

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第686號

原告 林洺州

訴訟代理人 陳鶴儀律師

江尚嶸律師

被告 詹記台灣小吃有限公司

法定代理人 鄭安和

訴訟代理人 蔡岱霖律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○○段○○○○地號土地上如附圖（即臺中市清水地政事務所複丈日期民國114年4月14日土地複丈成果圖）編號A所示建物（攤位，面積35.27平方公尺）及編號B所示建物（攤位，面積25.98平方公尺）遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣39,945元，及自民國113年9月26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113年9月16日起至返還前開第一項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣25,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之四十九，餘由原告負擔。

六、本判決原告勝訴部分，得假執行。但被告如以新臺幣154,577元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為坐落臺中市○○區○○○段○○○○段○○○○地號土地（下稱前開1005地號土地）及其上門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋（包括同段第276號建號建物，及未辦理保

01 存登記之增建建物；下稱上址374號房屋）之所有人（權利
02 範圍均為全部），兩造於民國112年11月16日簽立房屋租賃
03 契約書（下稱系爭租約），約定被告向原告承租原告上址37
04 4號房屋中之一樓隔間攤位即如附圖（即臺中市清水地政事
05 務所複丈日期114年4月14日土地複丈成果圖，下均同）編號
06 A、B所示之建物（攤位，面積各為35.27平方公尺、25.98平
07 方公尺；下稱系爭A、B攤位），作為被告販賣麵線糊及雞排
08 炸物營業使用，租賃期間自112年12月15日起至115年12月14
09 日止，被告並應按月於每月15日以前繳納租金，兩造簽約時
10 原來約定租金為每月新臺幣（下同）35,000元，因被告欲在
11 上址374號房屋二樓外加裝招牌，兩造合意租金變更為每月3
12 8,000元，並約定系爭A、B攤位之水費、電費、瓦斯費、管
13 理費等費用均由被告負擔。詎被告自113年4月起即未依約給
14 付租金，僅繳納113年4月份之部分租金1,055元，自113年5
15 月起即未依約繳納租金迄113年9月15日止，縱抵充被告已支
16 付之押租金76,000元，被告積欠之租金已達兩個月以上，尚
17 積欠原告租金188,945元。又被告未繳納113年2月至同年6月
18 之水費946元、113年1月至同年5月之電費8,968元，合計9,9
19 14元（下稱系爭水電費），由原告代為繳納，經原告先後於
20 113年7月2日、同年7月22日、同年8月27日以存證信函向被告
21 催繳租金，未獲被告置理。再者，依系爭租約第7條約定，
22 被告須經原告書面同意始得轉租第三人，惟被告於113年7月
23 間未經原告書面同意逕將系爭A、B攤位中之部分位置轉租於
24 訴外人熊哥食堂便當店，並113年8月間將其麵線糊及雞排炸
25 物之營業全數頂讓予訴外人楊先生，原告亦得依系爭租約第
26 16條之約定對被告終止系爭租約。則被告既有前揭積欠超過
27 二個月租金及違約轉租等事由，原告爰以民事起訴狀繕本送
28 達被告終止系爭租約，則原告已於113年9月15日合法終止系
29 爭租約。至被告陳稱其依系爭租約承租之租賃範圍除包括系
30 爭A、B攤位，尚包括上址374號房屋之一樓所有權登記（即
31 同段第276號建號）建物及附圖編號C所示之建物（攤位，面

01 積29.23平方公尺；下稱附圖編號C所示攤位），與事實不
02 符，並無可採。且租賃契約與押租金契約各自獨立，無論押
03 租金是否超收，除另有約定外，於租賃關係消滅前，應不得
04 以押租金抵充租金。

05 (二)承上，原告依系爭租約之約定交付系爭A、B攤位予被告，且
06 原告於113年9月15日已合法終止系爭租約，然被告迄今仍未
07 將系爭A、B攤位遷讓返還原告，自屬無權占有系爭A、B攤
08 位。為此，原告民法第455條租賃物返還請求權、民法第767
09 條第1項物上請求權之法律關係，請求被告將系爭A、B攤位
10 遷讓返還原告。又原告依系爭租約之約定，請求被告給付原
11 告系爭租約終止前積欠之前揭租金188,945元，及依系爭租
12 約第14條第3項約定，請求被告給付自113年9月16日起至遷
13 讓返還系爭A、B攤位予原告之日止，按月給付原告與每月租
14 金同額之38,000元。再者，原告依不當得利之法律關係，請
15 求被告給付原告系爭水電費。

16 (三)綜上，原告依前述法律關係，提起本件訴訟。並聲明：1.被
17 告應將系爭A、B攤位遷讓返還原告；2.被告應給付原告198,
18 859元（即包括前揭租金188,945，及系爭水電費9,914
19 元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日，按年息百分之
20 五計算之利息；3.被告應自113年9月16日起至返還原告系爭
21 A、B攤位之日止，按月給付原告38,000元；4.願供擔保，請
22 准宣告假執行。

23 二、被告抗辯：

24 (一)兩造依系爭租約合意被告向原告承租之租賃物包括：上址37
25 4號房屋之一樓所有權登記（即同段第276號建號）建物及系
26 爭A、B攤位、附圖編號C所示攤位。原告未以合於約定使用
27 收益之租賃物交付被告，且未於系爭租約存續中保持租賃物
28 合於所約定使用、收益之狀態，被告自得對原告行使同時履
29 行抗辯權，拒絕部分租金之給付，並請求比例減少租金之給
30 付。又被告自113年3月15日起對原告行使同時履行抗辯權，則
31 依比例減少後之每月應給付租金為16,476元【即同段第276

01 號建號一樓面積50.6平方公尺、系爭A、B攤位及附圖編號C
02 所示攤位三者面積合計141.08平方公尺，依每月租金38,000
03 元比例計算後，每平方公尺租金為269元($38,000/141.08=26$
04 9.3 ，元以下均四捨五入，下同)，再依前述被告實際上可
05 使用收益即原告實際交付之系爭A、B攤位面積合計61.25平
06 方公尺，被告每月應給付租金為16,476元($269 \times 61.25=16,47$
07 6.2)】。

08 (二)承上，原告既未依系爭租約交付合於原告使用收益之租賃
09 物，被告自得行使同時履行抗辯權，拒絕支付租金。況且，
10 是否積欠租金應以經扣抵押租金後所積欠之租金額為要件，
11 依前所述，被告自112年12月15日租期開始至113年9月15日
12 止（計10個月）應給付原告租金合計164,760元($16,476 \times 1$
13 $0=164,760$)。又被告分別於112年12月15日、113年1月15
14 日、同年2月15日、同年3月15日、同年6月4日，各給付租金3
15 8,000元、38,000元、38,000元、30,000元、9,055元，加計
16 被告給付原告之押租金76,000元，被告實際給付金額為229,
17 055元，扣除被告依約應給付之租金164,760元後，被告尚有
18 64,295元 ($229,055-164,760=64,295$) 之餘額可供扣抵，
19 則原告以被告積欠租金為由終止系爭租約，不生合法終止之
20 效力。再者，系爭租約係就「住宅租賃」始有轉租之限制，
21 本件租賃標的房屋為「店面」，被告將系爭A、B攤位中之一
22 部分轉租第三人使用，自無違約轉租之情事。況且，原告於
23 112年12月間即在系爭A、B攤位旁之牆面懸掛「租 0000-000
24 000」之紅布條，而該0000-000000即為即被告法定代理人鄭
25 安和之行動電話號碼，由此可知原告未曾反對被告轉租予第
26 三人，原告嗣再執此指摘被告轉租係違反系爭租約，並主張
27 終止租約，有違誠信原則，亦屬無據。基此，系爭租約迄今
28 應仍存續中，原告以其於113年9月15日業已終止系爭租約為
29 由，據此主張被告應將系爭A、B攤位遷讓返還原告，及主張
30 被告應自113年9月16日起至返還原告系爭A、B攤位之日止，
31 按月給付原告38,000元，為無理由，並無可採。

01 (三)再者，上址374號房屋一樓另有紅豆餅店，被告先前請原告
02 釐清該紅豆餅店使用水、電及分擔水電費用情形，然原告對
03 被告所詢並未理會，且原告復未提出水、電配設使用之分
04 表證明，是原告主張其為被告代墊系爭水電費，亦無可採。

05 (四)並聲明：1.駁回原告之訴及其假執行之聲請；2.如受不利益
06 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、法院之判斷：

08 (一)原告主張：兩造依系爭租約約定原告出租予被告之租賃物範
09 圍僅為系爭A、B攤位，且原告嗣於113年9月15日業已合法終
10 止系爭租約，有無理由？說明如次：

11 1.原告為上址374號房屋及坐落基地即前開1005地號土地之所
12 有人（權利範圍全部）；又上址374號房屋中之同段第276號
13 建號建物為三層樓鋼筋混凝土造建物，其中未辦理保存登記
14 之一樓增建建物部分，包括系爭A、B攤位、附圖編號C所示
15 攤位（面積29.23平方公尺）及另一標示「美好早餐」店面
16 攤位等情，有上址374號房屋之建物登記謄本、房屋稅籍證
17 明書、前開1005地號土地之土地登記謄本附卷可按，並經本
18 院勘驗現場及囑託臺中市清水地政事務所測量屬實，此有本
19 院勘驗筆錄（含現場相片）、臺中市清水地政事務所復本院
20 函附之附圖（即該所複丈日期114年4月14日土地複丈成果
21 圖）在卷可憑，堪以認定。

22 2.解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
23 句，民法第98條定有明文。而所謂探求當事人之真意，應從
24 該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易
25 習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律
26 效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結
27 果是否符合公平原則。經查，系爭租約之標題雖記載「住宅
28 租賃契約書」，又系爭租約各條約定之文字雖以「住宅租
29 賃」或「使用租賃住宅」等語為之。惟觀諸卷附兩造提出上
30 址374號房屋之現場相片，及本院勘驗現場之勘驗筆錄（含
31 現場相片），堪認被告自始即以經營「詹記台灣小吃」營業

01 使用之經濟目的而與原告簽立系爭租約，且系爭A、B攤位乃
02 為可供經營店面營業使用之攤位，附圖編號C所示攤位則為
03 堆置雜物之倉庫，且上址374號房屋中之同段第276號建號一
04 樓建物乃為鋼筋混凝土造建物，並未與無保存登記之一樓增
05 建建物即系爭A、B攤位互為連通而可供整體店面之營業使
06 用。再佐以卷附原告、被告法定代理人鄭安和間之通訊軟體
07 LINE對話，可知鄭安和未曾以原告實際交付之租賃物即系爭
08 A、B攤位係違反系爭租約為由，而向原告表示異議等情以
09 觀，足見兩造簽立系爭租約之真意，乃為原告交付可供被告
10 實際營業使用、經營「詹記台灣小吃」之店面，核與「住宅
11 租賃」或「使用租賃住宅」無關。是兩造合意原告應依系爭
12 租約交付被告使用之租賃物範圍即為：原告實際交付被告之
13 系爭A、B攤位，堪以認定。被告前開所辯，並無可採。

14 3. 承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃
15 物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租
16 於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出
17 租人得終止契約。民法第443條定有明文。又被告應經原告
18 出具同意書並載明同意轉租之範圍、期間及得終止系爭租約
19 之事由，供被告轉租時向次承租人提示，被告始得將租賃物
20 全部或一部分轉租供他人使用，被告違反前揭約定擅自將租
21 賃物轉租他人者，原告得提前向被告終止系爭租約，此觀系
22 爭租約第7條、第16條之約定即明。且查，原告主張被告於1
23 13年7月間未經原告出具書面同意逕將系爭A、B攤位中之部
24 分位置轉租於訴外人熊哥食堂便當店乙節，業據原告提出上
25 址374號房屋之現場相片為證，又本院於本件訴訟中勘驗現
26 場時該熊哥食堂便當店仍在營業乙節，此有本院勘驗現場之
27 勘驗筆錄（含現場相片）附卷可按。被告雖以前詞置辯，並
28 舉牆面懸掛「租 0000-000000」紅布條之相片（見本院卷第
29 124頁）及原告、被告法定代理人鄭安和間通訊軟體LINE對
30 話（即鄭安和於113年3月間以其因生意不好、隔壁租不出
31 去、每月都在虧錢等情為由商請原告降低租金數額）為證，

01 惟被告所舉前揭證據，顯無從排除系爭租約第7條（即須經
02 原告出具同意書並載明同意轉租之範圍、期間及得終止系爭
03 租約之事由，供被告轉租時向次承租人提示）約定之適用，
04 自不能作為有利被告認定之憑據。準此，原告主張其依系爭
05 租約第16條之約定已於113年9月15日向被告合法終止系爭租
06 約，應堪憑採。是被告前開所辯，亦無可採。

07 (二)承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條定
08 有明文。原告依系爭租約交付租賃物即系爭A、B攤位予被告
09 營業使用，且兩造間系爭租約已於113年9月15日終止，有如
10 前述。且依被告前揭所辯（即系爭租約仍存續中）及系爭
11 A、B攤位之現況，堪認被告自系爭租約113年9月15日終止起
12 迄今仍未將系爭A、B攤位遷讓返還原告。準此，原告依租賃
13 物返還請求權之法律關係，請求被告將系爭A、B攤位遷讓返
14 還原告，為屬有據，應予准許。至原告另依民法第767條第1
15 項物上請求權之法律關係，請求被告將系爭A、B攤位遷讓返
16 還原告之相同請求，乃以單一聲明，請求法院為同一之判
17 決，屬訴之客觀重疊合併，訴訟標的雖有數項，如其中一項
18 請求為有理由，即可為原告勝訴之判決，就他項標的無須更
19 為審判（參見最高法院88年度台上字第1127號、86年度台上
20 字第997號民事裁判，亦同此旨），是本院就此部分自無庸
21 再予論斷，併予敘明。

22 (三)租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方
23 支付租金之契約。承租人應依約定日期，支付租金。民法第
24 421條第1項、第439條前段定有明文。又押租金之主要目的
25 在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人
26 如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當
27 然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之
28 問題。經查，兩造於112年11月16日簽立系爭租約，約定租
29 賃期間自112年12月15日起至115年12月14日止，被告並應按
30 月於每月15日以前繳納前開租金，簽約時約定租金為每月3
31 5,000元，因被告欲在上址374號房屋2樓處加裝招牌，兩造

01 合意每月租金增加3,000元，自租期開始即112年12月15日起
02 之租金為每月38,000元，被告並給付原告押金76,000元（即
03 以每月租金38,000元計算，相當於二個月之租金）乙節，有
04 系爭租約在卷可按，且兩造不爭執此部分之事實，堪認屬
05 實。又被告法定代理人鄭安和嗣於113年3月間以其因生意不
06 好、隔壁租不出去、每月都在虧錢等情為由商請原告降低租
07 金數額，經原告與被告議價後，原告同意113年4月、同年5
08 月、同年6月、同年7月、同年8月、同年9月等六個月租金，
09 減少為每月租金25,000元，此觀其等二人間通訊軟體LINE對
10 話即明（見被證7）。基此，兩造合意自112年12月15日起至
11 113年4月14日（即四個月）之每月租金為38,000元，自113
12 年4月15日至114年10月14日（即六個月）之每月租金為25,0
13 00元，堪以認定。依前所述，被告自113年4月15日迄至系爭
14 租約於113年9月15日終止該段5個月期間，被告實際給付原
15 告之租金數額僅為113年6月份之9,055元乙節，業據被告陳
16 明在卷，且觀諸原告制作之每月租金明細即明【該月份記載
17 欠28,945（即 $38,000 - 28,945 = 9,055$ ），見本院卷第43
18 頁】，堪認被告積欠原告租金為115,945元【 $(25,000 \times 5) -$
19 $9,055 = 115,945$ 】，依前開說明，應再抵充前揭押金76,000
20 元，則原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付系爭租約
21 之租金39,945元（ $115,945 - 76,000 = 39,945$ ），為有理
22 由，應予准許。至原告逾此範圍之請求，為無理由，不應准
23 許。

24 (四)系爭租約關係消滅時，承租人未返還租賃物，出租人得向承
25 租人請求未返還租賃物期間之相當月租金額，此觀系爭租約
26 第14條第1項、第3項約定即明。查兩造間系爭租約已於113
27 年9月15日終止而消滅，且被告自113年9月15日終止起迄今
28 仍未將系爭A、B攤位遷讓返還原告，已如前述。又兩造合意
29 113年4月15日至114年10月14日該段期間之每月租金為25,00
30 0元，亦如前述。兩造間系爭租約於113年9月15日終止時之
31 月租金額既為25,000元，則原告依系爭租約第14條約定，請

01 求被告自113年9月16日起至返還原告系爭A、B攤位之日止，
02 按月給付原告25,000元，為有理由，應予准許。至原告逾此
03 範圍之請求，為無理由，不應准許。

04 (五)原告主張其於系爭租約存續期間為被告代墊系爭A、B攤位之
05 系爭水電費，固據原告提出存摺轉帳交易明細（見本院卷第
06 45頁）、台灣電力公司（台中區營業處）113年7月8日復原
07 告函文及台灣自來水公司繳費證明等件為證（見原證4、
08 5），惟為被告所否認。又系爭A、B攤位僅為上址374號房屋
09 之其中一部分，且上址374號房屋一樓處另有一標示「美好
10 早餐」店面攤位乙節，此綜參上址374號房屋之建物登記謄
11 本及本院勘驗現場而制作之勘驗筆錄（含現場相片）及臺中
12 市清水地政事務所測繪之附圖即明，並佐以前揭原告提出之
13 存摺轉帳交易明細、台灣電力公司函文及台灣自來水公司繳
14 費證明，亦無從認定原告究係繳納上址374號房屋中何一確
15 切範圍之費用等情以觀，於此情形，倘認原告確係為被告代
16 墊系爭A、B攤位之系爭水電費，顯屬速斷。此外，原告就此
17 有利於己之事實，復未提出其他確切證據證明以實其說，自
18 無從為有利原告之認定。基此，原告依不當得利之法律關
19 係，對被告所為系爭水電費之請求，為無理由，不應准許。

20 (六)給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
21 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起
22 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
23 之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢
24 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；但約
25 定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率
26 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。亦為民
27 法第229條第2項、第233條第1項、第203條所明定。本件原
28 告對被告之前揭39,945元租金債權，既經原告起訴而送達訴
29 狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。則原告就該39,945元
30 之利息部分，請求被告給付自起訴狀繕本送達被告翌日即11
31 3年9月26日（見本院卷第95頁之被告送達證書）起至清償日

01 止，按年息百分之五計算之法定遲延利息，亦屬有據，應予
02 准許。

03 (七)綜上所述，原告依前述法律關係，請求：1.被告將系爭A、B
04 攤位遷讓返還原告；2.被告給付原告39,945元，及自113年9
05 月26日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；3.被告
06 自113年9月16日起至返還原告系爭A、B攤位之日止，按月給
07 付原告25,000元，均有理由，應予准許。至原告逾此範圍之
08 請求，為無理由，應予駁回。

09 四、原告固陳明願供擔保，請准宣告假執行，然本件原告勝訴部
10 分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序所
11 為被告敗訴之判決，應適用民事訴訟法第389條第1項第3款
12 之規定，依職權宣告假執行，原告此部分所為宣告假執行之
13 聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，
14 仍應逕依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項，適用同
15 法第392條第2項規定，本院依被告聲請酌定相當擔保金額，
16 宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部
17 分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失其宣告之依據，應併
18 予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
20 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

23 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

24 以上正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
26 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
27 訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 1 日

29 書記官 李暘峰