

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3930號

原告 鄭兆良

訴訟代理人 董佳政律師

被告 盛旺國際有限公司

兼 上一人

法定代理人 吳瑞軒

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳瑞軒應給付原告新臺幣45萬元，及自民國114年9月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告盛旺國際有限公司應將公司登記地址自臺中市○區○○街000號房屋辦理遷出登記。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項分別定有明文。原告原起訴聲明：(一)被告吳瑞軒應將臺中市○區○○街000號（下稱系爭房屋）1樓騰空遷讓返還原告。(二)被告吳瑞軒應給付原告新臺幣（下同）51萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告吳瑞軒應自民國114年10月1日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬2000元。(四)被告盛旺國際有限公司（下稱盛旺公司）應將公司地址自系爭房屋遷出並辦理變更登記。嗣於115年3月16日以民

01 事準備狀，撤回上開訴之聲明第1、3項之請求。原告於被告
02 吳瑞軒為本案言詞辯論前撤回起訴聲明第1、3項部分，無需
03 徵得被告吳瑞軒同意，即生撤回之效力，合先敘明。

04 貳、實體事項：

05 一、原告主張：被告吳瑞軒與原告於110年11月13日簽訂房屋租
06 賃契約書（下稱系爭租約），約定承租系爭房屋1樓，租賃
07 期間為110年11月16日起至112年11月15日止，每月租金3萬2
08 000元，租賃期間屆滿後，以不定期租賃之方式，由被告吳
09 瑞軒繼續占有使用。被告吳瑞軒自112年9月18日起，即未按
10 月給付租金，至114年9月30日遷出系爭房屋1樓止，積欠租
11 金共計45萬4000元，原告已於114年8月22日以臺中大全街郵
12 局存證號碼640號存證信函，催告被告吳瑞軒繳納租金，並
13 於同年9月30日前遷出系爭房屋，而為終止租約之意思表
14 示。爰依系爭租約第3、16條之約定，請求被告吳瑞軒給付
15 租金45萬4000元、律師費用6萬元，共計51萬4000元。另被
16 告吳瑞軒承租系爭房屋後，將被告盛旺公司所在地設於系爭
17 房屋，並依民法第767條第1項中段之規定，請求被告盛旺公
18 司將其公司地址自系爭房屋遷出等語。並聲明：(一)被告吳瑞
19 軒應給付原告51萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
20 償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告稱盛旺公司應將公
21 司地址自系爭房屋遷出並辦理變更登記。

22 二、被告則以：對原告請求給付租金45萬4000元，及被告盛旺公
23 司應將公司地址自系爭房屋遷出並辦理變更登記乙節，並無
24 爭執，但否認原告其餘請求，並以原告請求之租金數額，應
25 扣除押租金6萬4000元；被告吳瑞軒依原告要求申報被告盛
26 旺公司每月租金支出1萬元，因此增加之營利事業所得稅14
27 萬400元；系爭房屋之櫥窗、玻璃門、櫃臺、插座、燈具及
28 冷氣價值39萬2800元；因系爭房屋鐵捲門損壞無法關閉，導
29 致服飾商品髒汙支出之衣物清潔費用1萬7700元，共計61萬4
30 900元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、得心證之理由：

01 (一)原告主張系爭房屋為其所有，被告吳瑞軒與原告於110年11
02 月13日簽訂系爭租約，約定承租系爭房屋1樓，租賃期間為1
03 10年11月16日起至112年11月15日止，每月租金3萬2000元，
04 租賃期間屆滿後，以不定期租賃之方式，由被告吳瑞軒繼續
05 占有使用，及被告盛旺公司有將公司登記地址設於系爭房屋
06 等情，業據原告提出系爭租約、匯款交易明細表、經濟部商
07 工登記公示資料查詢、房屋稅繳款書等在卷可稽（見本院中
08 簡卷第19至23、27至71、77至79頁），且為被告吳瑞軒、盛
09 旺公司所不爭執，自堪信為真實。

10 (二)按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於
11 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條
12 定有明文。又被告對於原告依訴之聲明所為關於某法律關係
13 之請求，於法院行言詞辯論時為承認者，即生訴訟法上認諾
14 之效力，法院應不待調查原告請求之訴訟標的之法律關係果
15 否存在，逕以認諾為該被告敗訴判決之基礎（最高法院85年
16 度台上字第153號判決意旨參照）。查：原告請求被告盛旺
17 公司應將公司登記地址自系爭房屋遷出並辦理變更登記，業
18 據被告盛旺公司於115年3月26日言詞辯論期日到庭表示同意
19 原告之請求，揆諸前開說明，本院自應本於被告盛旺公司之
20 認諾，為其敗訴之判決。從而，原告依民法第767條第1項中
21 段，請求被告盛旺公司將公司登記地址自系爭房屋遷出並辦
22 理變更登記，為有理由，應予准許。

23 (三)次按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有明
24 文。又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債
25 務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
26 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。經
27 查：兩造約定每月租金為3萬2000元，被告吳瑞軒自112年9
28 月18日起即未按月給付租金，至114年9月30日遷出系爭房屋
29 1樓止，應給付租金數額為78萬4000元（計算式：1萬6000元
30 +3萬2000元×24個月=78萬4000元），扣除被告吳瑞軒已給
31 付33萬元，尚欠45萬4000元（計算式：78萬4000元－33萬元

01 =45萬4000元），業據原告提出交易明細表為證，且為被告
02 吳瑞軒所不爭執。再抵充被告吳瑞軒依系爭租約第5條已繳
03 交之押租金6萬4000元後，尚應給付39萬元（計算式：45萬4
04 000元－6萬4000元＝39萬元）。準此，原告得請求被告吳瑞
05 軒給付租約終止前所欠租金之數額為39萬元。

06 (四)系爭租約第16條約明：「乙方（承租人）若有違約情事，致
07 損害甲方（出租人）之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方
08 因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」
09 等節，此有系爭租約可佐（見本院中簡卷第22頁）。被告吳
10 瑞軒因積欠租金，經原告終止系爭租約，此有114年8月22日
11 臺中大全街郵局存證號碼640號存證信函在卷可稽（見本院
12 中簡卷第63至69頁），而被告吳瑞軒於系爭租約終止前，積
13 欠112年9月18日起至114年9月30日之租金，且於系爭租約終
14 止後，未即時遷讓交還系爭房屋，即屬違約，原告因被告吳
15 瑞軒有前揭違約情事而提起本訴，因此支出律師費6萬元等
16 情，亦有律師事務所收據可參（見本院中簡卷第75頁），是
17 原告依系爭租約第16條約定，請求被告吳瑞軒給付律師費6
18 萬元，亦屬有據。

19 (五)至被告吳瑞軒抗辯應扣除被告吳瑞軒僅申報被告盛旺公司每
20 月租金1萬元，因此增加之營利事業所得稅14萬400元；系爭
21 房屋之櫥窗、玻璃門、櫃臺、插座、燈具及冷氣價值39萬28
22 00元、因系爭房屋鐵捲門損壞無法關閉，導致服飾商品髒汙
23 支出之衣物清潔費用1萬7700元部分。經查：依被告吳瑞軒
24 抗辯其係依原告要求僅申報被告盛旺公司每月租金支出為1
25 萬元，否則要調漲房租，足認此為兩造合意之約定，被告吳
26 瑞軒應受其拘束，自無由事後請求原告給付因此增加之營利
27 事業所得稅差額；又依系爭租約第20條約定：「租賃期滿遷
28 出時，乙方（承租人）所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬
29 者，應視作廢物論，任憑甲方（出租人）處理，乙方決不異
30 議。」，則依前開約定，被告吳瑞軒於系爭租約終止時，即
31 應將該等物品搬離或清除，否則依約定將任由原告處理，被

01 告吳瑞軒主張以上開物品價值39萬2800元扣抵租金云云，自
02 屬無據。末被告吳瑞軒亦不能證明系爭房屋鐵捲門損壞所致
03 致商品髒汙等情，其抗辯以衣物清潔費用1萬7700元扣抵租
04 金云云，亦無理由。

05 四、綜上所述，原告依系爭租約第3、16條之約定及民法第767條
06 第1項中段之規定，請求被告吳瑞軒給付45萬元（計算式：3
07 9萬元+6萬元=45萬元），及自起訴狀繕本送達被告等翌日
08 即114年9月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
09 息，及被告盛旺公司應將公司登記地址自系爭房屋辦理遷出
10 登記，為有理由，應予准許；逾此範圍之主張，即有未合，
11 應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：本件訴訟費用乃為裁判費，審酌原告
16 應有提起本件訴訟必要，故依民事訴訟法第79條規定，酌量
17 情形全部由被告吳瑞軒、盛旺公司負擔。

18 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
19 民事第六庭 法 官 孫藝娜

20 正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
24 書記官 資念婷