臺灣屏東地方法院民事判決

115年度訴字第162號

原　　告　陳冠成

訴訟代理人　蔡昀圻律師

被　　告　高偉文

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　康鈺靈律師

　　康琪靈律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年8月28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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國112年4月28日將其所有之屏東縣○○鄉○○村○○路000000號房屋（下稱系爭房屋），出租予被告供營業使用並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期限自112年7月1日起至119年7月1日止，並於系爭租約第3條約定被告於第1年（即112年7月至113年6月）每月1日前給付租金新臺幣（下同）7萬元；於第2年起（即113年7月至119年6月）於每月1日前給付租金8萬元。詎被告承租系爭房屋經營Rock2餐酒館至今，卻僅給付押金2個月計16萬元，自112年7月起至今未曾給付租金予原告，累計遲付租金總額已達2個月租額，期間經原告多次催告被告繳納租金均無果，故原告分別於114年6月24日、同年7月8日寄發存證信函催告被告給付租金，並通知被告為終止租賃契約之意思表示，經被告分別於114年6月25日、同年7月9日收受存證信函，兩造間之租賃關係已於114年7月9日終止，惟被告仍置之不理，未清償積欠租金，亦未遷讓返還系爭房屋而為無權占有，已侵害原告之所有權，是被告應返還系爭房屋予原告，原告並請

求被告給付自112年7月至114年7月8日止積欠租金共計166萬648元【計算式：（112年7月至113年6月每月7萬元，共計84萬元）＋（113年7月至114年6月每月8萬元，共計96萬元）＋（114年7月至114年7月8日，每日租金2581元，共8日，共計2萬648元）＝166萬648元】，及自114年7月9日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月1日前給付8萬元相當於租金之不當得利等語。爰依系爭租約第3條約定，民法第455條前段、第767條第1項前段、第962條規定及第179條之規定，提起本訴等語。並聲明：(一)被告應給付原告166萬648元，及自起訴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。(二)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還於原告，並自114年7月9日起至返還上開房屋之日止，按月於每月1日前給付原告8萬元，及自各該到期日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造有簽訂系爭租約，被告向原告承租系爭房屋係從事餐飲酒館營業使用，此為兩造締約時之共同主觀認知，則原告負有提供符合營業規格之正式水電、配合辦理營業登記之契約義務，經被告多次要求原告申辦正式水電供營業使用未果，被告亦迄未提供被告申請營利事業登記文件，故原告迄未依民法第423條規定將合於約定使用收益之租賃物交付被告，被告承租系爭房屋後隨即進行裝潢工程共花費逾百萬元，已蒙受損失，原告竟於租賃期間迄未能提供正式水電或提供被告申辦營利事業登記之文件，被告自得依民法第264條規定拒絕給付租金，故原告終止租約不合法，是原告訴請給付租金及遷讓返還房屋均無理由等語為辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

查兩造就系爭房屋成立租賃契約之事實，有原告提出之系爭租約(見本院卷第23-27頁)附卷可證，亦為被告所不爭執，堪認屬實，然原告主張被告未曾給付租金予原告，累計遲付

租金總額已達2個月租額，經其催告仍未給付租金，遂於114年7月9日終止系爭租約等語，為被告否認，並以前詞為辯，經查：

(一)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99年度台上字第526號判決意旨參照）。而所謂何於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準（最高法院89年度台上字第422號判決意旨參照）。

(二)查本件原告出租系爭房屋予被告供營業使用並簽訂系爭租約之事實，為兩造陳述一致(見本院卷第16、60、206頁)，則兩造於締約時之主觀共同認知應係原告欲將系爭房屋出租予被告供營業使用之事實，洵堪認定。原告雖主張其出租並交付系爭房屋予被告，被告未給付租金，故已合法終止契約，並請求返還系爭房屋、給付租金及相當於租金之不當得利云云，然兩造既已約定系爭房屋作為營業使用，則原告所交付之租賃物必須能使被告合法、正常經營餐廳，始符合債之本旨。經查，自原告提出之台灣電力公司電費收據可知其提供系爭房屋使用電力之用電電號為00-00-0000-00-0、戶名為「蔡育男」，且該電號之用電種類為「表燈、非營業用」、用電地址則為「屏東縣○○鄉○○段00000000地號」(見本院卷第103-108、131-147頁)，可見原告所提供系爭房屋使用之電力係違規轉供之線路，已有違反台電公司營業規章第49條第1款規定用戶不得擅自轉供電流至原供電範圍之外之情，此經被告提出之台電公司屏東區營業處115年7月13日書函可證(見本院卷第201頁)，甚且台電公司屏東區營業處亦

於上開書函說明二要求用戶將擅自轉供系爭房屋使用之線路自行拆除，勿再轉供電流等語，則系爭房屋隨時有遭斷電之虞，對此，原告卻仍堅稱其所提供系爭房屋之「非營業用電」之供應穩定，完全不影響被告作為餐酒館之實際營業使用云云，更甚且，原告於本院另案113年度訴字第342號確認租賃關係存在等事件（下稱另案）與蔡育男、蔡文相等人於114年4月8日簽立之和解筆錄載明：「五、被告（即蔡育男、蔡文相等人）同意於114年5月15日前，無條件配合原告（即本件原告）辦理系爭建物（指本件系爭房屋）之水、電申請事宜。」之和解條件，此有另案和解筆錄(見本院卷第217-221頁)附卷可稽，但原告卻未循此申辦水電供系爭房屋使用，又於114年8月6日提起本件訴訟(見本院卷第15頁收狀章)，並於本院審理中堅稱其僅需提供系爭房屋上述違規轉供之用電即符合系爭租約所要求提供合於使用收益租賃物之義務云云(見本院卷第208頁)，復陳稱：該和解筆錄第五點係原告為了後續自己使用的考量等語(見本院卷第208頁)，則原告顯已無提供系爭房屋合法用電之意甚明。另查，原告所提供系爭房屋之用水之水號為Z0000000000，用水地址為「屏東縣○○鄉○○段00地號」，係用戶蔡育男申請之空地臨時用水，此有原告提出之台灣自來水股份有限公司（下稱台水公司）繳費單(見本院卷第149-165頁)可證，原告雖稱其所提供系爭房屋之「臨時用水」不影響被告作為餐酒館之實際營業使用云云，然查，臨時用水係以管長1公尺及水龍頭1只為原則，且系爭房屋之用水申請圖並無其他內線用水設備，倘用戶現場設置與原申請時不符，即違反台水公司營業章程第39條第2款規定，此有台水公司115年7月16日函(見本院卷第191-192頁)附卷可稽，綜上情，應已足認原告所交付之租賃物即系爭房屋無法使被告合法、正常經營餐廳，況細究原告自承系爭房屋為未保存登記建物，並提出系爭房屋稅籍證明書之納稅義務人為蔡文相(見本院卷第49、67頁)，原告出租系爭房屋時復於另案涉有與蔡文相、蔡育男等人確

認租賃關係存在等之訟爭，且遲至114年4月8日和解成立等情以觀，則原告主張其於112年4月28日與被告簽立系爭租約，斯時已交付合於供營業使用之租賃物予被告云云，非可採信。從而，參照上開說明，出租人即原告就系爭租約所應負之主給付義務，既無法履行，被告自得拒絕租金之給付，故雖原告以被告超過2個月以上租金未付而以存證信函通知被告終止系爭租約，並提出存證信函及送達回執影本為證（見本院卷第33-46頁），惟查被告拒絕給付租金有正當理由，已如前述，則原告以被告未付租金為由而終止租約，即屬無理由，自不生合法終止之效力，又系爭租約現既尚未屆期，是以，原告請求返還系爭房屋或相當於不當得利之租金云云，均屬無據。

四、綜上所述，原告既未履行系爭租約出租人之主給付義務，被告自得拒絕給付租金，故原告終止系爭租約並不合法，從而，原告依系爭租約第3條約定，民法第455條前段、第767條第1項前段、第962條規定及第179條之規定，請求被告應給付原告租金166萬648元本息，及應將系爭房屋騰空返還原告，並自114年7月9日起至返還系爭房屋之日止，按月於每月1日前給付原告8萬元，及自各該到期日之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

民事第二庭　　法　官 黃顗雯

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　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官 黃振法