臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3303號

原　　告　張文程
訴訟代理人　錢裕國律師
被　　告　鍾昌儒
訴訟代理人　林湘清律師
　　許哲嘉律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國114年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣24萬元，及自民國114年4月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之18，餘由原告負擔。

本判決主文第一項得假執行。但被告如以新臺幣24萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限；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，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。本件原告起訴時主張兩造間租賃契約業已終止，被告繼續占有原告所有門牌號碼臺中市○區○○路00號2樓之房屋（下稱系爭房屋）即無法律上原因，依民法第455條、第767條、第179條之規定及租賃契約第14條第3項約定，聲明：一、被告應將系爭房屋返還予原告；二、被告應自民國113年8月11日起至返還系爭房屋之日止按月給付原告新臺幣（下同）16萬元（本院卷第11頁）。嗣於113年3月13日具狀追加備位主張為：如認原告終止契約不合法，則依租賃契約第3條約定請求被告給付積欠租金，備位聲明：被告應給付原告24萬元，及自民事訴之追加暨準

備㈢狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第205頁），被告就原告上開訴之變更無異議並為本案之言詞辯論，應視為同意，是原告訴之變更當屬適法，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於113年6月8日簽立住宅租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定由被告向原告承租原告所有系爭房屋，租期為113年7月1日起至123年6月30日止，113年7月1日起至116年6月30日止每月租金為8萬元、116年7月1日起至119年6月30日止每月租金為9萬元、119年7月1日起至123年6月30日止每月租金為10萬元，並應於每月30日前給付租金予原告。

㈠先位部分：依系爭租賃契約第9條第1項約定，被告如欲進行室內裝修，應經原告同意並應依法令規定進行，詎被告竟未依法申請室內裝修許可證即施工，經臺中市政府都市發展局認定有未經許可擅自室內裝修之違規事實，而違反前開約定，原告已依系爭租賃契約第16條第1項第9款、第2項第2款約定於113年7月10日向被告為終止契約之意思表示，被告於翌日收受，是系爭租賃契約於113年8月11日已終止消滅，被告應返還系爭房屋予原告；如認契約未合法終止，則被告違反系爭租賃契約第7條第1項約定，擅自變更系爭房屋用途作為營業使用，原告業已於113年12月3日發函阻止被告違約，並依系爭租賃契約第16條第1項第4款約定，於113年12月9日向被告為終止契約之意思表示，被告於翌日收受，是系爭租賃契約於114年1月9日已終止消滅，而被告繼續占有系爭房屋即無法律上原因，致原告受有損害，原告自得依民法第455條、第767條之規定，請求被告返還房屋，並依同法第179條規定請求被告自113年8月11日起至返還房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利8萬元；另依系爭租賃契約第14條第3項約定，請求被告自113年8月11日起至返還房屋之日止，按月給付相當於月租金計算之違約金即8萬元。如認被

告合法撤銷租賃契約之意思表示，則原告仍得依民法第767條、第179條規定，請求被告返還房屋及按月給付相當於租金之不當得利8萬元。

㈡備位部分：如認原告終止契約不合法，則被告積欠114年1月起至同年3月間，共3個月之租金未給付，原告得依系爭租賃契約第3條約定，請求被告給付租金24萬元。

㈢爰先位依民法第455條、第767條、第179條之規定、系爭租賃契約第14條第3項約定，備位依系爭租賃契約第3條約定提起本件訴訟等語。並先位聲明：1.被告應將系爭房屋返還予原告；2.被告應自113年8月11日起至返還房屋之日止按月給付原告16萬元；備位聲明：被告應給付原告24萬元，及自民事訴之追加暨準備㈢狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：

㈠原告故意隱瞞系爭房屋存在違建情事，並積極向被告表示系爭房屋無違法問題，致被告陷於錯誤而為租賃系爭房屋之意思表示，被告已依民法第92條第1項規定以113年11月28日民事答辯狀向原告為撤銷租賃之意思表示，因系爭租賃契約係因可歸責於原告之事由歸於無效，則被告使用系爭房屋即無獲任何利益，原告自不得請求相當於租金不當得利。又如原告請求相當於租金不當得利有理由，則系爭租賃契約撤銷後，被告得依民法第179條規定，請求原告返還押租金16萬元及113年7月起至同年12月止，每月8萬元之租金金額，並以前開債權與原告請求相抵銷。

㈡如認系爭租賃契約有效，則被告經臺中市政府都市發展局通知停止施工後，即未再進行施工，且原告亦未制止被告繼續施工，是原告依系爭租賃契約第16條第1項第9款約定終止契約無理由，又原告明知並同意被告以系爭房屋作為營業之用，且被告並未為開幕營業之行為，故原告依系爭租賃契約第16條第1項第4款終止契約，亦無理由。

㈢如認原告終止契約合法，則原告並未依系爭租賃契約第14條

第1項、第3項約定結算租金及相關費用，又未明示不以不定期限繼續租賃契約，而繼續收取租金，應認兩造有續為租賃關係之事實，是原告請求違約金，自無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第200至201頁，並由本院依卷證及論述為部分文字修正）：

㈠兩造於113年6月8日簽立住宅租賃契約書，由被告向原告承租原告所有系爭房屋，租期為113年7月1日起至123年6月30日止，約定租金為113年7月1日起至116年6月30日止每月8萬元、116年7月1日起至119年6月30日止每月9萬元、119年7月1日起至123年6月30日止每月10萬元，被告並應於每月30日前給付租金予原告。

㈡被告於系爭房屋施工未依法申請室內裝修許可證。臺中市政府都市發展局於113年6月23日在系爭房屋外張貼停止施工通知（本院卷第41頁）。經現場勘查後，認定有(1）未經許可擅自變更外牆、防火區劃、樓梯；(2）未經許可擅自室內裝修（分間牆）之違規事實（本院卷第43頁）。

㈢原告委由律師於113年7月10日向被告寄發律師函（本院卷第69至70頁），被告於113年7月11日收受。

㈣被告寄發113年11月28日民事答辯狀予原告，原告業已收受（本院卷第131頁）。

㈤原告委由律師於113年12月3日向被告寄發律師函（本院卷第139 至141 頁），被告於113年12月4日收受；原告委由律師於113年12月9日向被告寄發律師函（本院卷第145 至146 頁），被告於113年12月10日收受。

四、得心證之理由：

㈠被告抗辯依民法第92條第1項規定撤銷租賃之意思表示，為無理由：

1.按民法上所指詐欺，重在對表意人自由意思形成過程中為不當干涉，故須對表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不

真事實，積極表示為真，而使他人陷於錯誤，或有告知義務但消極隱匿該事實，使他人既存之錯誤加深或保持，並該事實與表意人自由意思之形成有因果關係者，始克當之。又被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項前段規定，表意人固得撤銷其意思表示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責任（最高法院112年度台上字第2895號判決意旨參照）。被告抗辯原告施用詐術即故意隱瞞系爭房屋存在違建情事，並積極向被告表示系爭房屋無違法問題等語，而為原告所否認，依前開說明，自應由被告負舉證之責。

2.經查：兩造係於113年6月8日簽立系爭租賃契約，另系爭租賃契約之租賃標的現況確認書乃係圈選租賃標的有增建之選項，有前開現況確認書可稽（本院卷第24頁），而觀諸被告提出之對話紀錄（本院卷第219至261頁），被告即暱稱「鍾震」於同年月24日傳送「三樓就是之前有紛爭的部分她現在正在找碴我知道」等訊息予原告，訴外人即原告配偶李名璟則回應「請記住：這房子增建的部分，我們都有繳稅及管理費用。若社區有人針對這問題檢舉……我們是沒有違法問題的」等語，被告回覆：「了解所以我們站得住腳不需要擔心」，而原告傳送對話紀錄截圖，該截圖顯示原告發送一停止施工通知，並稱：「我們不是施工中的違建」、「所以他不知道在檢舉什麼東西」、「所以不用理會他。文不對題，他想借這拆違建。才是本意」等語，被告回覆：「感覺問題並不大畢竟你們的增建沒有違法我就不擔心了。」、「原本很擔心會影響到你們的增建我在想辦法協商好好溝通」、「…主要是顧慮在你們的增建既然沒有問題，那就不會擔心有其他衍生問題」等語，可知原告有向被告表明系爭房屋涉及增建、違建問題，並有依法納稅及繳交管理費，故毋須擔心遭人檢舉，檢舉之人目的僅係為拆除違建等情，且被告就系爭房屋並未就系爭房屋涉及增建、違建問題向原告表示異議或提出質疑，僅表示增建沒有違法、增建不會被影響或衍生其他問題即無顧慮，足認被告明知系爭房屋存在增建、違

建之情事，故被告所辯，礙難可採。

3.是以，被告就兩造簽立系爭租賃契約前，原告有施以詐術佯以系爭房屋無違建或隱瞞違建等情事之有利於己事實，並未能舉證以實其說，則被告依民法第92條第1項規定，撤銷租賃之意思表示，自無理由。

㈡原告終止系爭租賃契約不合法：

1.原告主張被告未依法申請室內裝修許可證即施工，經臺中市政府都市發展局認定有未經許可擅自室內裝修之違規事實，而違反系爭租賃契約第9條第1項約定，依系爭租賃契約第16條第1項第9款約定終止契約等語，然為被告所否認，並抗辯：被告經臺中市政府都市發展局通知停止施工後，即未再進行施工，且原告亦未制止被告繼續施工等語。經查：

⑴依系爭租賃契約第9條第1項、第16條第1項第9款分別約定：「承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全」、「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：㈨承租人違反第九條第一項規定，未依相關法令規定進行室內裝修，經出租人阻止仍繼續為之」。

⑵依據前開對話紀錄，原告於113年6月24日傳送對話紀錄截圖包含停止施工通知，及表明不用理會等文字（本院卷第225頁），顯與原告主張有制止被告繼續施工等情事不符，而原告未舉證證明有阻止被告施工，又被告經制止後仍繼續施工之事實，則原告依前開約定於113年7月10日終止契約，自屬無據。

2.原告主張被告擅自變更系爭房屋用途作為營業使用，違反系爭租賃契約第7條第1項約定，依系爭租賃契約第16條第1項第4款約定終止契約等語，而被告抗辯：原告明知並同意被告以系爭房屋作為營業之用，且被告並未為開幕營業之行為等語。經查：

⑴依系爭租賃契約第7條第1項、第16條第1項第4款分別約定：「本租賃住宅係供居住使用，承租人不得變更用途」、「租

賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：㈣承租人違反第七條第一項規定，擅自變更用途，經出租人阻止仍繼續為之」。

⑵而依照兩造間對話紀錄顯示，原告於113年6月24日稱：「我是不知道使照是辦公室違法變住家是不是有問題」、原告配偶於同年月28日稱：「你們只要說租用2樓當住家及辦公室使用就好哦....」，並張貼對話紀錄截圖，其中顯示其在「來來新第住戶群」稱：「…是我女婿做除蟎吸塵器的辦公室跟住家用…」，復於同年7月1日因填寫房屋使用同意書之目的，向被告詢問公司之名稱，並提及被告使用法人公司，原告及原告配偶之個人所得稅會被不同法人提報租金收入等語，而被告亦回覆：桌遊、通訊行跟商務公司是三個獨立的等語（本院卷第223、233至241頁），顯見原告明知且同意被告以系爭房屋為營業使用，是原告主張被告未經同意，擅自變更系爭房屋用途，依前開約定於113年12月9日終止契約，亦屬無據。

3.綜上，原告終止系爭租賃契約不合法，系爭租賃契約為有效，被告自得基於系爭租賃契約占有使用系爭房屋，是原告先位依民法第455條、第767條、第179條之規定、系爭租賃契約第14條第3項約定，請求被告返還系爭房屋，及給付相當於租金之不當得利，均無理由。

㈢原告依系爭租賃契約第3條約定，請求被告給付114年1月起至同年3月間之租金24萬元，為有理由：

1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條第1項前段定有明文。又依系爭租賃契約第3條約定，系爭房屋之租金於113年7月1日起至116年6月30日止，每月為8萬元，被告並應於每月30日前給付租金予原告。

2.經查：被告依系爭租賃契約所給付之租金為113年7月起至同年12月間，每月8萬元之租金等情，為被告自承明確（本院卷第265頁），則原告主張被告積欠114年1月起至同年3月間之3個月期間，每月8萬元之租金，共24萬元，應堪認定。是

原告備位主張依系爭租賃契約第3條約定，請求被告給付24萬元租金，自屬有據。

3.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；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5，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查：被告對原告之24萬元租金債務，均已屆清償期而遲延，是原告請求自民事訴之追加暨準備㈢狀送達被告即114年4月8日（本院卷第280頁）之翌日即同年月9日起加給按週年利率百分之5計算之遲延利息，於法有據。

五、綜上所述，原告先位依民法第455條、第767條、第179條之規定、系爭租賃契約第14條第3項約定，請求被告返還系爭房屋，及自113年8月11日起至返還房屋之日止按月給付原告16萬元，為無理由，應予駁回；備位依系爭租賃契約第3條約定，請求被告給付24萬元，及自114年4月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本判決原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款職權宣告假執行，被告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　21　　日

民事第六庭　法　官　蔡汎沂

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　陳宇萱