臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第13684號

原　　告　統一超商股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　羅智先

訴訟代理人　李建穎

被　　告　黃國鋒

　　林素珍

共　　同

訴訟代理人　林明正律師

複代理人　　陳奕霖律師

　　朱峻賢律師

上列當事人間返還租金事件，於民國109年5月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告黃國鋒應給付原告新臺幣參拾壹萬柒仟貳佰伍拾玖元，及自民國一百零八年六月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告林素珍應給付原告新臺幣壹拾肆萬肆仟零肆拾伍元，及自民國一百零八年六月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告黃國鋒負擔百分之六十九，餘由被告林素珍負擔。

本判決第一項得假執行。被告黃國鋒如以新臺幣參拾壹萬柒仟貳佰伍拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。被告林素珍如以新臺幣壹拾肆萬肆仟零肆拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序：依兩造間之租賃契約第13條，兩造合意由本院管轄。

貳、實體：

一、原告主張、聲明：被告所有坐落於新北市○○區○○路000

號、133號1樓之建物出租予原告作為經營門市之用，並於民國107年4月26日簽訂租約(下稱系爭租約)，租期自107年6月15日至117年6月14日止，復於107年11月1日簽訂協議書(下稱系爭協議書)，調整起租日至107年9月1日至117年8月31日止。依系爭租約第4條及19條6與系爭協議書第2條，被告知悉且同意原告按Layout施工圖拆除131號及133號分戶牆，且約定若分戶牆無法依施工圖所載方式拆除，即無法達到承租目的。原告依系爭租約規定向新北市工務局申請拆除分戶牆，惟工務局以新北工建字第1072286378號函稱因拆牆補強工程涉及結構變動，通知被告須於108年1月9日前提出區分所有權人權利證明文件始得核可，原告以台北西松郵局第347號及第348號存證信函催告被告於函到5日內協助提供區分所有權人證明文件。另經定點調查有區分所有權人，亦不同意進行損及結構之補強行為，被告未依約提供區分所有權人權利證明文件，使施工許可等文件無法核發，依最高法院99年度台上字第526號判決意旨，原告無法達成本租約之目的，得先行止付租金。原告早於108年3月14日寄發存證信函且送達被告，主張同時履行抗辯並止付租金，依最高法院50年度台上字第1550號判決意旨，被告於108年3月25日催告原告給付租金及4月15日寄發存證信函以租金未給付為由終止雙方租賃契約，均晚於原告對被告主張同時履行抗辯而止付租金之時點，被告所為不生合法終止租約之效力。經原告以台北西松郵局第832號及第833號存證信函通知被告租約解除。原告已給付被告林素珍107年11月至108年1月租金，共14萬4045元[計算方式：租金50,000元(含稅)*2+44,045元(50,000*0.8809，未稅)=144,045]；已給付被告黃國鋒107年9月至108年1月租金，共31萬7,259元[計算方式：租金65,000元(含稅)*4+57,259元(65,000*0.8809，未稅，小數點後四捨五入)=317,259](下稱系爭租金)。故依系爭租約第4條1-1項、第19條及系爭協議書第2條約定，請求返還，並聲明如主文第1項、第2項；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯、聲明：因原告積欠108年2、3月之租金未付，被告於同年3月25日寄發存證信函323號及324號催告，原告拒不給付，被告又於同年4月15日寄發存證信函第413號及414號終止系爭租約及協議書，兩造間已無租賃契約關係，原告如何於108年5月24日方以存證信函向被告等為解約之意思表示。依系爭租約第4條第1-1項及第19條之約定，拆除隔戶牆之相關作業非被告之契約義務，應由原告自行處理申請作業程序及工程施作，原告不得行使同時履行抗辯權，亦不得以此為由主張解除租賃契約。又台北市結構工程工業技師公會出具鑑定報告書，本件分戶牆拆除後若經適當補強，整體結構系統仍在原設計之安全範圍內，原告無法取得許可，係可歸責於其聲請不符規定。被告黃國鋒早於108年3月7日發內湖江南郵局存證信函120號催告原告給付租金等費用。縱原告解約有理由，被告於簽訂系爭租約後，即將租賃建物交由原告使用，原告已進駐規劃店面開設新北市第1150分公司，被告黃國鋒得依民法第259條第3款及第179條之規定，請求原告應償還之價額，相當於107年9月至108年4月15日之租金數額，用以抵銷原告主張應返還之107年9月至108年1月之租金數額31萬7,259元；被告林素珍依上開規定，請求相當於107年11月至108年4月15日之租金數額，用以抵銷原告主張應返還之107年11月至108年1月之租金數額14萬4,045元，被告皆無須返還原告租金。又依民法第261條準用第264條之規定，若認被告前開預備抵銷抗辯無理由者，被告即主張同時履行抗辯，於原告償還被告使用建物之價額前，拒絕返還原告租金。並聲明：原告之訴及假執行聲請駁回；如受不利判決願供擔保請免假執行。

三、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：兩造簽有系爭租約及協議書、被告受有系爭租金，雙方均已合法收受對方於本件所提出的存證信函(本院卷第281頁)。

(二)爭執事項：原告是否可以解除系爭租約?

1. 經查，系爭租約新增第四條1-1及第十九條(本院卷第21頁、第31頁)與系爭協議書第貳條(第23頁、第33頁)，明白約定被告知悉且同意原告按Layout施工圖拆除131號及133號分戶牆，且約定若分戶牆無法依施工圖所載方式拆除，即無法達到承租目的，若無法取得新北市政府相關文件，則解約，甲方(即被告)同意將租金返還。依上述的明文規定，只要系爭房屋無法取得新北市政府相關文件，且不可歸責於原告時，原告即得依上述約定，解除系爭租約，被告並有返還租金之義務。
2. 依原告所提的新北市政府工務局函(本院卷第35頁)，可以認定若欲拆除分戶牆，應檢附區分所有權人權利證明文件，依系爭租約的上述約定及系爭租約的目的，此種涉及所有物處分(拆除分戶牆)以達足夠的使用面積的事項，即應由系爭房屋所有權人即被告負提供之責。被告依同樣約定抗辯並無配合之義務云云，容有誤會，難以採取。另依證人即實際辦理系爭房屋結構鑑定、分戶牆變更聲請的結構技師詹偉宏到庭結證稱：需檢附所有權人權利證明文件，就是區分所有權人同意(本院卷第244頁)，則被告提出由詹偉宏出具的鑑定報報告書(本院卷第231-236頁)抗辯係原告本身聲請不符云云，明顯與證人上述證言不同，難以採取。並得依上述證人的證言，認定無法拆除分戶牆達到系爭租約使用目的，係可歸責於被告未配合提出(且實際亦未提出)區分所有權人同意書所致。
3. 被告另抗辯，被告黃國鋒已於108年3月7日催告原告依約給付租金及相關費用，另均於3月25日及4月15日終止系爭租約，原告不得再於108年5月24日解除系爭租約云云，惟查，原告就被告黃國鋒的欠租催告，已於同年3月14日以存證信函(本院卷第37-47頁)明白表示於被告提出區分所有權人權利證明文件前，行使同時履行抗辯權，依上述被告未依約提供區分所有權人權利證明文件可歸責於被告的認定，原告自得行使同時履行抗辯權，被告亦不得以原告未付租金為理

由，以上述存證信函終止系爭租約。又因為系爭租約係因可歸責被告的原因且符合系爭協議書第貳條的約定，則原告於108年5月24日以存證信函解除系爭租約，即無不當，而可採取。

4.系爭租約如前所述，係因可歸責於被告的原因所致，則原告即無繼續繳付租金的義務，依此認定，被告依民法第259條第3款、第179條，抗辯以原告應繳付之租金抵銷系爭租金及依第261條準用第264行使同時履行抗辯云云，或係無視本身具有可歸責事由所致，難以採取。

四、綜上，系爭租約已經原告合法解除，則原告請求判命如主文第1、2項所示，有理由，應判准。

五、本件事證已明，當事人其餘主張陳述，經審酌後不影響本件判決認定，故不詳論。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1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款規定，應職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告聲請，宣告被告免假執行之擔保。

七、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

臺北簡易庭

法　官　詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　翁挺育