

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第636號

原告 吳秀全

被告 乙○○

兼

訴訟代理人 甲○○即○○商行

上一人

訴訟代理人 陳彥旭律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告如附表「應給付金額」欄所示金額，及如附表「利息」欄所示之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔二分之一，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分於原告以如附表「供擔保金額」欄所示金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以附表「反擔保金額」欄所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時係聲明「(一)被告將門牌號碼臺北市○○區○○街000號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）41萬4,000元，及自民國111年11月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被告自111年11月15日起至系爭房

01 屋騰空遷讓返還原告止，每月應給付原告37萬8,000元，及
02 按週年利率5%計算之利息；(四)被告返還系爭房屋前之水
03 費、電費、瓦斯費均由被告負擔」，嗣又聲明「(一)被告應連
04 帶給付原告31萬6,798元，及自111年11月15日起至清償日
05 止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告自111年11月15日起
06 至113年6月24日止，每月應連帶給付原告37萬8,000元，及
07 至清償日止按週年利率5%計算之利息」，核屬縮減應受判
08 決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：原告於109年7月30日將自己所有之系爭房屋出租
11 予被告甲○○即○○商行（下稱甲○○），並簽訂房屋租賃
12 契約書（下稱系爭租約），約定租期自109年7月30日起至
13 114年8月14日止，甲○○應自109年8月15日起，按月繳付租
14 金12萬6,000元，押租金為37萬8,000元，並由被告乙○○為
15 系爭租約連帶保證人。然甲○○無故自110年11月起至111
16 年10月止短付租金，共積欠租金79萬2,000元，扣除押租金
17 及甲○○代繳之稅額、費用後，尚積欠租金31萬6,798元，
18 已逾2期租金，經原告於111年11月2日發函催告甲○○及乙
19 ○○於函到5日內支付租金未果，乃於111年11月10日終止系
20 爭租約；惟甲○○遲至本件訴訟繫屬中之113年6月24日始返
21 還系爭房屋予原告，其間無權占用系爭房屋而有不當得利，
22 被告並應再給付依系爭租約第7條第3項約定相當於租金額2
23 倍之違約金；乙○○並應就甲○○上開債務負連帶保證責
24 任。爰依系爭租約第7條第2項、第3項約定、民法第179條規
25 定，及連帶保證之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)
26 被告應連帶給付原告31萬6,798元，及自111年11月15日起至
27 清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告自111年11月
28 15日起至113年6月24日止，每月應連帶給付原告37萬8,000
29 元，及自清償日止按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保
30 請准宣告假執行。

31 二、被告則以：原告知悉被告甲○○承租系爭房屋係為經營飲料

01 店「麻古茶坊」使用，然系爭房屋因無法承載供飲料店營業
02 使用之高供電力環境，導致電壓不足無法負載，經被告於
03 109年9月17日起向台灣電力股份有限公司（下稱台電）申請
04 增設用電及改用節費電價表單，台電於同年11月27日函覆需
05 先向臺北市政府申請路證方可施工，復於110年7月22日通知
06 甲○○該處道路目前尚在管制中而無法申請路證等語，原告
07 身為系爭房屋所有人，卻拒不配合偕同在地里長向市政府申
08 請路證，甲○○直到112年5月26日才取得路證而可增設用電
09 電纜，致甲○○自109年9月起至112年5月間，被迫減少產能
10 及設備先行營運，原告應已違反依系爭租約應負之協力義
11 務；又系爭房屋得用於經營店面之實際空間僅37.17平方公
12 尺，小於系爭租約約定之84.84平方公尺範圍不同，足見原
13 告未將合於系爭租約約定使用收益之租賃物交付予甲○○，
14 甲○○自得為同時履行抗辯，而僅需交付約定租金之一半，
15 是原告主張終止系爭租約應無理由。另甲○○自111年11月
16 30日至112年1月11日止，每月均有支付租金6萬元予原告等
17 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
18 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執之事項（本院卷第316至317頁，並依判決論述方
20 式略為文字修正）：

21 (一)原告於109年7月30日與甲○○就原告所有之系爭房屋，簽訂
22 系爭租約，約定由原告將系爭房屋出租予甲○○，租期自
23 109年7月30日起至114年8月14日止，甲○○應自109年8月15
24 日起，按月繳付租金12萬6,000元，押租金為37萬8,000元，
25 並由乙○○為系爭租約連帶保證人。

26 (二)原告於109年7月11日交屋，甲○○取得鑰匙2支後，自該日
27 起占有使用系爭房屋。

28 (三)甲○○自110年11月起至111年10月止，均僅支付租金每月6
29 萬元，及為原告代繳稅款與二代健保費用共9萬7,202元。

30 (四)甲○○於111年11月至112年11月間，每月各匯款6萬元予原
31 告，並為原告代繳稅款每月6,827元、二代健保費用每月

01 1,440元。

02 (五)原告於111年11月2日催告甲○○、乙○○於函到後5日內給
03 付積欠之租金，該函於翌(3)日送達甲○○、乙○○，原
04 告復於同年月10日對渠等聲明終止租約，終止租約之意思表
05 示於同年月11日到達甲○○、於同年月14日到達乙○○。

06 (六)至「甲○○迄今仍繼續占有使用系爭房屋經營飲料店」乙
07 事，因甲○○已提出於113年6月24日返還系爭房屋之切結書
08 (本院卷第423頁)，原告亦稱甲○○確於該日返還系爭房
09 屋等語(本院卷第432頁)，則該自認事實因嗣後已返還房
10 屋而與言詞辯論終結時之事實不符，自得予撤銷。

11 四、得心證之理由：

12 原告主張被告應連帶給付甲○○積欠之租金、系爭租約終止
13 後繼續占用之不當得利及違約金等節，為被告所否認，並以
14 前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)系爭租約是否已合法終止？
15 甲○○是否得以系爭房屋未合於使用收益目的而為同時履行
16 抗辯？原告有無違反申請路權證之協力義務？(二)原告請求被
17 告給付積欠之租金31萬6,798元有無理由？(三)原告請求被告
18 給付相當於租金之不當得利及以租金2倍計算之違約金共37
19 萬8,000元有無理由？茲分述如下：

20 (一)系爭租約業於111年11月11日經原告終止：

21 1.按每月租金12萬6,000元，付款方式以每月為1期，每月15日
22 以前繳納；乙方(甲○○)違反約定方法使用房屋，或遲付
23 租金總額達2個月之租額，其租金約定於每期開始時支付
24 者，並應於遲延給付逾2個月，經甲方(原告)定相當期間
25 催告限期繳納仍不支付時，不待期限屆滿，甲方得提前終止
26 租約，系爭租約第3條第1項前段、第7條第2項定有明文。

27 2.經查，甲○○自110年11月起至111年10月止，每期租金僅支
28 付6萬元乙情，為兩造所不爭執，業經認定如前；則迄111年
29 8月止，甲○○欠繳租金累計66萬元，扣除押租金37萬8,000
30 元，剩餘累計欠租為28萬2,000元，積欠總額已達2個月租
31 額；經原告於111年11月2日以存證信函限被告於5日內給付

01 全部積欠之租金41萬4,000元，被告仍未清償，原告遂於同
02 年月10日以存證信函通知被告終止系爭租約，該終止之意思
03 表示於同年月11日到達甲○○、於同年月14日到達乙○○等
04 情，有該等存證信函、收件回執可憑（北簡卷第33至37頁，
05 本院卷第73頁），是系爭租約業於同年月11日終止無訛。

06 3.被告固以原告未盡用益狀態提供義務、未協力增設用電，為
07 同時履行抗辯（本院卷第310頁）；然：

08 (1)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並
09 應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，
10 民法第423條定有明文。其中所謂合於約定之使用、收益之
11 狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之
12 認知，為其認定之標準，而租賃物僅以在客觀上合於約定使
13 用、收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效
14 果，則應非所問。故出租人應履行之合於約定用益狀態之提
15 供及維持義務，當係指該租賃物已經符合當事人「共同主觀
16 上認知與約定」之契約「用益目的」為前提，至於交付後不
17 能達到承租人主觀上預期之「用益效果」，則不在出租人瑕
18 疵擔保範圍之內。又上用益狀態提供、維持義務乃出租人之
19 主要義務，而與承租人租金之支付義務互有對價關係，倘出
20 租人已盡此義務，則承租人不得再行使其同時履行抗辯權，
21 拒絕租金之給付。且債務人享有同時履行抗辯權者，在未行
22 使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後
23 始能免責。次按附隨義務係指主給付義務外，債之關係發展
24 過程中，依具體情況所產生之照顧、通知、保護、協力及保
25 守秘密等義務而言，則出租人除負有上述用益狀態提供、維
26 持之主給付義務外，倘承租人須出租人之協力始能取得使用
27 執照變更、裝修及公共安全申報及許可，此時出租人之協力
28 義務即為其附隨義務。

29 (2)查系爭租約第5條第1項固約定「本房屋係供營業之用」（北
30 簡卷第19頁），但未指明係供何種營業用途、需要店面大
31 小、是否需增設水電等細項；且系爭房屋為現況交屋，此有

01 甲○○手書證明可稽（北簡卷第25頁），證人即系爭房屋仲
02 介林承勳亦於本院證稱：甲○○於承租系爭房屋前，有實地
03 去看過該租賃標的，並於承租前告知原告要作飲料店使用，
04 沒有討論到用電事宜，簽約時只提到將來可能有增設用電的
05 需求，是簽約後才確定電量不足需要原告協助等語（本院卷
06 第434至438頁），則兩造於簽訂系爭租約前，並未就系爭房
07 屋是否確定需增加用電、增加用電規模、需原告為何協助等
08 節詳加討論，兩造主觀認知並不及此甚明。復參以系爭房屋
09 私設之騎樓鋪設與茶坊內相同地磚、置有2張長椅、並有2個
10 店面保麗龍廣告招牌看板，騎樓頂上亦經甲○○設有電燈、
11 擴音器、監視器、冷氣室外機等設備乙情，業經本院至系爭
12 房屋現場履勘認明，而有本院勘驗筆錄可參（本院卷第334
13 頁），足認甲○○實際使用系爭房屋營業之範圍擴及騎樓無
14 訛。是以，甲○○既為智識正常之成年人，又已於承租前親
15 自到系爭房屋現場勘查、確認使用情形，且實際使用範圍亦
16 擴及系爭房屋騎樓，則原告以兩造均已確認過之系爭房屋現
17 況交屋後，甲○○即不得再執使用面積或使用效益（含用
18 電）欠缺，而主張原告未盡用益狀態提供義務。

19 (3)再者，被告雖辯稱系爭房屋供電不足以支應飲料店營業，而
20 於109年9月17日即向台電辦理申請增設供電設備增設用電
21 （本院卷第489頁），並提出台電變更改用電（增設種變）登
22 記單、過戶登記單、一般表制用戶用電登記單、電路圖等件
23 為證（本院卷第261至273、392-1至392-4頁）；然本院已闡
24 明被告說明用電不足如何影響營業額（本院卷第504頁），
25 迄今未見被告就「如未增設供電將損失半數營業額」為主
26 張並舉證以實其說，則本件是否確有增設供電之需求、甲
27 ○○是否損失半數營業額、供電未增設與營業額損失間有無
28 因果關係等節，均有未明，被告就租金之半數為同時履行抗
29 辯即難認有理，其自不得逕自短付租金。又甲○○雖曾委託
30 電器承裝業，按經濟部發布之相關規則辦理用電申請，申請
31 用電設備增加，並由表燈非時間電價變更為表燈標準型時間

01 電價及過戶（變更改用電戶名），因涉及道路施工，需向臺北
02 市政府工務局道管中心申請相關路證，而原告業於111年8月
03 11日提供里長同意書，以利本案後續外線工程進行，惟本案
04 於113年3月19日因逾期未申報內線竣工取消申請等情，有台
05 電台北市區營業處113年6月12日北市字第1131086393號函，
06 及原告提出之臺北市政府工務局道路挖掘許可證、江寧里里
07 長同意書可考（本院卷第153、253、389至390頁），堪認原
08 告非無協力申請增設用電所需文件，實係甲○○未配合申報
09 內線竣工，致未申請成功，原告並未違反系爭租約之用益狀
10 態提供義務或相關之附隨義務。準此，原告既未違反用益狀
11 態提供義務，亦已盡協力義務，被告所為同時履行抗辯即無
12 理由。至被告雖稱原告在系爭房屋旁增設信箱，致被告無從
13 取得台電命補正之相關文件云云（本院卷第490頁），然此
14 無礙於被告未盡上開主張及舉證之責，亦難憑此即認原告有
15 何違反契約義務之舉，併此敘明。

16 (二)原告請求被告連帶給付積欠之租金31萬6,798元為無理由：

17 原告固主張甲○○至系爭租約終止前，經扣除押租金及相關
18 費用後，尚積欠租金31萬6,798元（本院卷第308頁）；然甲
19 ○○於111年11月至112年11月間，每月各匯款6萬元予原
20 告，並為原告代繳稅款每月6,827元、二代健保費用每月
21 1,440元乙情，為兩造所不爭執，業經認定如前，故甲○○
22 積欠之租金至遲於系爭租約終止後5個月內（即112年3月31
23 日前）已清償（ $316,798 \div [60,000 + 6,827 + 1,440]$
24 ≈ 4.6 ），故原告請求被告連帶給付積欠之租金，要無理
25 由，應予駁回。

26 (三)原告請求被告連帶給付如附表所示相當於租金之不當得利、
27 違約金有理由，逾此範圍則無理由：

28 1.又按本契約租賃期間屆滿後，非經雙方合意另訂新約，視為
29 不再續租；乙方（甲○○）應於租約期滿或終止時，將房屋
30 遷讓交還甲方（原告），不得藉任何理由繼續使用本房屋，
31 亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用；乙方如不即時交

01 還房屋，甲方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起
02 至遷讓完竣之日止按房屋租金兩倍計算之違約金及應繳付房
03 租租金，系爭租約第7條第3項定有明文。而考量該條項係就
04 系爭租約屆期或終止後之給付為約定，原告又已陳明其此揭
05 「房租租金」之真意係指請求繼續占用系爭房屋之不當得利
06 （本院卷第503頁），是此揭約定之真意應係「相當於租金
07 之不當得利」，合先敘明。

08 2.查系爭租約已於111年11月11日經終止乙節，業經認定如
09 前，甲○○既遲至113年6月24日始搬遷，即應就111年11月
10 12日起至113年6月24日間（原告聲明請求自111年11月15日
11 起算），依上述約定給付相當於租金之不當得利及違約金。
12 本件經闡明就違約金之請求表示意見（本院卷第503頁），
13 被告仍未提出違約金約定是否過高之評價根據事實，則審酌
14 卷存事證，應認原告請求以租金2倍計算之違約金並無不
15 當。參以甲○○自111年11月起至112年11月止，每月均給付
16 原告租金半數及待繳稅額、費用合計6萬8,267元（60,000 +
17 6,827 + 1,440 = 68,267），該段期間共給付88萬7,471元
18 （68,267 × 13 = 887,471），扣除前述清償欠繳租金後餘57
19 萬0,673元，故以此餘額按期抵充相當於租金之不當得利及
20 違約金（37萬8,000元）後，依原告起訴主張之期間計算，
21 甲○○應給付之數額，及各期費用對應之法定遲延利息即如
22 附表所示，乙○○則應依系爭租約連帶保證條款之約定，與
23 甲○○負連帶給付責任。故原告於此範圍內之請求為由理
24 由，逾此範圍則無理由，應予駁回。

25 （四）至被告雖於本院言詞辯論終結後具狀以已聯繫台電人員提出
26 增設用電相關說明，及本件應通知台電承辦人員到庭解釋申
27 請過程為由，請求再開辯論云云（本院卷第511頁）；惟按
28 法院於言詞辯論終結後，宣示裁判前，如有必要得命再開言
29 詞辯論，民事訴訟法第210條定有明文。而命再開已閉之言
30 詞辯論，屬於法院之職權，當事人並無聲請再開之權，故當
31 事人聲請再開時，不必就其聲請予以裁判。查被告並未提出

01 足資影響本院前揭認定之防禦方法及證據，故顯無再開辯論
02 之必要，則被告聲請再開辯論，尚無必要，爰不命再開，附
03 此敘明。

04 五、綜上所述，原告依系爭租約第7條第3項之約定及連帶保證之
05 法律關係，請求被告連帶給付如附表「應給付金額」欄所示
06 金額，及如附表「利息」欄所示之利息，為有理由，應予准
07 許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

08 六、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，經核其勝訴部分，合
09 於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之，並依民事訴訟
10 法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被
11 告為原告預供擔保後，得免為假執行；至原告敗訴部分，其
12 假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
14 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
17 民事第三庭 法官 陳冠中

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
22 書記官 劉則顯

23 附表：（民國／新臺幣）
24

編號	期間	應給付金額	利息		供擔保金額	反擔保金額	備註
			起迄日	週年 利率			
1	111年11月15日至 111年12月14日	0元					經全部抵充
2	111年12月15日至 112年1月14日	18萬5,327元	112年1月15日起 至清償日止	5%	7萬元	18萬5,327元	經部分抵充
3	112年1月15日至 112年2月14日	37萬8,000元	112年2月15日起 至清償日止		13萬元	37萬8,000元	
4	112年2月15日至	37萬8,000元	112年3月15日起		13萬元	37萬8,000元	

(續上頁)

01

	112年3月14日		至清償日止			
5	112年3月15日至 112年4月14日	37萬8,000元	112年4月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
6	112年4月15日至 112年5月14日	37萬8,000元	112年5月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
7	112年5月15日至 112年6月14日	37萬8,000元	112年6月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
8	112年6月15日至 112年7月14日	37萬8,000元	112年7月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
9	112年7月15日至 112年8月14日	37萬8,000元	112年8月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
10	112年8月15日至 112年9月14日	37萬8,000元	112年9月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
11	112年9月15日至 112年10月14日	37萬8,000元	112年10月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
12	112年10月15日至 112年11月14日	37萬8,000元	112年11月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
13	112年11月15日至 112年12月14日	37萬8,000元	112年12月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
14	112年12月15日至 113年1月14日	37萬8,000元	113年1月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
15	113年1月15日至 113年2月14日	37萬8,000元	113年2月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
16	113年2月15日至 113年3月14日	37萬8,000元	113年3月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
17	113年3月15日至 113年4月14日	37萬8,000元	113年4月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
18	113年4月15日至 113年5月14日	37萬8,000元	113年5月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
19	113年5月15日至 113年6月14日	37萬8,000元	113年6月15日起 至清償日止	13萬元	37萬8,000元	
20	113年6月15日至 113年6月24日	12萬6,000元	113年6月25日起 至清償日止	5萬元	12萬6,000元	以實際占有時間 即 10/30 個月計算