

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第4114號

原告 楊偉雄

訴訟代理人 陳文正律師

複代理人 鄭瑞杰律師

陳璽鈞律師

被告 益思整合有限公司（原名：益思諮詢有限公司）

法定代理人 陳佳雲

兼訴訟

代理人 徐毅珍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告益思整合有限公司應將門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號一樓房屋及同段七之一號、七之二號地下室騰空遷讓返還予原告。

被告益思整合有限公司應自民國一百一十四年十月八日起至返還主文第一項所示房屋、地下室之日止，按月給付原告新臺幣壹拾萬參仟陸佰捌拾元。

被告益思整合有限公司應給付原告新臺幣參拾參萬捌仟肆佰玖拾陸元，及自民國一百一十四年十月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告益思整合有限公司負擔分之九十七，餘由原告負擔。

01 本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告益思整合有限公
02 司供擔保後，得假執行；但被告益思整合有限公司如以新臺幣壹
03 佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

04 本判決第二項於原告就各到期部分以新臺幣參萬伍仟元為被告益
05 思整合有限公司供擔保後，得假執行。但被告益思整合有限公司
06 就各到期部分如以新臺幣壹拾萬參仟陸佰捌拾元為原告預供擔
07 保，得免為假執行。

08 本判決第三項於原告以新臺幣壹拾壹萬參仟元為被告益思整合有
09 限公司供擔保後，得假執行；但被告益思整合有限公司如以新臺
10 幣參拾參萬捌仟肆佰玖拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。
11 原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

13 壹、程序部分：

14 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
15 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
16 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
17 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦
18 得聲明承受訴訟，民事訴訟法第170條、第175條分別定有明
19 文。查被告益思整合有限公司（下稱益思公司）之法定代理
20 人原為陳柏翰，嗣於民國114年9月22日變更為陳佳雲等情，
21 有公司變更登記表在卷可稽（見本院卷二第5、6頁），原告
22 於114年11月5日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第3、4
23 頁），核無不合，應予准許。

24 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
25 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
26 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告
27 起訴時，僅列徐毅珍為被告，請求徐毅珍騰空遷讓返還租賃
28 標的物，及給付積欠之租金新臺幣（下同）38萬4,000元、
29 相當於租金之不當得利等（見北簡字卷第9頁）。嗣於114年
30 8月21日、同年9月23日、115年6月23日，追加益思整合有限
31 公司（下稱益思公司）為被告，及追加請求按月給付違約

01 金，就聲明排定先、備位順序（見本院卷一第333至334、
02 429至430、卷二第337至338頁），最終聲明如後述原告主張
03 聲明欄所示（見本院卷二第337至338頁），核均係基於兩造
04 間就同一租賃關係之基礎事實所生紛爭，揆諸前開規定，應
05 予准許。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：原告與被告徐毅珍於113年6月1日簽訂住宅租賃
08 契約書（下稱系爭租約），由徐毅珍向原告承租門牌號碼臺
09 北市○○區○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭1樓房屋）、
10 7-1號、7-2號地下1樓房屋（下稱系爭地下室，與系爭1樓房
11 屋合稱系爭房屋），租賃期間自113年7月1日起至118年6月
12 30日止，每月租金9萬6,000元，徐毅珍自113年12月起未依
13 約繳納租金，原告乃於114年2月11日以存證信函通知徐毅珍
14 系爭租約於114年2月16日終止，迄至終止時徐毅珍共積欠租
15 金38萬4,000元，原告得依系爭契約第3條之約定請求給付租
16 金。又徐毅珍拒不返還系爭房屋，徐毅珍任職之益思公司亦
17 未將公司登記、稅籍登記遷出，原告自得依系爭契約第14條
18 第1項之約定、民法第767條第1項中、前段、第455條之規定
19 請求徐毅珍遷讓返還系爭房屋，並依系爭契約第14條第1項
20 之約定請求益思公司辦理公司登記地址、營業稅稅籍地址遷
21 出登記。另得依系爭契約第14條第3項約定，請求徐毅珍自
22 114年3月1日起至返還系爭房屋之日止按月給付19萬2,000元
23 之違約金。退步言，倘認系爭契約係成立於原告與益思公司
24 之間，原告亦得請求益思公司給付積欠租金、違約金，並返
25 還系爭房屋。爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：(一)徐毅
26 珍應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自114年3月1日起
27 至返還系爭房屋之日止，按月給付原告19萬2,000元。(二)徐
28 毅珍應給付原告38萬4,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日
29 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)益思公
30 司應將公司登記地址及營業稅籍登記地址自門牌號碼臺北市
31 ○○區○○路○段0○0號辦理遷出登記。(四)原告願供擔保，

01 請准宣告假執行。其中第(一)、(二)項聲明並為備位聲明：(一)益
02 思公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自114年3月1
03 日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告19萬2,000元。
04 (二)益思公司應給付原告38萬4,000元，及自起訴狀繕本送達
05 之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

06 二、被告則以：兩造於簽約前已明確表示系爭房屋租賃用途為營
07 業使用，簽約當天因益思公司負責人陳佳雲於國外出差，故
08 暫由徐毅珍代理益思公司簽約，兩造已約定待陳佳雲歸國後
09 換約，故系爭契約係成立於原告與益思公司之間。又原告明
10 知系爭地下室是防空避難室，依法不得作為營業使用，且地
11 下室需定期開孔抽水肥，又有嚴重之漏水情形，實無法作為
12 營業空間，原告卻仍於簽約時故意隱匿上開情形，並謊稱系
13 爭地下室可作為營業使用，原告以此詐術致被告陷於錯誤而
14 簽約，被告自得依民法第92條第1項之規定撤銷締約之意思
15 表示，原告即無從請求被告履行系爭契約。縱使系爭契約未
16 經撤銷，因系爭房屋嚴重滲水，牆面有明顯壁癌、水痕，地
17 面濕滑，然原告於系爭租約附件一租賃標的現況確認書項次
18 5勾選無滲漏水之情形，經被告通知後亦未修繕，原告未給
19 付合於系爭契約之標的物，被告行使同時履行抗辯權後，即
20 無支付租金之義務等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及
21 假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 三、本院得心證之理由：

23 (一)系爭契約係成立於何人之間：

24 1.按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
25 對本人發生效力；經承認之法律行為，如無特別訂定，溯及
26 為法律行為時發生效力，民法第103條第1項、第115條定有
27 明文。次按代理人為代理行為，不以明示本人名義為必要，
28 如有其他情形足以推知有此意思者，亦得成立；代理人雖未
29 以本人名義或明示以本人名義為法律行為，惟實際上有代理
30 本人之意思，且為相對人所明知或可得而知者，仍應對本人
31 發生代理之效力（最高法院107年度台上字第344號判決意旨

參照)。

2. 經查，系爭契約之承租人欄係記載「徐毅珍代」（見北簡字卷第27、33頁），足見徐毅珍並無以自己名義簽立租賃契約之意。且證人即系爭契約之見證人鄭弘詣到庭結證稱：我是睿達租賃公司之經理，簽約當日原告、徐毅珍、我均在場，徐毅珍很堅持要公司名義要來做承租，但當時因公司負責人在國外出差，無法親自到場，考量當時還有其他組有意願承租之人要看房，承租方遂由徐毅珍代理公司簽約，並於系爭契約上記載「代」字，惟我並不知道該公司之名稱等語（見本院卷二第332至334頁），足見原告於簽約當時已明確知悉徐毅珍並非以自己名義承租系爭房屋，而僅係代理簽約。又觀兩造為締結系爭契約所成立之LINE聯繫群組，可見鄭弘詣於簽約前一日即提供代理簽立契約之委任書範本予徐毅珍（見本院卷二第407、429頁），原告既亦為群組成員，自係知悉此情。且原告曾於113年10月8日出具建物所有權人使用同意書予益思公司以辦理公司登記（見本院卷一第179頁），參佐系爭契約第7條第3項有禁止任意轉租之特約（見北簡字卷第29頁），原告卻仍同意出具使用同意書予益思公司，足見原告應知悉實際之承租人為益思公司，應認本件至遲於原告出具使用同意書時已承認系爭契約成立於原告與益思公司之間，並溯及於締約時發生效力。再者，益思公司亦出具授權委任書委任徐毅珍全權處理系爭房屋出租事宜及相關訴訟事宜（見本院卷一第627頁），而被告亦不爭執系爭契約成立於原告與益思公司之間（見本院卷二第329、330頁），應認系爭契約確實係徐毅珍代理益思公司所簽署。是以，系爭契約雖未載明承租人為益思公司，但已記載徐毅珍僅係代理成立契約之意，此情並為原告所明知，且可得而知徐毅珍代理之本人即為益思公司，原告更事後承認該契約成立於其與益思公司之間，依前揭說明，應認系爭契約成立於原告與益思公司之間。
3. 從而，系爭契約係成立於原告與益思公司之間。故原告先位

01 請求徐毅珍給付租金、違約金及遷讓房屋部分，應屬無據。

02 (二)系爭契約是否業經益思公司撤銷：

03 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
04 表示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可
05 得而知者為限，始得撤銷之；代理人之意思表示，因其意思
06 欠缺、被詐欺、被脅迫，或明知其事情或可得而知其事情，
07 致其效力受影響時，其事實之有無，應就代理人決之，民法
08 第92條第1項、第105條第1項前段定有明文。又民法第92條
09 第1項所謂詐欺，須有欲使相對人陷於錯誤，故意示以不實
10 之事，令其因錯誤而為意思表示之行為，始足當之。除行為
11 人主觀上有使人於陷於錯誤之故意外，且詐欺行為與表意人
12 陷於錯誤並進而為意思表示，須有相當因果關係以為斷（最
13 高法院108年度台上字第1241號判決意旨參照）。且主張被
14 詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，負舉證責任（最高
15 法院88年度台上字第2723號判決意旨參照）。益思公司辯稱
16 其受原告詐欺而為意思表示，為原告所否認，自應由益思公
17 司就此項事實負舉證責任。

18 2.益思公司雖辯稱：原告故意隱瞞系爭地下室為防空避難室，
19 且需定期開孔抽水肥，又有嚴重之漏水等情事，益思公司自
20 得撤銷締約之意思表示等語。惟查，系爭契約附件一租賃標
21 的現況確認書第5點載明：「無滲漏水之情形，若有，滲漏
22 水處由出租人修繕後交屋」（見北簡字卷第34頁），足見系
23 爭房屋有無滲漏水僅係涉瑕疵擔保責任，尚難以房屋有漏水
24 情事遽認原告有詐欺行為。又證人鄭弘詣到庭結證稱：簽約
25 前徐毅珍有親自前往現場看房，當時系爭地下室僅有1間隔
26 間，因為天花板會滴水，所以有放一個金屬鐵盆在接水，徐
27 毅珍在看房的時候應該知道這件事。現況確認書是三方都在
28 場時去勾選的，原告有承諾交屋前會將漏水問題處理完畢，
29 因此才會這樣勾選（見本院卷二第335至337頁）。可見益思
30 公司於締約前已由代理人徐毅珍親至系爭房屋了解屋況，且
31 已明確知悉系爭地下室有漏水情形，至於化糞池、污水管部

01 分，既經徐毅珍至現場親自見聞屋況，即難遽認有何陷於錯
02 誤之情事，益思公司基於上情仍與原告締約，難認原告有何
03 故意不作為致其陷於錯誤之詐欺情事。另關於益思公司辯稱
04 原告未告知系爭地下室用途為防空避難室等語，惟此亦應屬
05 瑕疵擔保之範疇，尚難僅以原告於締約前消極未告知此情，
06 遽認有故意不作為之詐欺情事。

07 3.從而，益思公司依民法第92條第1項之規定，請求撤銷締結
08 系爭契約之意思表示，自屬無據。

09 (三)益思公司是否得行使同時履行抗辯權及其得行使範圍：

10 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
11 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
12 態，民法第423條定有明文。由此規定足知出租人非但應於
13 出租後以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並且
14 應於嗣後租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
15 態。故於租賃關係存續中保持租賃物合於約定之使用、收益
16 之狀態，亦為出租人之對待給付義務。而所謂合於約定之使
17 用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之
18 共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租
19 賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使
20 用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益
21 之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務
22 （最高法院89年度台上字第422號判決意旨參照）。次按因
23 契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自
24 己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。他方當
25 事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違
26 背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付，民法第264條
27 定有明文。又出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租金
28 義務，具有對價關係，是如出租人未於租賃關係存續中保持
29 其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行
30 抗辯權而拒絕租金之給付（最高法院96年度台上字第1415號
31 判決意旨參照）。末按行使同時履行抗辯拒絕給付部分，應

與他方之給付責任「相當」，若一方應為之給付與他方之給付責任顯然不相當，且其給付為可分，則其同時履行抗辯之範圍應受「相當」之限制（最高法院109年度台上字第2591號判決意旨參照）。

2. 經查，原告主張兩造係約定租賃用途為居住使用等語，益思公司則辯稱約定租賃用途為營業用、商用等語。觀系爭契約名稱雖為「住宅租賃契約書」（見北簡字卷第25頁），且系爭契約第7條第1項約定租賃用途為居住使用，不得變更用途（見北簡字卷第29頁），然依其註記之編著者為「內政部」、印刷者為文具行（見北簡字卷第25頁），顯見該契約僅係內政部公告之租賃契約範本，衡諸一般租賃常情，出租人先持租賃契約範本作為基礎，再具體磋商個別約定之情形所在多有，難認單憑契約中「居住」之文字業已表示當事人真意而無須別事探求，是本件租賃用途為何仍應視兩造磋商之具體過程、內容而定。而證人鄭弘詣到庭結證稱：我係先認識原告，當時他有店面即系爭房屋要出租，後來我有帶被告看房，系爭房屋先前係作為咖啡廳使用，又兩造締約當時有約定不動產是要做為營業用、商用，也有說到要做營業登記，之所以係用「住宅租賃契約」，係因該契約書面為原告提供等語（見本院卷二第332、333、336頁），可見原告委託仲介出租房屋時，即係明確告知系爭房屋係作為「店面」使用，且其先前亦係出租予他人作為營業使用，兩造於締約時更明確約定系爭房屋租賃用途為營業用、商用。再參以系爭房屋建物所有權狀所載之用途為「商業用」（見本院卷一第229頁），因商用不動產租賃價值通常高於住用不動產，原告自無將系爭房屋再作為住宅出租之理。另原告亦於113年10月8日出具建物所有權人使用同意書予益思公司以辦理公司登記（見本院卷一第179頁），倘原告認作為商業使用違反系爭契約第7條第1項之約定，自得拒絕提供使用同意書以辦理公司登記，原告卻捨此不為，亦足推認兩造締約時約定之租賃用途即為營業用。從而，應認兩造於締約時就系爭

01 契約約定之租賃用途為營業用、商用乙節，業經口頭達成意
02 思表示合致，尚不得拘泥於書面所載之「住宅」文字，如此
03 始符兩造締約之真意。

04 3.次查，依系爭契約附件一租賃標的現況確認書第5點，原告
05 自應交付無滲漏水之房屋予益思公司（見北簡字卷第34
06 頁）；且如前述，系爭房屋係作為營業使用，自應交付符合
07 該目的之租賃標的予益思公司，始符契約本旨。又依前述，
08 證人鄭弘詣結證稱系爭地下室於交屋前即有明水滴落之漏水
09 情事，原告承諾會於交屋前處理完畢等語（見本院卷二第
10 337頁），自應由原告舉證交屋時、交屋後已無再漏水之情
11 事。原告雖主張系爭地下室漏水已修復等語，並提出原告與
12 修繕人員之LINE對話記錄為證（見本院卷一第381至387
13 頁），惟觀上開對話記錄所載，修繕人員於113年6月27日對
14 原告表示：「我有做防水再上漆，地下室有的還在漏水，都
15 還濕的，效果會不好，防水漆無法乾」等語（見本院卷一第
16 384頁），嗣於同年9月13日原告委請修繕後表示：「水有止
17 住了嗎，沒止住還會有一樣狀況」、「那個可能需要找人灌
18 注」（見本院卷一第386頁），足見原告僅是僱請修繕人員
19 先上防水漆、再上油漆，修繕人員並明確表示如果要徹底修
20 繕漏水應先將水止住、另外僱工灌注漏水源以堵漏，然原告
21 未提出其他證據佐證其已再僱工處理漏水源，亦未具體說明
22 後續修繕之項目、工法，難認漏水情形已修繕完畢。且益思
23 公司辯稱系爭地下室持續有漏水之瑕疵等語，業據提出現場
24 照片、影片為證（見本院卷一第233至245頁），觀該等現場
25 照片可見系爭地下室地板有積水情形（見本院卷一第237、
26 239頁），天花板亦有壁癌、滴水情形（見本院卷一第231
27 頁），亦證原告未交付無滲漏水之地下室予益思公司。又觀
28 系爭地下室使用執照之平面圖可見污水系統、化糞池確實位
29 於地下室空間（見本院卷二第121頁），則被告辯稱系爭地
30 下室有污水管、化糞池而不適於營業使用，亦非無憑。另系
31 爭地下室係防空避難室，依建築法之規定不得作為營業使用

等情，有臺北市建築管理工程處115年6月2日北市都建使字第1156025140號函在卷可參（見本院卷二第293、294頁），足見系爭地下室確實不得作為營業使用。故就系爭地下室部分，難認原告已交付合於系爭契約債之本旨之租賃標的物，益思公司自得行使同時履行抗辯權，拒絕交付系爭地下室部分之租金。至於系爭1樓房屋部分，原告既已交付予被告占有使用，益思公司亦未提出相當之證據佐證尚有何等瑕疵，則益思公司自不得以系爭地下室漏水、不得作為營業用為由，拒絕交付系爭1樓房屋之租金。從而，益思公司行使同時履行抗辯權之範圍，僅止於系爭地下室部分，尚不及於系爭1樓房屋。

4.末查，系爭契約並未明確約定月租金9萬6,000元中，系爭地下室、系爭1樓房屋之租金占比為何。參酌內政部不動產交易實價查詢服務網列印資料，可知系爭房屋鄰近之其他商辦不動產即門牌號碼臺北市○○區○○街0巷00號1樓房屋月租金為每坪2,500元、同號地下室則為800元（見本院卷二第443頁），比例為3.125比1；延平南路189號1樓房屋月租金為每坪1,500元，同號地下室則為500元（見本院卷二第447頁），比例為3比1；金門街2號及4號1樓房屋月租金為每坪3,200元、金門街12之1號地下室則為600元，比例約為5.333比1（見本院卷二第445頁），據此計算1樓房屋比地下室之月租金比例約為3.819比1【計算式：

$(3.125+3+5.333)\div 3=3.819$ 】。另系爭1樓房屋、系爭地下室之面積分別為69.27、226.7平方公尺，有土地建物查詢資料在卷可查（見本院卷二第305至309、315頁），面積比為0.306比1。綜合上開因素後，應認系爭1樓房屋、系爭地下室租金比為1.169比1（計算式： $3.819\times 0.306=1.169$ ，四捨五入至小數點後第3位），亦即各占54%、46%，再以月租金9萬6,000元計算，系爭1樓房屋租金為5萬1,840元、系爭地下室租金為4萬4,160元。

5.綜上，原告未交付合於系爭契約債之本旨之地下室予益思公

01 司，益思公司就月租金中之4萬4,160元得行使同時履行抗辯
02 權，拒絕此部分租金之給付。至於系爭1樓房屋之租金5萬
03 1,840元部分，益思公司則仍應給付。

04 (四)系爭契約是否已終止及其終止日：

05 1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
06 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
07 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
08 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
09 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
10 民法第440條第1、2項定有明文。而民法第440條第1項僅定
11 出租人應定相當期限，催告承租人支付欠租，無須敘明不於
12 期限內支付欠租，將發生若何效果（最高法院44年度台上字
13 第1098號判決意旨參照）。催告支付租金之方式不以訴訟外
14 為之為限，於訴訟上以書狀或言詞向他造表示意思者亦足當
15 之（最高法院93年度台上字第625號判決意旨參照）。未按
16 債務人得主張同時履行抗辯者，未行使其抗辯權前，固可發
17 生遲延責任，然於其合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責
18 任即溯及免除（最高法院107年度第8次民事庭會議決議意旨
19 參照）。

20 2.經查，被告陳稱其於113年5月28日、同年6月4日分別給付原
21 告4萬8,000元，嗣於同年6月5日給付押租金19萬2,000元，
22 另於9月19日、10月26日、11月27日匯款繳付租金各9萬
23 6,000元，113年12月後未交付等語（見本院卷一第655至666
24 頁），此並為原告所不爭執（見本院卷一第338頁），足認
25 被告共給付租金38萬4,000元、押租金19萬2,000元。而原告
26 主張上開於113年5月28日、同年6月4日給付共9萬6,000元僅
27 係第1個月即7月份之租金，故被告仍積欠8月份之租金等語
28 （見本院卷一第338頁），被告則辯稱原告同意7、8月份租
29 金以半價計算，故該二筆4萬8,000元係繳付7、8月份之租金
30 等語（見本院卷一第655頁）。查被告於113年8月26日以
31 LINE詢問原告：「大概幾點要來搬？」等語，原告回：「我

這邊還沒有整理出位置來，明天如果整理好後天會去搬部分。」等語（見本院卷一第705頁），足見原告於113年8月底均尚未將留存於系爭房屋之物品完全清空。再參佐兩造於113年9月23日會談之譯文，益思公司之股東表示：「所以我們現在的確有付1個月的租金，只是這個租金要算在哪個月，對嗎？」等語，原告則回：這個我沒有意見，因為當時他付一個月是因為他有兩個月半個月的時間出來，一個月到兩個月半個月的收入」等語（見本院卷一第757頁），足見被告辯稱因原告於7、8月尚未將系爭房屋完全清空，影響被告使用，進而同意優惠1個月份之租金等語，並非無憑。況原告於114年1月8日透過LINE對被告表示：「優惠1個月12月沒付1月也沒付」、「12月有付那當然是優惠的1個月不能找你」等語（見本院卷一第730頁），益證原告確曾同意優惠1個月份之租金。從而，應認被告未積欠113年7至11月份之租金，而係於113年12月起未給付。

3.次查，原告曾於114年1月8日透過通訊軟體LINE催告益思公司代理人徐毅珍盡速給付租金，徐毅珍回覆以：「……現在馬桶還在漏水，漏水處都還有，即便就合約上面你自己簽的漏水那條你要不要自己看一下，我可以合法不給……」等語（本院卷一第301頁），足見益思公司已於114年1月8日行使同時履行抗辯，拒絕給付積欠租金、將來之租金。又如前述，益思公司得就月租金中4萬4,160元部分行使同時履行抗辯，其餘5萬1,840元則不得行使，則依此推算，自114年8月起其欠租總額始達41萬4,720元（即113年12月起至114年7月之8個月份租金），扣除押租金19萬2,000元後，尚欠租22萬2,720元，此際欠租始逾2個月份之租金，依民法第440條第1、2項，原告須至114年8月後始能終止系爭契約。

4.再查，原告雖曾於114年2月11日寄發存證信函予益思公司之代理人徐毅珍，催告被告於一定時間內給付租金，若仍未給付則終止系爭契約（見北簡字卷第11頁），惟益思公司已於114年1月8日行使同時履行抗辯，遲延責任溯及免除，同年2

01 月11日益思公司積欠租金尚未達2個月，尚不生合法終止之
02 效力。嗣原告於114年9月23日以民事準備二暨變更訴之聲明
03 狀再次催告被告於收受繕本後2週內給付租金，如未給付則
04 終止系爭契約（見本院卷一第433頁），被告於同日收受該
05 書狀（見本院卷一第429頁），則應認系爭契約存續期間末
06 日僅至114年10月7日（即114年9月23日之2週後），自同年
07 10月8日起終止。

08 5.從而，系爭契約存續期間末日僅至114年10月7日，自同年月
09 8日起終止。

10 (五)原告請求益思公司給付積欠租金、遷讓返還系爭房屋及按月
11 給付違約金，有無理由：

12 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無
13 權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前
14 段、第767條第1項前段定有明文。又所有權人本於所有權之
15 作用，訴請無權占有人返還占有物者，其判決效力及於其他
16 依無權占有人之指示而管領標的物之占有輔助人，所有權人
17 要無贅列占有輔助人為被告之必要（最高法院110年度台上
18 字第434號判決意旨參照）。次按當事人約定契約不履行之
19 違約金額過高者，法院得依民法第252條規定，以職權減至
20 相當之數額。而違約金額是否相當，則須依一般客觀事實、
21 社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；債務
22 已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額（最
23 高法院105年度台上字第2039號判決意旨參照）。末按系爭
24 契約第14條第1、2、3項約定：「租賃關係消滅時，出租人
25 應即結算租金及第5條約定之相關費用，並會同承租人共同
26 完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還
27 出租人並遷出戶籍或其他登記。」、「前項租賃之一方未會
28 同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點
29 交。」、「承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，出租人
30 應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還
31 租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約

01 金（未足1個月者，以日租金折算）至返還為止。」（見北
02 簡字卷第30頁）。

03 2.經查，系爭契約既於114年10月8日起終止，被告亦於本院
04 115年6月23日言詞辯論終結時自陳尚未歸還鑰匙（見本院卷
05 二第329頁），仍占有系爭房屋，原告依系爭契約第14條第2
06 項之約定、民法第455條前段、第767條第1項前段之規定，
07 請求益思公司遷讓返還系爭房屋，即屬有據，且此部分判決
08 效力及於占有輔助人徐毅珍，附此敘明。又自113年12月起
09 至114年10月7日止之租金扣除行使同時履行抗辯之部分，積
10 欠租金總額為53萬0,496元【計算式：5萬1,840元
11 $\times (10 + (7/30))$ 月=53萬0,496元】，其中原告已收取之押
12 租金19萬2,000元與積欠租金生當然抵充之效力（最高法院
13 87年度台上字第1631號判決意旨可參），則原告尚得請求33
14 萬8,496元（計算式：53萬0,496元-19萬2,000元=33萬8,496
15 元）。另系爭契約第14條第3項約定遲延返還房屋之違約金
16 為2個月之月租金額，亦即19萬2,000元（見北簡字卷第30
17 頁），本院考量原告未交付合於債之本旨之地下室予益思公
18 司，此部分租金占比為46%，業如前述，則本件違約金之數
19 額亦應酌減46%，方屬妥適。是經酌減後，原告得按月請求
20 之違約金數額為10萬3,680元（計算式：19萬2,000元
21 $\times 54\%$ =10萬3,680元）。至益思公司主張原告有詐欺意思表示
22 而請求損害賠償部分，因本件尚難遽認原告有何不作為之詐
23 欺行為，業如前述，則此部分答辯尚不足採，附此敘明。

24 3.從而，原告依系爭契約第14條第1、2、3項約定、民法第455
25 條、第767條第1項前段規定，請求益思公司遷讓返還系爭房
26 屋，及一次給付33萬8,496元，並自契約終止日即114年10月
27 8日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付10萬3,680元，
28 應屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據。

29 (六)原告請求益思公司辦理公司登記地址、營業稅稅籍地址遷出
30 登記，有無理由：

31 經查，益思公司業於114年12月15日辦理公司地址遷址登

01 記，新地址為臺北市○○區○○○路00號9樓等情，有經濟
02 部商工登記公示資料在卷可查（見本院卷二第241、242
03 頁）。又其稅籍登記地址亦改遷入上開地址等情，亦有稅籍
04 登記公示資料在卷可佐（見本院卷二第441頁）。是本件原
05 告仍依系爭契約第14條第1項約定請求益思公司辦理公司登
06 記地址、營業稅稅籍地址遷出登記，即屬無據。

07 (七)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
08 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
10 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
11 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
12 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
13 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
14 利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
15 前段、第203條分別定有明文。經查，本件原告既係於114年
16 9月23日以民事準備二暨變更訴之聲明狀再次催告被告於收
17 受繕本後2週內給付租金，如未給付則終止系爭契約（見本
18 院卷一第433頁），被告於同日收受該書狀（見本院卷一第
19 429頁），則原告請求給付自催告期限末日之翌日即114年10
20 月8日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延
21 利息，亦屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據。

22 四、綜上所述，系爭契約成立於原告與益思公司之間，原告依系
23 爭契約第3、14條之約定、民法第767條第1項中、前段、第
24 455條之規定，先位請求徐毅珍給付租金、違約金、遷讓返
25 還系爭房屋，為無理由，應予駁回。至原告依相同規定，備
26 位請求益思公司將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，並自114
27 年10月8日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告10萬
28 3,680元；給付原告33萬8,496元，及自114年10月8日起至清
29 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予
30 准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

31 五、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原

01 告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣
02 告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併
03 予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
05 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

07 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
08 民事第四庭 法 官 廖哲緯

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
13 書記官 何嘉倫