

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重簡字第1866號

原告 章哲寰

訴訟代理人 東妍

原告

兼 上一人

訴訟代理人 趙曉音

被告 李忠貞

訴訟代理人 謝存恩律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年3月7言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)被告於民國109年9月1日向原告甲○○簽立房屋租賃契約書
(下稱系爭租約)，承租新北市○○區○○路0段000巷0弄0
號10樓房屋(下稱系爭房屋)，原告以下列理由主張終止系
爭租約，並依民法第455條、第179條規定請求返還系爭房屋
及按月給付新臺幣(下同)2萬元之不當得利：

1.被告違反系爭租約第7條規定，將系爭房屋轉租予第三人真
光設計製作有限公司(下稱真光公司)，原告據此終止系爭
租約。

2.被告從未準時依系爭契約第3條約定一次給付一年租金，為
此，原告已通知被告終止系爭租約。

3.被告未經原告同意，毀損原告廚具及拆掉房間，原告自得請
求終止系爭租約，並回復原狀。

4.被告謊稱沒有房子，錢都被二姊拿走，原告同情被告以半價

01 將系爭房屋租給被告，簽約後才知道被告有房子在臺中出租
02 2萬元以上，僅給付1萬元租金給原告，顯失公平，為此依民
03 法第92條規定，撤銷因被告詐欺原告所為之租賃意思表示。

04 5.被告之子李浩瑋之友人被查獲販毒，原告恐怕李浩瑋也在系
05 爭房屋吸毒，將系爭房屋淪為販毒場所，減損系爭房屋價
06 值。且被告太太在臉書上公開罵原告「趙豬音」，也是在系
07 爭房屋內從事違法行為，原告自得據此解除契約。

08 (二)對被告答辯之陳述：

09 1.原告並未同意被告將真光公司設立地址遷入。

10 2.伊當初只有同意被告裝潢，沒有同意被告拆除牆面、陽台或
11 違建。

12 (三)聲明：

13 1.被告應於112年8月1日起將系爭房屋遷出返還予原告。

14 2.被告應於112年8月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付2
15 萬元之不當得利予原告。

16 二、被告則以：

17 (一)原告甲○○於109年9月1日將系爭房屋出租予被告，並簽立
18 為期9年之系爭租約，嗣因被告所設立之真光公司租約到
19 期，需另尋地址作為公司登記地，便於000年00月間得原告2
20 人同意後，提供房屋稅籍資料供被告辦理真光公司遷址登
21 記。真光公司僅將公司地址設於此處，並未有當成營業場所
22 使用之情形，被告自承租一來均自住使用，並無原告所述轉
23 租之情形，自無違反系爭租約第7條第3項約定，原告無權據
24 此終止租約，被告亦無不當得利。

25 (二)兩造間曾就系爭租約之給付協議改為按月給付租金，此由被
26 告於110年9月給付租金後，原告乙○○即表達「本來就是一
27 個月一個月付的」等語，原告於本件訴訟開始前，從未就被
28 告按月給付租金乙事表示異議，足見雙方確有改為按月給付
29 租金之協議。

30 (三)被告並無原告所稱毀損廚具、拆除房間之行為，原告事前業
31 已同意被告裝潢系爭房屋，被告事後亦如實向原告展示裝潢

01 結果，原告亦對裝潢後之房屋表示滿意，且原告於本件訴訟
02 前曾多次進出系爭房屋參加活動，對於系爭房屋出租予被告
03 後之屋況均甚為明瞭，原告所稱顯然違背一般經驗法則，又
04 未提出任何客觀證據以實其說。

05 (四)原告主張被告謊稱沒有房子、簽約後才得知被告有房子在臺
06 中等情，然原告所提關徐臺中房屋之對話記錄係在系爭租約
07 簽立後之110年間，顯與109年間系爭租約之簽立與否無關，
08 且被告於000年00月間購入坐落臺中清水區之房屋與本件租
09 約並無關聯性，並無被告詐欺原告之情事。

10 (五)原告誣指被告之子於系爭房屋中吸毒，為惡意捏造事實，憑
11 空虛構，有妨礙名譽侵害被告人格權之虞。

12 三、本院之判斷：

13 (一)違反系爭租約第7條約定轉租部分：

14 1.按承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。承租
15 人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契
16 約，民法第443條第1項前段、第2項定有明文。又系爭租約
17 第7條第3項約定：「出租人☐同意☐不同意將本房屋之全部
18 或一部轉租、出借或以他方式供他人使用，或將租賃權轉讓
19 於他人」，第14條約定：「承租人有下令情形之一者，出租
20 人得終止租約：…☐違反第7條規定而為使用。…」。雖兩
21 造就系爭租約第7條第3項未為勾選，然依民法前揭規定，未
22 得出租人同意之轉租行為，仍為出租人得提前終止定期租賃
23 契約之法定事由。

24 2.原告主張被告未經其同意將系爭房屋轉租予真光公司等情，
25 雖提出其綜合所得稅申報資料為證（本院卷第31頁），然此
26 為被告所否認，辯稱其並未轉租他人，僅係將其所設立之真
27 光公司遷入設立於系爭房屋內，並提出原告乙○○蓋用其印
28 章之同意將系爭房屋為真光公司登記所在地之「同意書」
29 （下稱系爭同意書）、系爭房屋110年度房屋稅繳款書及代
30 辦公司人員與原告乙○○確認可以代刻印章以蓋用公司遷址
31 同意書之對話記錄截圖存卷為證（本院卷第123至125頁、第

155頁），並經原告乙○○當庭陳稱：那時候我人在開刀，在醫院，我就LINE同意被告刻章等語（本院卷第179頁）。是系爭房屋稅繳款書既為原告交付予被告辦理，且系爭同意書既經原告乙○○同意被告代刻印章蓋用其上，足認真光公司遷址設立於系爭房屋乙事，確實經原告乙○○同意，且被告亦無將系爭房屋轉租予他人情形，原告此部分主張，顯屬無據，難以憑採。

(二)違反系爭租約第3條約定一次給付一年租金部分：

1.按系爭租約第3條約約定：「承租人每月租金為新臺幣（下同）壹萬元整，每期應繳納十二個月租金，…」、第14條約定：「承租人有下列情形之一者，出租人得終止租約：□遲付租金之總額達二個月之金額，並經出租人定相當期限催告，承租人仍不為支付。」等情，有系爭租約影本附卷可稽。

2.經查，原告主張被告未依系爭租約第3條約定一次給付一年租金，而係以匯款方式每月繳納1萬元租金，亦據其提出存摺影本為證（本院卷第303至305頁），足認被告確係以每月匯款1萬元至原告帳戶之方式繳納系爭租約約定之租金。然而，依被告所提出110年9月20日兩造通訊記錄顯示，被告於匯款後通知原告繳納9月份租金1萬元，原告乙○○回稱：「沒問題，本來就是一個月一個月付的」等語（本院卷第315頁），且後續每月匯款租金時均有以通訊軟體與原告確認款項，原告均未有任何反對之意思表示，足見被告主張兩造協議改為按月給付租金等情，尚非全然無稽，且依被告所提匯款憑證，其直至今年0月間，仍有依約按月匯款系爭房屋之租金予原告，是原告倘欲終止契約，依前揭約定仍須待被告遲延繳付2個月租金，並經原告定期催告後仍不給付，原告始取得系爭租約之終止權，是原告此部分終止契約之主張，為無理由。

(三)違反系爭租約第8條第3項約定改裝房屋部分：

1.系爭租約第8條第3項約定：「房屋有改裝設施之必要，承租

01 人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害
02 原有建築之結構安全。」、第14條約定：「承租人有下列情
03 形之一者，出租人得終止租約：三、違反第8條第3項規定而
04 為使用。」

05 2.經查，原告雖主張被告未經其同意毀損原告廚具及拆掉房
06 間，而主張依系爭租約第8條第3項約定終止契約，然為被告
07 所否認，並提出其裝潢系爭房屋完成後與原告分享之對話記
08 錄截圖存卷為證（本院卷第373至374頁），且原告乙○○當
09 庭就此亦陳稱：「我當初有同意裝潢，沒有同意違建」等語
10 （本院卷第389頁），足認原告確實有同意被告就爭房屋進
11 行裝潢，是原告既未提出任何證據舉證被告改裝設施有損害
12 原有建築結構安全之情形，則被告既經原告同意而為設施之
13 改裝，即無原告所主張違反系爭租約第8條第3項約定之情
14 形，是原告依此主張終止系爭租約，亦屬無據。

15 (四)原告受詐欺始為出租之意思表示部分：

16 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，
17 民事訴訟法第277條定有明文。又當事人主張其意思表示係
18 因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，
19 負舉證之責任（最高法院21年上字第2012號判決意旨參
20 照）。

21 2.原告雖主張其係因被告謊稱沒有房子，錢都被二姊拿走，原
22 告同情被告始以半價將系爭房屋租給被告等情。然原告就其
23 此部分主張，原告並未提出任何其簽立系爭租約前或議約過
24 程中，被告對其施用詐術而致其陷於錯誤之證據以實其說，
25 依前揭說明，原告舉證顯有不足，自無從為其有利之認定，
26 原告此部分主張，亦無從採信。

27 (五)被告其他不當使用系爭房屋之行為部分：

28 至原告另主張被告之子於系爭房屋內施用毒品、被告猥褻原
29 告親屬、於臉書公然侮辱原告等情，除原告所為舉證並不足
30 以證明其主張為事實外，且其前揭主張情事與系爭租約之履
31 行、系爭租賃物使用、維護或價值減損，尚難認有何關聯性

01 存在，是此部分原告主張，亦無足採。

02 四、綜上所述，原告請求被告於112年8月1日起返還系爭房屋予
03 原告，並請求自112年8月1日起按月給付2萬元之不當得利，
04 均為無理由，不應准許。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，核與
06 判決結果無影響，無庸逐一論列。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
09 三重簡易庭 法 官 王凱俐

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
12 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 4 月 25 日
16 書記官 王春森