

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第661號

原告 聯合環球科技股份有限公司

法定代理人 江定國

訴訟代理人 陳惠雯

陳媛君

被告 李春福即旭琳農業科技企業社

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年11月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸仟玖佰參拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣陸仟玖佰參拾伍元為
原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。原
告起訴時原聲明：(1)被告應將門牌號碼新竹市○○路○段00
0號11樓之2房屋(下稱系爭房屋)騰空遷讓返還予原告。(2)被
告應給付原告新臺幣(下同)147,000元，暨自民國110年1月1
日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告73,500元。
(3)願供擔保，請准宣告假執行。(4)訴訟費用由被告負擔。嗣
原告追加請求所代墊之電費、管理費47,279元，變更原聲明

01 (2)為：被告應給付原告194,279元，暨自110年1月1日起至遷
02 讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告73,500元（卷第71
03 頁）。原告所為上開變更，核屬單純擴張應受判決事項之聲
04 明，且請求之基礎事實同一，合於前引規定，應予准許。

05 二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
06 訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請由其一造辯論而
07 為判決。

08 貳、實體事項

09 一、原告起訴主張：

10 (一)、原告於109年11月19日與被告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭
11 租約)，約定租期自109年12月1日起至111年11月30日止，每
12 月租金73,500元，每月1日前給付，押租金147,000元，系爭
13 租約第6條及第9條第2項另約定：水電費及管理費由被告繳
14 納；兩造若有違約，經他方限期改善而未改善者，他方得終
15 止租約，違約方應賠償他方相當於2個月租金之違約金147,0
16 00元。詎被告僅繳納109年12月份租金及押租金147,000元，
17 惟自110年1月1日起即未按期給付租金，經原告多次向被告
18 催告租金未果，被告僅於110年2月22日將系爭房屋鑰匙寄還
19 原告後就未有任何表示，原告遂於110年3月3日以竹北成功
20 郵局49號存證信函向被告為終止系爭租約之通知，然因被告
21 所欠租金尚未逾2個月，原告迄至110年4月13日方進入系爭
22 房屋查看，發現被告仍留有物品於屋內。

23 (二)、依系爭租約，被告應繳納電費、管理費。且被告租期與臺灣
24 電力公司抄錶日期不一致，被告同意支付109年11-12月之電
25 費半數，故被告應償還由原告代墊於109年11月4日至110年1
26 月4日電費之半數3,683元、110年1月5日至110年3月8日之電
27 費9,924元、110年1月至4月之管理費33,672元，共計47,279
28 元。

29 (三)、為此，爰依系爭租約、民法第421條第1項、第439條前段、
30 第440條第1項、第2項前段、民法第455條、第179條、第767
31 條之法律關係，請求被告遷讓返還系爭房屋、給付違約金、

給付租金、相當於租金之不當得利及代墊之電費、管理費。
並聲明：如壹、程序事項所示變更後之聲明。

二、被告則答辯以：

不爭執與原告訂有系爭租約，然被告承租系爭房屋係作為私人招待會館，預計於109年12月19日開幕，被告已投入50萬元設置監視器、出入門禁、網路、KTV設備、沙發等(下合稱設備)，豈料，於109年12月12日因系爭房屋隔壁鉚卡科技股份有限公司(下稱肇事公司)發生火災，使消防灑水設備運作，致系爭房屋地板淹水，部分設備受損，未能如期開幕。雖原告有將系爭房屋之地毯更換，卻仍有發霉味道，已無法將系爭房屋作為私人招待會館使用，被告遂於110年1月時向原告商討終止租約及火災賠償方案，並承諾會於110年2月20日搬離系爭房屋，費用由押租金裡面扣除，然原告公司職員及其友人卻傷害被告，被告為避免再次遭受傷害，便以郵寄方式將系爭房屋鑰匙寄還原告等語(卷第97-100頁)。並答辯聲明：(1)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷：

(一)、查兩造間訂有系爭租約，每月租金73,500元，於每月1日前給付，押租金147,000元；系爭房屋因肇事公司發生火災，使消防灑水設備運作，致系爭房屋地板淹水及部分設備損害；被告自110年1月1日起即未給付任何租金迄今；兩造與引發火災之肇事公司曾就租約及火災賠償為協商；被告將系爭房屋鑰匙寄還予原告，原告於110年2月22日收受鑰匙。上情為兩造所不爭執，並有系爭租約、保證金收據等件影本及言詞辯論筆錄在卷可稽(卷第17-23、98-99頁)。是以，此部分事實應可先予認定。

(二)、原告主張兩造間系爭租約業已以竹北成功郵局49號存證信函通知終止，被告應騰空遷讓返還系爭房屋予原告，並給付原告租金、相當於租金之不當得利、違約金及由原告代墊之電費、管理費等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是以，

01 本件爭點厥為：(1)系爭租約何時終止？原告請求被告騰空遷
02 讓返還系爭房屋，有無理由？(2)原告請求被告給付積欠之租
03 金、相當於租金之不當得利、違約金及由原告代墊之電費、
04 管理費，有無理由？

05 (三)、按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
06 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之
07 狀態。」「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，
08 由出租人負擔。」「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必
09 要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人
10 修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約
11 或自行修繕，而請求出租人償還其費用或於租金中扣除
12 之。」民法第423條、第429條第1項、第430條分有明文。經
13 查：

14 1.系爭房屋因肇事公司發生火災而啟動消防設備，致系爭房屋
15 地板淹水，地毯潮濕發霉、設備受損，縱使原告已更換地
16 毯，然依一般常理，遭水淹之空間短期內其異味並不易清
17 除，被告承租系爭房屋本欲作為私人招待會館使用，然因系
18 爭房屋產生異味且設備毀損，已不符合其承租之目的，又被
19 告亦稱：原告未將地面上之水漬吸乾就直接更換地毯，且系
20 爭房屋之地板鋪設原係由下而上以地板，海綿，地毯分層鋪
21 設，然原告於更換時卻未再次鋪設海綿，事後被告向原告反
22 應如此施工會有霉味，卻遭原告以系爭房屋為其資產，被告
23 無權干涉等語回應（卷第100頁），堪認原告未將系爭房屋
24 修繕至合於所約定使用收益之狀態，被告自得終止系爭租
25 約。

26 2.被告於110年1月間與原告及肇事公司就租約及火災賠償為協
27 商時，竟遭人傷害，使被告不願當面與原告點交系爭房屋及
28 鑰匙，被告遂清空系爭房屋後，將鑰匙寄還予原告，原告自
29 承已於110年2月22日收受鑰匙，故以110年2月22日為系爭租
30 約終止日。雖原告稱被告僅有寄還鑰匙，並未有任何終止租
31 約意思，且因被告積欠租金尚未逾2個月，而無權進入系爭

01 房屋云云，然意思表示之方式本不以言詞或書面為限，兩造
02 就系爭房屋發霉本有爭執，被告以寄還鑰匙之外顯舉動，足
03 以推知被告確有終止系爭租約之意思表示，故原告之主張並
04 不足採。

05 3.原告雖主張被告仍留有物品於系爭房屋內，然觀之系爭房屋
06 現況之照片（卷第79-80頁），僅有一點點零星廢棄物，且
07 被告亦已交付系爭房屋之鑰匙予原告，則原告請求被告騰空
08 遷讓返還系爭房屋，即屬無據，不應准許。

09 (四)、原告請求被告給付積欠之租金、相當於租金之不當得利、違
10 約金及由原告代墊之電費、管理費，有無理由，分述如下：

11 1.租金127,400元

12 按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
13 益，他方支付租金之契約。」「承租人應依約定日期，支付
14 租金。」民法第421條第1項、第439條前段定有明文。查系
15 爭租約於110年2月22日終止，已如前述，則被告於110年1月
16 1日至110年2月22日間之租賃關係既為存續，且被告復未爭
17 執於110年1月1日起即未繳納租金，則原告得請求被告給付
18 自110年1月1日起至110年2月22日間之租金，共計127,400元
19 （計算式：73,500元×1個月又22日）。

20 2.違約金0元

21 被告終止系爭租約係因系爭房屋遭受火災波及，使屋內產生
22 異味及設備受損，被告無法將系爭房屋作為私人招待會館使
23 用，亦如前述，經被告請求修繕後，原告仍未能交付合於所
24 約定使用收益之房屋予被告使用，被告合法終止系爭租約，
25 難認有任何違約之情事，是原告依系爭租約第9條第2項請求
26 被告給付違約金147,000元，自屬無據。

27 3.代墊之電費、管理費26,535元

28 依系爭租約第6條約定水電費及管理費由乙方即被告繳納。
29 故系爭房屋自109年12月1日至110年2月22日間所生之水電費
30 及管理費自應由被告負擔。經核原告所提109年11月4日至11
31 0年1月4日之電費7,366元、110年1月5日至110年3月8日之電

費9,924元、大樓每月管理費8,418元，有臺灣電力公司及科技財經大樓繳款單據在卷可稽（卷第73-75頁），則原告僅得請求被告給付於109年12月1日至110年1月4日之電費4,226元（計算式：7,366元÷61日×35日）；110年1月5日至110年2月22日之電費7,718元（計算式：9,924元÷63日×49日）；大樓管理費14,591元（計算式：8,418元×1月又22日），總計26,535元（計算式：4,226+7,718+14,591）。

4. 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（最高法院87年度台上字第1631號判決要旨參照）。經查，被告已給付押租金147,000元予原告為兩造所不爭執，並有保證金收據在卷可稽（卷第23頁），是被告積欠原告租金及代墊之電費、管理費自應由押租金內扣除。從而，被告應給付原告之租金及代墊之電費、管理費扣除押租金後，總計6,935元（計算式：127,400+26,535-147,000）。

四、綜上所述，原告依系爭租約、民法第421條第1項、第439條前段之法律關係，請求被告給付原告6,935元為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、未按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文，本件原告勝訴部分，因所命給付之金額未逾50萬元，揆諸前開之規定，本院應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權為被告酌定相當之擔保金額後併宣告得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 110 年 12 月 9 日
02 民事第二庭 法 官 陳麗芬

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 110 年 12 月 9 日
07 書記官 曾煜智