臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第1344號

原　　告　嚴文君
　　桂可珍
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　嚴森
　　王家鋐律師
被　　告　必紅國際股份有限公司
000000000000000000
兼
法定代理人　林暉
共　　同
訴訟代理人　許博森律師
　　陳羿蓁律師

上列當事人間請求履行租約等事件，本院於民國113年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰零參萬零玖拾伍元，及其中新臺幣壹拾捌萬柒仟貳佰玖拾元自民國一一二年七月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，其餘按各月已到期部分金額自各月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應於民國一一三年五月一日連帶給付原告新臺幣玖萬參仟陸佰肆拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬參仟捌佰玖拾柒元由被告連帶負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣壹佰壹拾貳萬參仟柒佰肆拾元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告於本院審理中撤回原訴之聲明第一項，經核，原告上開撤回部分，合於上開規定，應予准許。復按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之。民事訴訟法第246條定有明文。查原告請求本件言詞辯論終結後至民國113年5月30日止未到期之給付，屬將來給付之訴，衡諸被告公司迄今僅給付112年5月份租金，原告自有預為請求之必要。

二、原告主張：

(一)原告於112年初將所有門牌號碼臺北市○○區○○路00號地下一、二層建物（下稱系爭B1、B2）委由仲介尋找承租方，出租條件為每月租金新臺幣（下同）11萬元，並需簽發支票擔保，後仲介李金鳳仲介被告必紅國際股份有限公司，並到系爭B1、B2現場勘查共3次（第一次偕帶被告公司總監黃詩博、第二次偕帶被告公司法定代理人即被告林暉、第三次偕帶被告公司股東），期間原告提供系爭B1、B2之使用執照、平面圖與剖面圖（可標示系爭B2之標高為5.7m）供其參酌，被告公司法定代理人林暉更帶營造設計公司至系爭B1、B2現場丈量3次，可見被告公司於承租前已充分了解系爭B1、B2之情況，最後被告公司向仲介李金鳳表示欲承租系爭B1、B2，兩造協商後，原告同意以租金每月8萬元將系爭B1、B2出租予被告公司10年，由被告公司簽發10年支票予原告，惟翌日因被告公司發覺系爭B2為防空避難室，經兩造協商後，改為前5年租金每月7萬元，後5年改為每月8萬元，但付款方式仍堅持每月1日由被告公司電匯至原告帳戶，惟原告不同意租金付款方式，嗣於112年3月1日上午10點許，原告代理人嚴森偕同仲介李金鳳前往被告公司討論租賃契約，雙方同意

於當日下午前往公證人處簽訂系爭B1、B2之房屋租賃契約書（下稱系爭租約），並於該契約書第3條約定「自民國112年3月1日起至民國112年4月30日止為裝潢期免收租金。自民國112年5月1日起至民國117年4月30日止每月租金新台幣70,000元整（未稅）【新台幣79,645元整（含租賃所得稅及二代健保補充保險費）】，自民國117年5月1日起至民122年4月30日止每月租金新台幣80,000元整（未稅）【新台幣91,022元整（含租賃所得稅及二代健保補充保險費）】，於每月1日以前繳納。乙方不得藉任何理由拖延或拒絕，甲方亦不得任意要求調整租金。」；另約定大樓管理費每月1萬4,000元由被告公司負擔。後被告公司於112年3月2日將2個月保證金15萬元及112年5月1日至112年5月30日之租金7萬元匯入原告嚴文君帳戶，原告確認無誤後隨即帶被告公司代理人黃桂英、黃詩博到系爭B1、B2處交付鑰匙。

(二)惟被告公司於112年3月3日起以不合理事由拒絕履約，原告認有請求已到期及未到期之上開租金、租賃所得稅及二代健保、管理費之必要，請求被告給付自112年6月1日起至113年5月30日止之1年間之契約給付金額共112萬3,740元（計算式：（租金7萬元x12個月）＋（管理費1萬4,000元x12個月）＋（租賃所得稅及二代健保9,645元x12個月）＝112萬3,740元），又被告林暉於爭租約上另約定為連帶保證人，應連帶負責，乃依租賃及保證契約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應連帶給付原告112萬3,740元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)被告公司因下列事由受詐欺陷於錯誤，已依民法第92條規定，於112年5月10日以存證信函撤銷系爭租約之意思表示：

1.原告於締約前向被告謊稱前承租人為網咖業者，事實上卻是經營「謀殺衛斯理探案館」進行劇本殺等遊戲，包含大量靈異、兇殺類之血腥內容，甚至有傳聞鬧鬼等情，故原告不實

告知租賃物原先之使用方法，使被告公司陷於錯誤，被告公司乃依民法第92條規定撤銷系爭租約之意思表示，

2. 又被告公司財務黃桂英上網搜尋得到「寧夏路79號連續6房客都在相同位置上吊！最猛凶宅屋主成交前反悔」之內容，黃桂英遂截圖傳給仲介李秀鳳，並非黃桂英憑空捏造。

3. 被告公司於112年3月2日被告匯款保證金15萬元及首期7萬元租金予原告，復於翌日取得鑰匙，該日被告公司人員攜帶照明設備始看清屋內環境，發現系爭B2天井旁留有油水污漬，內梯殘破不堪，污水槽上方龜裂，有大量蚊蟲聚集，空氣瀰漫污水臭味，原告就此均隱匿未告知，自屬詐欺。

(二)系爭B2污水槽龜裂，有大量蚊蟲聚集，空氣瀰漫污水臭味，顯不堪使用，恐致被告公司員工與舞蹈教室學員健康上之嚴重危害，乃依系爭租約第16條第3款「房屋有危及已方或其同居人之安全或健康之瑕疵時」之規定終止租約，並已於112年5月10日以存證信函為意思表示之通知。

(三)系爭B2依使用執照登載用途為防空避難室，無法作為營業使用，未合於系爭租約第6條第1項所定「本房屋係供營業使用」之約定，就此，仲介李秀鳳雖有告知此事，但卻未將防空避難室依法本不得供營業使用之事實如實說明，未詳予說明違法乙情，則原告提供之租賃標的，依法既不能對外作為營業使用，且原告迄今未提出變更之申請，足認系爭租約簽立之時，原告顯無法依民法第423條規定，提供合於約定使用目的之房屋予被告，難為使用收益，被告公司自得依民法第227條、第226條、第256條規定解除系爭租約，並以民事答辯狀之送達為解除契約之意思表示。

(四)綜上，原告無由請求被告履約或給付租金，並聲明求為判決駁回原告之訴，如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由

本件原告主張被告公司於112年3月1日簽立系爭租約，並由被告林暉負連帶保證之責，後被告公司於112年3月2日給付

其中112年5月1日至112年5月30日之租金7萬元匯入原告嚴文君帳戶，原告則交付鑰匙予被告公司等事實，已據其提出與所述相符之房屋租賃契約書、對話記錄、存簿明細等件為證，為被告所不爭執，堪信為真。惟原告主張被告應連帶給付自112年6月1日起至113年5月30日止之1年間之契約應給付金額共112萬3,740元乙情，則為被告所否認，並以上開情詞置辯，茲審認如下：

(一)按兩造簽訂之房屋租賃契約書第3條約定被告公司自112年5月1日起至117年4月30日止每月應給付租金7萬元(未稅)，含租賃所得稅及二代健保補充保險費則為7萬9,645元；第12條約定房屋之大樓管理費由被告公司負擔。茲查，原告主張大樓管理費為每月1萬4,000元，為被告所不爭執，而迄至言詞辯論終結前，被告公司亦僅曾給付112年5月份租金。從而，原告請求被告連帶給付自112年6月1日起至113年5月30日止共12個月份之給付，亦非無憑。

(二)惟依兩造之房屋租賃契約契約書第3條第2項約定被告公司當月租金等應於每月1日前給付，故迄至本件言詞辯論終結日止，僅其中11個月份金額即103萬0,095元（計算式：(7萬9,645＋1萬4,000)×11＝103萬0,095），業已到期，此部分請求自屬有據，至113年5月份之給付9萬3,645元，則應於113年5月1日負給付之責。

(三)至被告雖已前詞置辯，主張系爭租約已經被告合法撤銷意思表示、行使終止權、解除權，惟查：

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。民法第92條第1項前段、第153條分別定有明文。本件被告雖以系爭B1、B2之前承租人非網咖經營者而係經營謀殺衛斯理探案館，及系爭B1、B2經網路查詢為凶宅，與系爭B2天

井旁留有油水污漬，內梯殘破不堪，污水槽上方龜裂，有大量蚊蟲聚集，空氣瀰漫污水臭味等為由依民法第92條規定撤銷其系爭租約之意思表示云云，然查，本院細審原告所提出之房屋租賃契約書，其上並未記載出租人即原告就前承租人經營項目為何保證之相關內容，自難認前承租人經營何種項目為系爭租約之必要之點。衡以常情，租賃乃以租賃屋之現況為租賃與否之基礎，前租客從事何種租用，除非契約明定，否則並非所問，本件縱然原告曾告知被告公司前租客乃經營網咖，而與實際經營之謀殺衛斯理探案館略有出入，然本無礙於斯時租賃契約之訂立，被告公司事後執此而認屬詐欺，並無可採。再者，系爭B1、B2是否屬於凶宅，僅憑網路搜尋之不完整資料，是否可以確認曾有可認屬凶宅之事件發生，仍屬有疑，迄至言詞辯論終結前，被告亦無從再自網路上搜尋到相關之網頁資料，以供本院得知詳細記載內容，並查驗真偽，乃至評價是否合於凶宅之定義，被告就此應負客觀舉證責任之責，真偽不明之不利益由被告負擔，自難認定系爭B1、B2屬於凶宅。又被告於契約訂立前已至系爭B1、B2現場勘查3次，為兩造所不爭執，已如上述，堪認被告對於現場狀況已有認識，而證人李秀鳳亦到庭證稱：出租前系爭B2並無天井油漬、內梯殘破、污水槽龜裂之情形，被告方也都沒有反應這些，三次現場到場過程均未反應等語，衡情系爭B2於出租前並無上開情形，難認原告有何隱匿、詐欺之情，如若系爭租約簽訂後始發生上開環境不佳情事，則屬出租人即原告應依契約負修繕義務之問題。從而，被告以受詐欺為由撤銷其系爭租約之意思表示，洵無足採。

2. 按系爭租約第16條第3款固有約定「房屋有危及已方或其同居人之安全或健康之瑕疵時」，被告得終止租約，然系爭B2天井旁留有油水污漬，內梯殘破不堪，污水槽上方龜裂，有大量蚊蟲聚集，空氣瀰漫污水臭味等情形，乃訂立租約時所無，如有此情亦屬訂立租約後所生，已如前述，則此至多應屬原告應如何依租賃契約負修繕義務之問題。衡諸第16條第

3款之約定應指房屋所存之瑕疵無法排除之情形，始得未經修繕催告而逕予終止契約，如此較符契約精神，故原告執此主張終止契約，亦無可採。

3.被告復以系爭B2為防空避難室不合於約定使用為由解除系爭租約云云，然查，據證人李秀鳳到庭證稱：系爭B1是商三可以做營業使用，B2登記是防空避難室，伊有跟承租方講，及傳系爭B2使用執照給黃桂英，那時承租方有問伊說防空避難室可否使用？伊回覆各個行業不一樣，請對方回去詢問會計師是否防空避難室可以作為商業使用，因每個公司的營業項目不一樣，伊不知道該公司的條件，是否可以作為其公司的營業使用，隔了幾天，對方說B2可以用來舞蹈教學使用，還說系爭B2當舞蹈教室不會影響其他人的安寧，而且系爭B2有5米4，且租金降價本有考慮長期約與B2為防空避難室之因素等語，顯見被告公司已知其事。至證人黃詩博到庭雖證稱：仲介李秀鳳未曾表示要被告公司向會計師詢問防空避難室登記問題，而是伊於簽約前有先上網查詢防空避難室不能作為營業使用，仲介李秀鳳則回覆原告方說這邊之前都是做網咖，沒有問題等語，此與上開證人李秀鳳所述雖有出入，然仍可得知被告公司於簽訂系爭租約前，仍已知悉系爭B2為防空避難室，並已意識可否合法使用之問題。考諸可否依法使用，本依承租後之使用情形而定，此乃被告應自行評估其所營業項目是否可合法在該處營業之問題，原告並非經營事業法規之專業者，原告既於簽立契約前已然揭露B2為防空避難室而為被告公司所知悉，被告公司知其情事而承租，即難謂原告有以不合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之情，是被告主張依民法第226條、第227條、第256條解除系爭租約，自屬無據。

(四)綜上所述，原告請求被告應連帶給付103萬0,095元及應於113年5月1日連帶給付9萬3,645元，自屬有據。又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百

分之五。民法第229條第1項、第203條分別定有明文。原告雖主張上開金額全數自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算利息，惟依兩造之房屋租賃契約契約書第3條第2項約定被告當月租金等應於每月1日前給付。參諸原告起訴時為112年7月5日，起訴前已到期之租金等給付部分僅2個月份，此部分本金金額即18萬7,290元可自原告主張之起訴狀繕本送達被告翌日即112年7月27日起至清償日止，按週年利率5%計算利息。至其餘9個月份給付部分，則按各月已到期部分金額自各月1日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，始為正確。又原告訴請將來給付之部分即113年5月1日被告應連帶給付之9萬3,645元，其債權尚未到期，自無從起算其遲延利息，此部分之利息請求，應屬無據。

五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付如主文所示部分為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回，此部分假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張等攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依被告聲請宣告如預供如主文所示之擔保，得免為假執行。復依職權確定訴訟費用為1萬3,897元（第一審裁判費1萬2,187元、證人旅費1,710元）由被告連帶負擔，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定利率計算之利息。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　25　　日

士林簡易庭　法　官　楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　25　　日

書記官　徐子偉