臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第11202號

原　　告　許一郎
　　謝永傑
　　謝蔡禎喜
　　施永懷
共　　同
訴訟代理人　黃俊仁律師
被　　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　傅詩琦
參 加 人　王元亨實業有限公司
000000000000000000
法定代理人　王元亨
訴訟代理人　陳富雄

上列當事人間給付租金事件，於民國110年9月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告許一郎新台幣175,000元，及自民國109年5月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民國109年6月15日起至110年9月15日止，按月於每月15日給付原告許一郎新台幣35,000元。

被告應給付原告謝永傑新台幣175,000元，及自民國109年5月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民國109年6月15日起至110年9月15日止，按月於每月15日給付原告謝永傑新台幣35,000元。

被告應給付原告謝蔡禎喜新台幣175,000元，及自民國109年5月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民國109年6月15日起至110年9月15日止，按月於每月15日給付原告謝蔡禎喜新台幣35,000元。

被告應給付原告施永懷新台幣175,000元，及自民國109年5月29日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；暨自民國109年6月15日起至110年9月15日止，按月於每月15日給付原告施永懷新台幣35,000元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告如以新台幣175,000元為原告許一郎供擔保得免假執行。

本判決第2項得假執行；但被告如以新台幣175,000元為原告謝永傑供擔保得免假執行。

本判決第3項得假執行；但被告如以新台幣175,000元為原告謝蔡禎喜供擔保得免假執行。

本判決第4項得假執行；但被告如以新台幣175,000元為原告施永懷供擔保得免假執行。

事實及理由

壹、程序：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。原告於民國109年5月19日起訴時請求被告應給付原告許一郎新臺幣（下同）175,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。暨自109年6月15日起至110年9月15日止，按月於每月15日給付原告許一郎35,000元；被告應給付原告謝永傑175,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。暨自109年6月15日起至110年9月15日止，按月於每月15日給付原告謝永傑35,000元；被告應給付原告謝蔡禎喜175,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。暨自109年6月15日起至110年9月15日止，按月於每月15日給付原告謝蔡禎喜35,000元。被告應給付原告施永懷175,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。暨自109年6月15

日起至110年9月15日止，按月於每月15日給付原告施永懷35,000元（先位聲明，本院卷第7頁）；嗣於110年5月7日具狀追加備位聲明為：被被告應將門牌號碼雲林縣○○鎮○○路00000號一樓之不動產房屋騰空遷讓原告許一郎，並自終止租約之日起至騰空遷讓房屋之日止，按日給付原告許一郎1,151元；被告應將門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號一樓之不動產房屋騰空遷讓原告謝永傑，並自終止租約之日起至騰空遷讓房屋之日止，按日給付原告謝永傑1,151元；被告應將門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號一樓之不動產房屋騰空遷讓原告謝蔡禎喜，並自終止租約之日起至騰空遷讓房屋之日止，按日給付原告謝蔡禎喜1,151元；被告應將門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號一樓之不動產房屋騰空遷讓原告施永懷，並自終止租約之日起至騰空遷讓房屋之日止，按日給付原告施永懷1,151元（見本院卷第411頁），其追加應受判決聲明請求之基礎事實同一，依前述規定，應准。

二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人。兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第65條第1項、第58條第1項分別定有明文。被告抗辯本件爭議，係因原告四人違約而終止租約，而另與訴訟參加人簽訂租約，被告與訴訟參加人約定因承租標訴訟敗訴時，被告所給付之租金應由訴訟參加人負擔，可知訴訟參加人和被告間就本訴訟結果有法律上利害關係，並聲請對王元亨實業有限公司（下稱王元亨公司）為訴訟告知（本院卷第421頁），而王元亨公司經告知訴訟後，為輔助被告已聲請訴訟參加（本院卷第501頁），查與上開規定相符，亦應准許。

貳、實體：

二、原告主張、聲明：被告於民國102年5月31日與原告等四人分別簽訂租賃契約，分別承租位於雲林縣○○鎮○○路00000號、146號、148號、150號建物之一樓（下稱系爭建物），

租期自102年10月15日起至110年10月14日止，合併用以經營其北港朝天宮超商。約定被告應自起租日起，各按月一次預支給付每月租金31,500元，另租金自104年10月15日起至110年10月14日止，調整為每月35,000元，有被告分別與原告等簽訂之租賃契約四份在卷（下稱系爭租約）。系爭租約是延續之前之租約，原告等早在90年10月15日起即合併出租系爭建物，交付給被告使用收益。被告迄今猶在系爭建物原址，照常繼續經營門市事業使用收益中，並未有任何影響。惟其於如常收益之情形下，於108年12月27日以台北西松郵局第002828號存證信函寄送原告，表示若原告無法於109年1月1日前取得續約，將暫緩租金給付，若致其無法繼續於原址經營或遭人主張權利，被告將依約向原告主張權利。並於109年1月15日起藉故片面拒絕再依系爭租約按月給付原告等人租金。然仍就系爭建物為繼續占有、使用、收益迄今，顯違租約約定，經原告等人催討仍未獲置理。是原告依民法第439條規定、系爭租約第3條及租金調整附表之約定提起本訴，請求被告給付各自109年1月15日起至同年6月14日止，已屆期之租金175,000元（計算式：35000*5=175000）及法定利息。又依民事訴訟法第246條之規定，請求被告自109年6月15日起至110年9月15日止(租約屆滿日110年10月14日)，應依約按月於每月15日給付原告等人各35,000元之租金（先位聲明）。被告曾於欠租期間之109年3月4日以台北西松郵局第000407號存證信函寄送原告，以原告未與王元亨公司完成續約，影響其門市經營為由，通知原告依系爭租約第6條第3項規定，於108年12月31日終止租約，要求原告返還109年1月1日至同年月14日溢收之租金云云。惟系爭租約租期未屆，且無具體違約事由，可任由其片面主張終止契約之情事。兩造間分別於102年5月31日、102年6月5日簽訂之系爭租約仍有效存續。被告雖主張民法第423條、第435條、第436條，及系爭契約第6條第3項約定終止系爭租約，然前開於108年12月27日寄送之存證信函，並未有任何明確表示終止租約之事

由及意思表示。被告雖於109年3月4日之存證信函，表示溯及於108年12月31日終止租約，然該溯及終止租約之意思表示，顯與系爭租約第6條第3項約定內容有所不合，難謂為合法有據。據該約定，乃指第三人以法律上之方式對承租人為法律上之權利主張，而出租人無力排除或不願排除，致乙方租賃權利受到法律上之影響而言。商業經營過程，若因第三人假藉勢力而非權利，以形同強收保護費之方式，對承租人為事實上之干擾，甚至恐嚇將以不斷檢舉承租人違反建築法、消防法、身心障礙者權益保障法等方式，干擾承租人營業，目的係逼迫承租人不能給付租金予出租人，而不當索求將其交付予該第三人，並非承租人受到第三人合法主張之法律上權利，致其對租賃物之使用收益受有影響。王元亨公司並無足以排除原告占有使用收益系爭建物之法律上權限，亦未依法對原告或被告就系爭租約或租賃標的物主張，更無具體對被告主張其對系爭租賃建物之權利。系爭建物既為北港鎮公所所有，且原告乃經其協助才得有機會轉租給被告，原告在法律上足以保證可使被告於承租系爭建物後，有合法之使用收益權限，不受第三人法律上之干擾。被告要與何人簽訂何租約，原告無權置喙，但其在使用收益系爭建物原址營業同時，其片面終止租約之事由，顯係其自行簽訂雙重租約所致。被告以雙重租約確保營業平順固非不可，惟其簽訂二租約，卻只想支付一份租金，而以勢力強弱為給付對象之選擇。王元亨公司以不當手段，用類似交保護費之方式向被告索求給付，並非客觀上出面主張權利，造成被告對租賃物之合法使用收益受到妨礙之第三人，而係被告主觀上畏懼王元亨公司之權勢，與其另訂同一標的物之租約，將使用收益之對價，逕交給王元亨公司，實與系爭租約第6條第3項約定內容不合，非合法之終止租約事由。又依系爭租約第8條第3款約定，被告如欲提前終止租約，自應在明確表示終止日前一個月以書面通知原告。被告主張已自109年1月1日終止系爭租約云云。然查於該日前，被告並無任何明確對原告為終止

之書面意思表示。被告以109年3月4日存證信函主張終止系爭租約云云。然該存證信函書面寄送終止通知之日期，甚至是在109年1月1日後，而非提前一個月通知。足見其終止租約之意思表示，明顯不合上開約定，並不生雙方合意提前終止租約之效力。遑論其主張之終止日期是倒算回溯生效，更非有所據。被告猶在原址照常經營門市事業，其藉故拒付租金當屬無理。縱認系爭租約已為終止，則依民法第455條規定、系爭租約第5條第7款、第8條第2、4款約定，被告應即返還租賃物，將系爭建物房屋騰空返還原告，不應也不能再為占有使用收益系爭建物。更不能以繼續占用系爭建物之方式，更與第三人另定租約而拒付未到期租金給原告。被告應依租約終止日前之實際使用天數及自租約終止翌日起，至完全騰空租賃物返還出租人之日止，按日給付在未有租約狀態下，對系爭建物所為使用收益之相當租金不當得利，即每月租金35000元*12月/365日＝1151元/日（備位聲明）。並聲明：如上變更後之聲明。

二、被告答辯、聲明：系爭建物為雲林縣北港鎮公所所有，由長展建設股份有限公司（下稱長展公司）出租與原告四人，被告再與原告四人承租，期間因長展公司積欠房屋稅，後經訴訟參加人王元亨公司（下稱訴訟參加人）於103年12月10日取得建物之經營管理權，被告於租期間接獲訴訟參加人之存證信函通知前開事項，遂請原告等協助處理，原告等後續亦與訴訟參加人協議，陸續簽訂多份租賃契約在案。被告於108年11月20日接獲訴訟參加人之存證信函，敘明其與原告等間之租約將於108年12月31日屆期，期滿將不再續約，被告隨即通知原告等應於109年1月1日前盡速取得其與訴訟參加人之續約，以保障被告繼續佔有經營之權利，並派員拜訪原告四人，原告等亦表示會取得與訴訟參加人109年1月1日起之續約，惟遲至108年12月31日，渠等仍未依約辦理，訴訟參加人亦書面通知不再續約、要求被告搬遷、否則將強制執行、請求不當得利、無權占有云云，被告已可預見經營有受

影響之虞，符合系爭租約第6條第3項之約定。倘要求被告要等到訴訟參加人向被告主張權利始能主張原告等違約，恐無法達到門市不受影響之目的。原告等於109年1月1日起即不再具有合法轉租與被告占有使用系爭建物之權利，訴訟參加人為系爭建物之經營管理者，有權就系爭建物為經營管理並使用收益，故被告與其簽訂租約，並依法佔有使用系爭建物，並無任何不當得利或無權占有之情況。原告等人無轉租權利，即屬違約，是被告依民法第423條、第435條、第436條及系爭租約第6條第3項主張終止租約，並無疑慮。被告考量原告等與訴訟參加人之租約屆期，故與訴訟參加人簽訂租約，租期自109年1月1日起至116年12月31日止，後簽訂租期展延協議書調整租期為109年1月15日起至117年1月14日止，租金每月140,000元，被告均依約給付與參加人。被告於109年3月4日通知原告等於109年1月1日終止租約，被告無給付租金與原告之義務。被告顧及雙方長久合作之情誼，終止租約後亦未向原告等主張損害賠償及裝潢損失等費用，對於原告等與訴訟參加人間之糾紛亦無從置喙，被告僅是承租租賃標的物經營門市，並無任何不法之事由。並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保請免假執行。

三、參加人王元亨公司之答辯、聲明：參照最高法院64年台上字第424號判例判決，系爭土地登記所有權人為北港鎮，管理者為北港鎮公所，訴訟參加人於104年1月30日以拍賣為原因、104年7月13日、14日及同年9月1日以讓與為登記原因、107年5月18日以信託為登記原因，登記為系爭土地之地上權人，存續期間不訂期限。系爭建物為長展公司原始出資興建，經雲林縣北港地政事務所於90年04月18日以第一次登記為原因，登記所有權人為北港鎮，管理者為北港鎮公所，訴訟參加人於103年12月自法務部行政執行署嘉義分屬拍賣取得建物經營權，並經該嘉義分署於104年3月2日核發權利移轉證書。訴訟參加人係依「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建住宅商業大樓合約書」第6條規定取得經營權。

且經北港鎮公所及長展建設於台灣高等法院103年重上字第102號民事判決，合意原屬長展建設對於系爭三層建物36年使用管理權由訴訟參加人取得，並列為兩造不爭執之事項。有關系爭建物向公所辦理室內裝修使用權同意書也須由具有經營、管理、使用、出租等權利之訴訟參加人才能向北港鎮公所申請同意。系爭建物包含雲林縣○○鎮○○路000號、146號、148號、150號1F之建物。訴訟參加人於108年11月15日以台中逢甲存證號碼000507、000508通知原告等四人109年將不與其續約。原告等人於109年1月至4月自行匯款至本公司帳戶中，訴訟參加人於109年2月7日以台中逢甲存證信函號碼000057、000058及109年3月13日以台中逢甲存證信函號碼000116、000117告知因已無租賃關係，故訴訟參加人將金額退回。原告謝永傑、謝蔡禎喜、施永懷於109年4月至12月、原告許一郎於109年5月至12月皆無再匯款。訴訟參加人於109年1月1日起將四間店面出租予被告，原告等轉租被告之權利來自向本公司承租，雙方既無租賃關係，原告等人自然喪失轉租權利。原告提不出任何有權出租給被告之合法佔有權源。且依上開權利移轉證明書附表備註欄之記載「北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建第6條規定來，有該權利移轉證明書在卷可考。再依以系爭建物有關市場攤位、店鋪租賃相關事宜皆由長展公司與承租人雙方簽訂，北港鎮公所未與攤商簽訂租賃契約，且依北港鎮第一公有零售市場獎勵民間投資興建用36年（自90年起至125年止），期滿後才交由北港鎮公所經營管理、使用、收益，目前北港鎮公所對該市場並無經營管理權，亦無權將市場攤位另行出租及收益等情，有北港鎮公所109年7月20日港鎮建字第1090010828號函可證，訴訟參加人拍賣取得長展公司對系爭建物之經營權，包括系爭建物經營、管理、出租、使用等權利。並有雲林縣北港鎮公所104年3月26日港鎮建字第1040004557號 函「貴公司自104年3月1日起取得龍華富貴市場地上一樓及地下一樓(即北港鎮第一公有零售市場)之經營權，及106年1月

20日港鎮建字第1060001256號，北港鎮公所同意訴訟參加人將系爭房屋店鋪傳租之公文18、三)可證。雲林縣北港鎮公所政風室函、北港朝聖大樓管委會表示，本所現僅為名義上之部分所有權人，目前本所就所有產權部分之經營與管理權限已移轉「王元亨實業有限公司」。原告於104年前承租系爭建物乃基於渠等與長展公司間之租賃契約。原告於104年至108年承租系爭建物乃係基於渠等與訴訟參加人間之租賃契約。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：原告自90年10月間即出租系爭建物給被告，被告接續使用系爭建物至今，雙方簽有系爭租約，被告自109年1月15日起即未依系爭租約給付租金給原告。

(二)爭執事項：被告得否終止系爭租約?

1. 查民法第423條雖規定出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，又此一義務為出租人之主要義務，與承租人租金之支付義務立於對價關係，出租人如不盡此一義務，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之給付。然此所謂合於約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，不包括權利瑕疵之情形。如承租人就租賃物在客觀上並非不能使用收益，難謂出租人違反上開義務(最高法院98年度台上字第14號民事判決所保留的二審判決意見)。依上述最高法院的判決意見推論，承租人依民法第436條規定，主張準用同法第435條第2項規定終止租約時，必須要以承租標的實際上不能為約定的使用、收益時，方得為之，並不包括第三人僅以言詞向承租人主張權利且未以法院的裁定、判決等法律程序阻止承租人實際使用、收益承租物的情形。

2. 經查，被告及參加人雖抗辯原告無權出租系爭建物，被告得因參加人對其主張權利，依民法第423條、第435條、第436條規定終止系爭租約，但查，原告自90年10月間即將系爭建

物出租給被告並由被告使用至今，既經被告不爭執如上，系爭建物合於使用、收益的情形，已足以認定，並不因原告出租系爭建物給被告的期間內，由參加人以拍定的方式取得系爭建物的經營管理權而有不同。被告既能接續使用系爭建物至今，系爭建物實無何不能為約定的使用、收益的情形，被告僅以參加人以存證信函要求其搬遷(本院卷第183-185頁)，即依上述規定終止系爭租約，並不符合民法第436條的規定，被告依上述規定終止系爭租約，並不合法，難以採取。

3. 被告雖另依系爭租約第6條第3項規定，主張終止系爭租約，但查，系爭約定係以「致影響乙方(即被告)營業時」(本院卷第17、31、45、59頁)為要件，也就是說，要以被告不能實際使用系爭建物為營業時，才不符合系爭租約的目的，而得由被告提前終止系爭租約並依該項規定計算營業損失並終止系爭租約。被告所提上述由參加人對其所發的存證信函，既未實際使被告受有不能營業且不能使用系爭建物為收益的狀況，亦不符合系爭租約的上述規定，被告片面依上述規定主張已終止系爭租約，亦有誤會，而無可採。

4. 至於參加人所提的各項證據，至多僅能證明參加人已經由拍定程序取得包括系爭建物的經營管理權，並不能證明被告依民法第423條、第435條、第436條及系爭租約第6條第3項終止系爭租約已合法生效。

5. 依上說明，被告終止系爭租約並不合法，原告得依系爭租約請求被告給付租金，又原告已經本院認定得請求被告給付租金則其備位聲明部分，即無再予審酌說明的必要。

四、綜上，原告依系爭租約請求被告給付如主文第1、2、3、4項有理由，應准。

五、本件事證已明，當事人、參加人其餘主張陳述及所提證據，經審酌不影響判決結果，故不詳論。

六、因本件係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，依被告聲請宣告免假執行之擔保。

七、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

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　　110　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　翁挺育