

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度屏訴字第1號

原告 簡家淦

訴訟代理人 楊富強律師

林玟妍律師

被告 馮馨儀

上列當事人間遷讓房屋事件，本院於民國112年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）299,300元，及自113年1月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔9/10，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以299,300元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

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。」此民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。本件起訴之應受判決事項之聲明為：被告馮馨儀應將門牌號碼為屏東縣○○市○○里0鄰○○○○0號房屋騰遷讓返還原告簡家淦；被告馮馨儀應給付原告簡家淦80,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告馮馨儀應自112年1月31日起至上開房屋騰空遷讓完畢交還之日止，按月給付原告簡希恬20,000元等語（見本院卷第9頁），嗣於訴訟進行中撤回原告簡希恬起訴與原告簡家淦上開第一項訴之聲明，並變更第二項訴之聲明為：被告應給付簡家淦300,000元，及自民事變更聲明暨聲請公示送達狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語（見本院卷第271-273

頁），被告同意原告簡家淦、簡希恬上開撤回部分並對於原告訴之變更無異議而為本案言詞辯論（見本院卷第272、273頁），則依上開規定，原告訴之變更即屬合法。

二、原告起訴主張：緣門牌號碼屏東縣○○市○○里0鄰○○○00號（下稱系爭建物），由原告簡家淦向訴外人屏東市公所承租使用，原告於110年12月16日將系爭建物出租予於被告使用，租賃期間自111年1月1日起至112年12月31日，租金為每月20,000元，被告應於每月1日以前繳納，押租保證金20,000元，詎租期於112年12月31日屆至，被告積欠自111年9月至112年12月租金，計16期租金總額320,000元未為給付，扣除被告押租保證金20,000元後，尚積欠原告300,000元，為此依兩造房屋租賃契約提起本件訴訟等語。聲明：被告馮馨儀應給付原告簡家淦300,000元，及自民事變更聲明暨聲請公示送達狀繕本送達翌日起，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告簡家淦與被告間就系爭建物租賃期間係自111年1月1日起至112年12月31日止，但原告簡家淦違反與屏東市公所租賃契約而違法轉租，故兩造間房屋租賃契約為無效，原告自不得向原告請求租金。又111年9月的租金，被告要繳給原告簡家淦的父親簡榮家，但簡榮家拒收並於111年9月10日藉收取租金事宜，對被告為恐嚇及公然侮辱行為，致被告不敢進入系爭建物繼續營業而無收入，惟被告仍於111年10月31日、111年11月12日分別匯款200元、500元予原告簡家淦，並非未給付金，而原告提前解除契約，被告尚可向原告請違約金，而被告也沒有跟原告要之前繳的租金及押租保證金等語置辯。聲明：請求駁回原告之訴。

三、本院之判斷：

（一）原告簡家淦於108年12月9日向訴外人屏東市公所承租系爭建物使用，並於110年12月16日將系爭建物出租予於被告使用，租賃期間自111年1月1日起至112年12月31日，共2年，租金為每月20,000元，被告應於每月1日以前繳納，押租保

證金20,000元乙節，有卷存屏東縣屏市公有零售市場攤（鋪）位租賃契約書、房屋租賃契約書可稽（見本院卷第17-29頁），應可信為實在。

(二)被告雖辯稱原告簡家淦違反與屏東市公所租賃契約違法轉租，故兩造間房屋租賃契約為無效，原告自不得向原告請求租金云云，然原告簡家淦是否有違反與屏東市公所上開租賃契約書而違法轉租，係原告簡家淦與屏東市公所間之債權、債務問題，仍無礙原告簡家淦與被告間就系爭建物之租賃契約有效成立，故被告此項抗辯，並無可採。又被告抗辯111年9月的租金，被告要繳給原告簡家淦的父親簡榮家，但簡榮家拒收並於111年9月10日藉收取租金事宜，對被告為恐嚇及公然侮辱行為，致被告不敢進入系爭建物繼續營業而無收入云云，惟簡家淦因恐嚇及公然侮辱行為，已經本院刑事庭以112年度簡字第68號刑事判決判處簡家淦「犯恐嚇危害安全罪，處拘役貳拾日，如易科罰金，以新臺幣壹仟元折算壹日。」乙情，有卷存112年度簡字第68號刑事判決可證（見本院卷第119-122頁），而被告依此對簡家淦提起損害賠償請求，經本院以112年度屏簡字第674號簡易民事判決，判決簡榮家應給付被告馮馨儀20,000元乙事，亦有卷存本院112年度屏簡字第674號簡易判決書可參（見本院卷第275-277頁），足見簡榮家已受刑案處罰及民事損害賠償，而上開行為並非原告所為，故簡榮家上開恐嚇及公然侮辱行為，並不足以構成被告拒絕給付租金之事由，是則被告仍有依兩造房屋租賃契約按月給付租金之義務。

(三)本件被告自111年9月起至112年12月31日止，計16個月租金總額320,000元（20,000元 $\times$ 16=320,000元），僅分別於111年10月31日、111年11月12日分別匯款200元、500元予原告簡家淦（見本院卷第215、217頁），其餘租金319,300元（320,000元-200元-500元=319,300元），未為給付乙節，為被告所未爭執，被告雖辯稱要繳給原告簡家淦的父親簡榮家，但簡榮家拒收云云，然依被告所提與原告LINE對話內容，原

告簡家淦分別於111年10月13日、111年11月6日告知原告
「你明天前匯款，你111年9月、10月都沒有繳租金，請你匯
到我的戶頭，帳號如下：中國信託五甲分行000-00000000000
00，戶名簡家淦」、「你明天前匯款，你111年9月、10月、
11月都沒有繳租金，請你匯到我的戶頭，帳號如下：中國信
託五甲分行000-000000000000，戶名簡家淦」等語（見本院
卷第125、131頁），而被告已確匯款200元、500元至原告上
開帳戶，已如上所述，則自無出租人拒收租金之問題，故被
告此項辯解，並無可採。是則本件再扣除被告所繳交之押租
保證金20,000元後，被告尚積欠原告租金為299,300元（31
9,300元-20,000元=299,300元），未為給付，並非原告所稱
之300,000元。

(四)綜上所述，原告依兩造房屋租賃契約書，請求被告給付299,300元，及自民事變更聲明暨聲請公示送達狀繕本送達翌日即113年1月10日起（該書狀於113年1月9日送達被告，有卷存265頁送達證書可查）至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，即無理由，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分，係給付金額未逾50萬元之判決，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保而免為假執行。

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，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
民 事 庭 法 官 曾 吉 雄

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書

01 狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

04 書記官 鄭美雀