪113年9月18日恆測法字第070300土地複丈成果圖（下稱附圖）結果，故於民國114 年1 月24日具狀更正聲明為：被告應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○里○○路00號如附圖所示編號A面積522平方公尺一樓建物騰空遷讓返還原告（見本院卷第243頁）。原告所為面積之更正，係依恆春地政事務所實際測量後所得確實數據而為之變更，均未變更原訴訟標的，故其面積變更，核屬更正聲明而未變更原訴訟標的，是依前揭說明，自屬合法，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

原告前任代表人即證人黃青田(下稱黃青田)與被告間，於110年5月8日，就原告閒置之一樓禪房暨周圍鄰接空地（下稱一樓禪房及空地）為租賃標的，訂定租賃契約，約定租金為每月新臺幣(下同)1萬8,000元、擔保金3萬6,000元，契約存續期間自110年6月10日迄116年5月9日，共6年(下稱系爭租約)，租金應於每月10日前支付。詎被告尚欠繳押租金8,000元、及110年7月之租金8,000元，且自110年11月起即未再給付租金，卻仍持續占有，而領受占有之利益。經伊於111年7月26日以屏東恆春郵局第67號存證信函終止租約，並催告應於8月31 日前搬離並給付積欠租金，嗣被告拒絕受領，又於同年8月5日由郵務人員發單招領，依法該存證信函已進入相對人之實力支配範圍，系爭租約已於111年8月5日終止。是被告至111年8月5日止積欠押租金及租金共16萬元，且自同年月6日起依系爭租約第7條2項未將租賃物騰空遷讓，應照房租增加一倍之違約金即3萬6,000元至遷讓之日為止。為此，爰依民法第455條第1項前段、第767 條第1 項前段規定、系爭租約第7條第2項約規定，提起本訴等語。並聲明：⑴被告應將門牌號碼屏東縣○○鎮○○里○○路00號如附圖所示編號A面積522平方公尺一樓建物騰空遷讓返還原告；⑵被告應給付原告16萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；⑶被告應自111年8

月6日起至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告3萬6,000元；⑷願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

原告因經營不善，故於110年5月1日召開鎮南宮管理委員會連席會議，會議決議將下列範圍出租予被告：一樓禪房全部、觀音池、七層寶塔（觀音池、七層寶塔，下合稱觀音池等地上物），伊須新建廁所與信徒共用，租賃期間6年，並由時任主任委員黃青田於110年5月8日和伊簽立系爭租約，但觀音池等地上物卻未交付伊使用，然伊已依約履行新建廁所之義務；另一樓禪房有漏水問題(約長77台尺，寬3公分)，經通知原告修繕，均未獲置理，致伊自行出資修繕，因原告未依約交付觀音池等地上物供伊使用及未修繕漏水，伊自得主張同時履行抗辯拒絕給付租金，且原告應賠償其支出之漏水修繕費用等語置辯。並聲明：⑴原告之訴駁回；⑵如受不利之判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、原告前代表人黃青田於110年5月8日與被告就原告所有閒置之一樓禪房暨周圍鄰接空地，訂定系爭租約用以做餐廳營業使用，約定每約租金1萬8,000元，押租金2個月3萬6,000元，租約存續期間自110年6月10日起至116年5月9日止共6年。

㈡、原告於110年5月31日收受被告1萬8,000元之6月份租金、同年7月1日收受被告給付2萬8,000元押租金，同年8月2日被告給付之1萬元之7月份租金，及於同年8月31日收受被告給付8月份之租金1萬8,000元，又於同年10月22日收受被告給付9、10月份之租金，然被告自同年11月起迄今，即未給付原告租金。

㈢、被告於屏東地檢署檢察官112年度偵字第1047號侵占案件中　　自承繳納7個月租金後，即未繼續給付。

㈣、原告以前代表人黃青田名義於111年7月26日項被告寄發存證信函以被告欠租已達2個月以上為由終止租約，並請被告應

於111年8月31日搬離系爭一樓禪房，並於111年8月5日經郵務人員發單招領，因被告逾期招領而退回。

㈤、被告尚積欠押租金8,000元，及110年7月租金8,000元，合計共1萬6,000元；又被告自110年12月10日起至111年8月5日止共積欠8個月租金14萬4,000元。

四、得心證之理由：

原告主張被告未依約給付租金，經催告後已合法終止系爭租約，然被告則以前揭情詞置辯，是本件爭點厥為：㈠、系爭租賃標的物是否包含觀音池等地上物？系爭租賃契約是否於111年8月5日合法終止？被告因系爭一樓禪房漏水，原告未予以修繕，主張同時履行抗辯權，拒絕給付租金是否有理由？㈡、原告請求被告給付積欠之押租金、租金合計共16萬元，是否有理由？㈢、原告請求被告自111年8月5日起至騰空遷讓返還系爭租賃物之日止，按月給付3萬6,000元，有無理由？茲分敘如下：

㈠、系爭租約之標的物未包括觀音池等等上物。

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。兩造間就有訂立系爭租約一節均不爭執，惟被告辯稱租賃標的物包括觀音池等地上物，原告未交付其使用，並提出系爭租約之契約書、會議紀錄為證，而為原告所否認，被告就此有利於己之事項應負舉證之責。

2.經查：

⑴被告所稱租賃標的物包括觀音池等地上物，係憑其所提出房屋契約書第一條約定房屋所在地及使用範圍：屏東縣○○鎮○○路00號一樓禪房，使用範圍：全部及禪房外空地。另於後手寫附載「細如附圖所載」之文字（見本院卷第131頁），細如附圖所載即包括觀音池等地上物。然依該附圖內容可知乃以紅色標示之962-6地號、927地號範圍地籍圖、及空照圖（見本院卷第141至143頁），並未記載包括觀音池等地上物，是被告辯稱租賃標的包括觀音池等地上物一節，已與其提出之租約契約書附圖內容不符。

⑵再參以，為兩造撰擬契約之代書即證人陳文彬到庭證述：系爭租約是我撰擬，以電腦打字列印出來的部分是我打的，若當下有增補會有我書寫的字跡，但被告提出的租約上手寫「細如附圖所載」不是我的字跡，有可能事後是雙方自己增補的，就與我無關了；簽立系爭租約時，兩造有討論到被告可以使用一樓禪房還有外面的空地，整修廁所、水電部分及使用七層塔、觀音池的部分都沒有聽到，只有討論一樓禪房及空地要出租、出租多久及租金，其它的都沒有印象等語（見本院卷174至177頁），並有當庭書寫十次「細如附圖所載」文字（見本院卷第189頁）。經核陳文彬當庭書寫「細如附圖所載」文字，其運筆、走勢顯與被告提出之租約手寫字跡不同，且陳文彬亦證述與被告熟識，而與原告無任何往來（見本院卷第173頁），自無故意為被告不利之證述，是其上開所述兩造訂立系爭租約之租賃標的未含觀音池等地上物之內容堪信為真實。

⑶黃青田證述：被告提出之會議紀錄（見本院卷第115頁）我有印象，當時我是主委，記載「全數通過」是筆誤，當時是表決通過，那時候有1、2個人有意見不同意，我向委員會報告出租的事情時，沒有告知委員會範圍有包括觀音池、七層塔，我應該是寫可以使用維護，但是不是指承租範圍，所以認知上出租的是只有禪房整層，確定出租範圍就是原告提出原證二契約所載的「屏東縣○○鎮○○路00號一樓禪房，使用範圍：全部及禪房外空地」之內容（見本院卷第35頁），印象中沒有被告提出契約版本「細如附圖所載」的手寫文字，契約後面有附空照圖、使用範圍，但是沒有用螢光筆圈起來，契約的附圖是我把章程裡面的圖說印出來，是要標示廟的位置在那，會議決議內容意思是一樓禪房是被告個人可使用全部，出租後原告不得再使用，而觀音池等地上物是共同使用，不是被告可單獨占有，且觀音池等地上物沒有鑰匙，也沒有上鎖等語（見本院卷第182至183頁）。互核黃青田證述與證人陳文彬所述相符，亦與原告提出系爭租約記載

一致，故其所述亦應採信為真。

3.小結，被告提出之租約雖有手寫「細如附圖所載」文字，然該文字非出於兩造訂約時代書陳文彬之筆跡，且被告提出契約附圖亦無標示觀音池等地上物，且代表原告與被告簽約之黃青田亦證述出租標的僅一樓禪房及空地，是被告辯稱兩造間租賃標的包括觀音池等地上物，原告未交付其使用，故其得行使同時履行抗辯權拒絕繳納租金即非有理。

㈡、被告主張一樓禪房因漏水無法使用，提出同時履行抗辯，是否可採？

1.本件原告基於系爭租賃契約請求被告給付租金，被告則以一樓禪房有漏水情形，提出同時履行抗辯，原告就有漏水之情並不爭執，惟主張漏水部分應由被告自行修繕等語。

2.惟查：

⑴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。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第222號裁判意旨參照）。則原告自應就出租之租賃物即一樓禪房保持其合於約定使用收益之狀態。

⑵至於原告依兩造系爭租約第4條第4項約定「房屋有裝潢或修繕之必要時，乙方（按即被告）應取得甲方之同意使（按應為誤寫，正確應為始）得為之。但不得損害原有建築結構安全」，主張兩造已達成禪房交付被告使用後，原告不再予以進場干涉，原告修繕義務已移轉由被告負責之合意云云。然觀之兩造上開約定，係於租賃物有修繕必要時，被告必須先行取得原告同意方可為之，全然未記載出

租人本負有修繕義務轉移予承租人之文字，相反的證明，出租人之原告仍對該房屋有最終實際管理權利，才會課予承租人欲修繕時，必須先經出租人同意之義務。佐以，黃青田證述：一樓禪房會漏水，被告承租的時候不知道，被告有通知我房屋有漏水的狀況，我們沒有約定漏水要由何人修繕，正常是由廟方修繕，但是沒有拿到租金，所以廟房也不會出面修繕等語（見本院卷第184至186頁），亦足證修繕漏水為原告之義務甚明。故原告主張依上開約定兩造已將原告依法應負之修繕義務移轉予被告，其不負修繕之責云云，實非可採。

⑶關於漏水之位置及面積，依黃青田證述被告承租後通知天花板有漏水，我有去看，所以知道漏水的位置在那兒，就是一小區塊，就是房間靠近廟那邊的牆壁，被告提出本院卷223、225頁漏水的照片是客廳的漏水，我去的時候沒有看到，我看到都是房間的牆壁，客廳牆壁會漏水可能是因為裝設窗戶所造成的，因為出租時是沒有窗戶的，是被告自己加裝的（見本院卷第283頁）。被告亦自承：我只要要求廟方要處理漏水，就是一樓樓頂與廟的本體有接縫處，該接縫處會漏，當時講的就是要處理這部分的漏水，客廳窗戶確實是我自行加裝的，因為不裝設，雨水會滲入，…當初我就是要他們處理這個部分即本院卷227編號3之照片大概40公尺長、3公分寬的漏水，但是原告不予理會，才不繳納房租的（見本院卷第283頁）。依黃青田所述其僅有確認房間有漏水其上相對位置，因原告整修樓頂後新舊銜接處留有細縫造成，而客廳部分漏水依黃青田及被告所述，有可能係被告裝設窗戶所致。

⑷又被告實測提出照片內容漏水之長度為77台尺、寬度為3公分縫隙（見本院卷第327頁正反面），據此計算，漏水縫隙約為23.33公尺x0.03公尺＝0.699平方公尺），又長久漏水必會造成滲透留有水漬，產生發霉、壁癌等情形致影響使用，被告自承其無從估算影響之面積，就如照片所示內容；

原告則認為本件請求被告給付金額不高，然若予以鑑定，費用甚高，依被告提出之房間及客廳照片（即本院卷第305至327頁）漏水及影響面積實際上應少於70平方以尺，但仍願意以70平公尺（包含房間及客廳）計算漏水之面積（見本院卷334頁）。是以，原告既同意以較大面積計算，且此對被告較為有利，本院即以此為計算之基礎。

3.從而，被告承租之一樓禪房部分既有漏水而無法合於正常使用收益狀態，其以此提出同時履行抗辯，並非無據，然系爭房屋漏水範圍僅為70平方公尺，並非建物全部，其所得拒絕給付部分，應僅及此70平方公尺，相當於每月2,412元【計算式：70㎡/522㎡×18,000＝2,412】，則被告每月仍應給付租金1萬5,588元（計算式：18,000-2,412＝15,588），其拒絕給付全部租金，並無理由。

㈢、被告就原告租金債權請求提出損害賠償之抵銷，是否可採？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項本文規定甚明。是債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可言（最高法院18年上字第1709號判例要旨可參）

2.經查，被告固以禪房有部分漏水，致其受有損害，並提出現場照片為據（見本院卷第217、223、225頁、305至329），請求原告應賠償其損害，主張予以抵銷。然其始終未提出具體支出證明，且當庭表示已遺失無法提出等語（見本院卷第285頁），顯未能證明原告對其負有債務。從而，被告提出抵銷抗辯，本院自無從審理。

㈣、原告以被告遲付租金為由，終止系爭房屋租賃契約，是否合法？

1.依兩造系爭租約第七條第5項約定「乙方如未按期繳納租金達二個月時，視為違約，甲方得未收擔保金新台幣36000元，乙方並於15日內搬離」。再按表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相

對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要（最高法院民事大法庭109年度臺上大字第908號裁定意旨參照）。

2.經查，被告自110年11月起未給付租金之情，為被告所不爭執（見不爭執事項㈡），堪信屬實。又原告所有之一樓禪房雖有增漏水情形，而經被告行使同時履行抗辯，然其每月仍應給付1萬5,588元之租金，是自110年11月起至原告寄發存證信函之111年7月26日止，共9個月期間，被告均未給付租金，其所積欠之租金數額為萬14萬292元(計算式：1萬5,588元x9月＝14萬292元)，惟被告於承租系房屋時，曾繳納押租金2萬8000元之情，亦為兩造不爭執，是以押租金2萬8,000萬元抵償後（計算式：14萬292元－2萬8,000元＝11萬2,292元），被告所積欠之租金為11萬2,292元，已達2個月之租額以上。則原告於111年7月26日以被告積欠之租金已逾2月租金，通知原告違約，兩造租約終止，被告應於同年8月31日搬離，被告於111年8月5日收受前開終止租約之通知等情，有原告提出之郵局存證信函、掛號回執、逾期招領退回信封等件可參（見本院卷第61至67頁），足認原告主張其合法終止系爭租約，應屬可採，其終止租約之意思表示即於111年8月5日發生終止租約之效力。

㈤、原告請求有無理由？

1.系爭房屋騰空返還部分：

按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。又兩造系爭租約第11條亦約定「乙方如有積欠租金或違背前記各條項之一時，乙方願負責賠償甲方所受之損失，同時願受甲方依法終止租約並即行遷讓租賃標的絕無異議」，有系爭房屋之租賃契約書附卷可參（見本院卷第37頁）。查，兩造間之系爭租約於111年8月5日終止，已如前述，則被告於系爭租約終止後，自應返

還該一樓禪房，故原告上開約定及民法第455條前段規定，訴請被告騰空遷讓返還一樓禪房，即屬有據。

2.租金請求部分：

⑴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。又系爭租約第3條原約定承租人每月租金為1萬8,000元，經被告以一樓禪房部分漏水行使同時履行抗辯後，仍應按月給付1萬5,588元之租金。準此，被告尚積欠110年7月部分之租金8,000元未繳納，且自110年11月起至111年7月26日止，積欠9期租金，經核算後為14萬8,292元（計算式：8,000元＋1萬5,588×9＝14萬8,292），復以押租金2萬8,000萬元抵償後，共計積欠租金金額為12萬0292元（計算式：14萬8,292元－2萬8,000元＝12萬0,292元）。被告固辯稱簽立系爭租約時有交付5萬4,000元，即包含2個月押租金3萬6,000元及1個月的租金1萬8,000元，也曾經面交5萬元給黃青田云云。經查：黃青田於本院證述：我有收到租金，一定會開收據，交給總幹事入原告的帳戶，即使被告慢一點交錢，也會開立收據，而且總幹事也會催租金，我有記得被告曾拿錢到我家但不記的有5萬元那麼多錢，所以原告存摺帳戶記載的就是收到的錢，簽約當時我只記得被告有給代辦費用等語甚詳（見本院卷第279頁）。經核與原告提出之屏東縣恆春鎮農會活期性存款存摺存入金額欄相符（見本院卷第51至53頁），而該存摺係依存入時間順序所為紀錄，存入金額旁更有「租金」、「房租」、「押租金」、「顏榮文房租」等文字，實無事後造假之可能，且被告復未提出繳納租金之收據以證明其所述為真，故被告上開所辯即無可採。是原告依系爭租賃契約約定及民法第439條第1項前段規定，請求被告給付租金12萬0,292元，及自起訴狀送達翌日即113年7月5日（起訴狀送達日為113年7月4日，送達證書見本院卷第81頁），起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬有據。逾此範圍，即乏所據，自不予准許。

⑵次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年度臺上字第1631號民事判決意旨可資參照）。換言之，押租金為擔保承租人履行租賃債務而設，僅於抵充後有餘額之際，予以返還，若承租人遲未全數繳納，僅為出租人之擔保有所不足，惟不得反面推論於契約終止後，得據以為請求承租人補足之依據。是原告主張被告尚積欠原告押租金8,000元未給付，於終止系爭租約後，請求其應再予補足，此部分尚非有理，應予駁回。

3.違約金部分

⑴依系爭租約第7條第2項約明：「乙方於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀騰空遷讓交還乙方不得推諉或主張任何權益，如不及時騰空遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照房租增加壹倍之違約金至遷讓完成之日止。」（本院卷第37頁）。此其中包含相當於租金之不當得利部分及其他損害總額預定。

⑵相當於租金之不當得利請求部分：

按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，又無權占有他人之物，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。查，被告於系爭租約終止後仍繼續使用系爭房屋，並未返還原告，為其自認如前，是被告占有使用系爭房屋而受有每月租金1萬5,588元之不當得利，致原告受有同額損害，應可認定。從而，原告請求被告應自111年8月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬5,588元，核屬有據，應予准許。

⑶違約金請求部分：

依前所述，被告占有一樓禪房及之租賃關係，業經原告於111年8月5日終止，然被告迄今仍未遷讓返還系爭房屋，原告自得依前開約定請求被告給付自111年8月6日起至遷讓返還系爭房屋之日止之違約金。惟該一樓禪房存有漏水爭議，已如前述，參考該禪房所在位置及原告因被告未及時返還所可能遭受之損失，暨信徒對原告產生不良觀感，甚或流失信眾等情，認原告請求按契約租金一倍違約金，核屬過高，應減為6,000元為適當。

4.從而，原告請求：⑴被告張應將將門牌號碼屏東縣○○鎮○○里○○路00號如附圖所示編號A、面積522平方公尺一樓建物騰空遷讓返還予原告。⑵被告應給付原告12萬0,292元，暨自113年7月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。⑶被告應自111年8月6日起，至被告遷讓返還第一項主文所示房屋之日止，按月給付原告21,588元（即15,588元及6,000元之總和），為有理由，應予准許。逾此部分之請求，核屬無據。

五、綜上所述，原告依系爭租約、民法第455條前段、民法第767條，系爭租約第7條第2項、5項，請求如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又本判決第1項部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；本判決第2、3項命被告給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准駁之裁判，另並依被告聲請酌定相當之擔保金額准許被告供擔保後免為假執行。

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，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　26　　日

民事第一庭　　法　官　　陳怡先

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　26　　日

書記官　　鍾小屏