

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第15740號

原告 蘇菲雅婚紗攝影有限公司

法定代理人 洪品蓁

訴訟代理人 李輝煌

蘇慧妮

陳靜媚

洪旻郁律師

被告 張明輝

訴訟代理人 張家穎

被告 陳美霞

共同

訴訟代理人 楊久弘律師

複代理人 吳宜珊律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，於中華民國110年1月27日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：兩造前於民國107年08月06日簽訂房屋租賃契約
書（下稱系爭租約），約定原告向被告承租門牌號碼臺北市
○○區○○○路○段00000號3樓房屋（下稱系爭房屋），租
賃期間自107年08月15日起至110年08月14日止，租金每月新
臺幣（下同）50,000元，於每月15日前繳納，原告並於簽約
日以開立支票方式給付押租保證金100,000元。詎原告員工
於109年4月29日發現被告將放遺體之冰櫃安放系爭房屋2樓
（下稱系爭2樓房屋）開放空間，因欲進入到系爭房屋3樓必

01 經過2樓開放空間，原告遂向被告張明輝詢問此事，被告張
02 明輝始承認係要安放女兒遺體之冰櫃。然原告認為公司經營
03 婚紗喜慶行業，根據民間習俗，喪事與喜事會相沖，並與台
04 灣結婚習俗眾多禁忌相違背，亦會導致客人不願意進入3樓
05 拍攝，而嚴重影響公司營業。嗣原告與被告見面後協調未
06 果，被告不願意改善此狀況。然原告承租系爭房屋係供營業
07 之用，被告有義務使系爭房屋保持適於原告營業之狀態。今
08 被告將遺體安置停放系爭2樓房屋之作為，與喜慶之習俗及
09 禁忌相違背，將使原告客戶因習俗禁忌而拒絕原告之服務，
10 確實不合於當初兩造約定提供原告作為婚紗喜慶公司之使用
11 目的，原告只得提前終止系爭契約。原告於109年5月4日以
12 存證信函通知被告終止系爭租約，嗣完成拆除裝潢及清空返
13 還房屋，並於109年6月4日通知被告，由被告當場點交確認
14 房屋狀況無誤。系爭租約既經合法終止，被告即應返還押租
15 保證金100,000元。又依民法第423條之規定，因被告應負之
16 出租人保持義務已陷於給付不能之狀態，原告自得依法主張
17 終止租約及請求賠償相關損害。而被告明知原告經營婚紗公
18 司喜慶事業，仍以遺體放置阻礙原告公司經營，係故意以背
19 於善良風俗之方法加損害於原告，應負損害賠償責任。原告
20 將工作室及拍攝地點移往他處或租借攝影棚，額外花費必要
21 費用59,887元，依民法第226條第1項、第2項、第227條、第
22 256條、第260條、第263條規定及民法第184條第1項後段、
23 第213條第1項、第215條規定，被告應賠償原告因無法使用
24 系爭房屋期間之損失59,887元。為此，原告提起本件訴訟，
25 請求被告返還押租保證金100,000元，及賠償原告因無法使
26 用系爭房屋期間額外所產生之必要費用59,887元。並聲明：
27 被告應給付原告159,887元及自起訴狀繕本送達翌日起至清
28 償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

29 二、被告則以下情辭置辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利判
30 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 (一)、系爭台北市○○區○○路○段00000號整棟均為被告所

有，除3樓出租予原告外，其餘樓層則為被告與其大女兒共同使用居住或由被告管理使用中，並非原告承租之範圍。被告之大女兒109年4月22日於家中突然身體不適送醫，被告經醫院告知大女兒情況仍未明朗，家屬須預作準備，故被告於109年4月29日始進行簡易布置。由原告所提出原證5內容係自109年4月30日計算已移往他處拍攝婚紗照之費用支出，可知原告自認原告最遲於109年4月30日即已於他處進行婚紗拍攝。而原告於109年5月4日寄發存證信函予被告主張提前終止系爭租約，惟當時被告之大女兒仍在醫院尚未離世，且原告所承租之系爭房屋與台北市○○區○○○路○段00000號2樓（下稱系爭2樓房屋）為不同大門進出，故被告於系爭2樓房屋之簡易布置於外觀上無從看出有任何喪禮布置之物品。109年5月6日被告之大女兒大體始返回家中暫置，且冰櫃及靈堂皆係置於系爭2樓房屋之房間內，並未設於公共空間或自大門方向可觀看到之位置，經過樓梯時亦不會看見。喪禮佈置亦係於該日始出現，而原告於109年4月30日已於他處進行婚紗拍攝，此亦徵原告搬離租賃物所造成之損失與被告於自宅辦理喪事間並無因果關係。又原告於書狀中稱被告治喪期間約三周且有白色蘭花之佈置云云，然此時間點是在原告109年5月4日寄發存證信函表明已經搬遷之後，因被告大女兒係於109年5月6日過世，故白色蘭花係109年5月6日之後才可能放置。而當時被告已知悉原告已未於其承租之地址進行婚紗拍攝之業務，被告始會將白色蘭花放置於樓梯經過可能看得到之自宅範圍。但被告所設之靈堂依禮俗自始均係位於自宅之房間內，於樓梯經過時絕不可能看得到，原告所言均係刻意混淆事實。

(二)、原告依約所承租之範圍為系爭房屋之全部，並未及於其他樓層，故被告所負之租賃物保持義務僅限於系爭房屋。被告無論於109年5月5日以前所預做準備之簡易布置或109年5月6日後於系爭2樓房屋房間所設置之靈堂，均係位於該2樓內部之房間，未及於原告所租賃之範圍，被告自無違反租賃物保持

01 義務。再被告之大女兒係於109年4月22日於家中突然身體不
02 適送醫，嗣不幸身故，此情實屬突然，非可歸責於被告，原
03 告認為被告違反租賃物保持義務且違反誠信原則云云，不僅
04 於法不合，亦與情理相悖，顯係無限擴張租賃物保持義務之
05 範圍，則約定租賃範圍已無意義。

06 (三)、又依系爭租約第七條第4項約定，於契約租賃期間未滿，原
07 告擬提前終止本合約時，應預先於終止前二個月以書面或通
08 訊軟體通知被告，並賠償被告相當於一個月租金額之損害
09 金。然原告於109年5月4日存證信函主張於109年6月5日終止
10 系爭租約，顯未於終止前二個月通知，與前揭系爭租約第七
11 條第4項之約定不合，應認不生該約定之終止效力。而原告
12 自109年5月15日起即無再給付租金，被告並於109年5月15日
13 即委由律師發函表明被告並未違約且原告應繼續履行系爭租
14 約，兩造尚未合意終止系爭租約。又原告員工方呂瓊芬小姐
15 於109年6月4日向被告陳美霞告知租賃物在進行拆除，被告
16 陳美霞因此當天基於了解目前租賃物之情況而到現場，並非
17 進行點交，當時被告陳美霞向呂瓊芬小姐清楚表明其係為確
18 保原告之拆除行為不損害租賃物而到場，雙方間之租約尚未
19 終止，故不同意簽署點交確認單，且原告直至109年7月13日
20 始自行將租賃物之鑰匙置系爭2樓房屋門口，益見兩造自無
21 可能於109年6月4日就系爭房屋完成確認點交。惟被告以答
22 辯狀一同意原告終止契約之意思表示，系爭租約應於該狀繕
23 本送達原告時即109年9月25日始生合意終止之效力，自109
24 年5月15日起至同年9月25日之期間被告仍得向原告請求給付
25 租金206,667元，並以此債權對原告返還押租金之請求主張
26 抵銷。倘鈞院認原告以109年5月4日之存證信函所為之意思
27 表示仍得依系爭租約第七條第4項約定終止系爭租約，依系
28 爭租約第七條第4項約定應係於109年7月4日生終止效力，原
29 告仍應給付自109年5月15日起至109年7月4日止之租金75,00
30 0元及依該約定賠償原告相當於一個月之租金5萬元，被告亦
31 得主張以此債權對原告所請求之押租金行使抵銷。

01 三、本件兩造於107年8月6日簽訂系爭租賃契約，約定由原告向
02 被告承租系爭房屋，租賃期間自107年8月15日起至110年8月
03 14日止，共計3年，每月租金50,000元，原告並於簽約時支
04 付保證金10,000元。惟原告於109年5月4日寄發存證信函予
05 被告，以被告擬將系爭2樓房屋作為遺體安放處所，與喜慶
06 習俗禁忌有違，將影響其營業為由而通知被告提前終止租
07 約，並自109年5月15日起即未給付租金等情，有系爭租賃契
08 約、存證信函在卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。
09 惟原告主張被告將遺體停放系爭二樓房屋，致系爭房屋無法
10 作為婚紗喜慶公司之營業使用，其所負之租賃保持義務已陷
11 於給付不能，且係故意以背於善良風俗之方法加損害於原
12 告，原告自得提前終止租約請求被告返還押金10萬元及賠償
13 其另行租借他處之損害59,887元等情，為被告否認，並以前
14 詞置辯。經查：

15 (一)、按租賃物之出租人，依民法第四百二十三條規定，固負有
16 「以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於
17 租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態」之義
18 務，但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃
19 物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人
20 能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台
21 上字第333號判決參照）。原告雖主張其承租系爭房屋係供
22 經營婚紗業之用，被告於系爭2樓房屋內設置靈堂停放遺
23 體，不合於兩造所約定將系爭房屋作為婚紗喜慶公司之使用
24 目的，違反民法第423條之規定，其應負之租賃保持義務已
25 陷於給付不能云云。然查，系爭2樓房屋並非原告所承租之
26 範圍，且與系爭房屋分屬不同之樓層，有各自獨立之大門得
27 以區隔使用範圍。雖進出系爭房屋會經過2樓房屋大門外側
28 之共同樓梯通道，此有現場照片在卷可稽，惟因進出系爭房
29 屋並無須經過系爭2樓房屋內，是被告將靈堂設置於其所有
30 之系爭二樓房屋內，未占用公共空間，自不會妨害原告對系
31 爭房屋為使用收益，尚難認被告有何給付不能之情事。原告

01 雖主張其係營婚紗喜慶行業，被告於系爭2樓房屋內設置靈
02 堂停放遺體，將使其客戶因民間習俗禁忌而拒其服務，致其
03 無法營業云云，並出臺灣結婚民間習俗為據。惟原告所提出
04 之前揭禮俗說明並未記載於何種情況下不適合或無法經營婚
05 紗業，且被告於系爭2樓房屋自宅內為親人辦理喪事僅係一
06 時，尚不以證明原告於此情形下即確定無法經營婚紗業。況
07 且，依原告所述既僅係民間習俗禁忌，則是否有此禁忌顯事
08 涉主觀，因人而異，自難認系爭房屋客觀上已因此無法作經
09 營婚紗業之用。再者，原告係於被告大女兒109年5月6日過
10 世前之同年月4日即終止租約，此為兩造所不爭執，於同年
11 月4日原告終止系爭租約時被告大女兒既尚未確定離世，被
12 告於原告終止租約前自不可能即於系爭2樓房屋內設置靈堂
13 擺放遺體。縱其先於同年4月29日即在系爭2樓房屋內預先擺
14 放冰櫃為簡易佈置，惟被告辯稱其於大女兒過世後係依禮俗
15 將冰櫃及靈堂設置2樓房屋之房間內，經過樓梯亦不會看見
16 等語，而原告復未能提出證據證明被告於其終止租約前之期
17 間係將冰櫃置於一般人行經公用樓梯即可看見之2樓開放空
18 間內未為任何遮掩，而有致其無法營業之情事，自難認系爭
19 房屋於原告終止租約前已有不合於約定使用收益之情形，原
20 告此部分之主張亦非有據。是依系爭租約所載，兩造既僅於
21 系爭租約第4條約定系爭房屋係供營業之用，並未約定係專
22 供經營婚紗業之用，且兩造並無被告不得於系爭房屋附近辦
23 理喪事之約定，則被告於非原告承租範圍內之自宅內設置靈
24 堂擺放遺體，自無違反系爭租約之約定，亦未違反公序良
25 俗，且不致於使系爭房屋客觀上已不能作營業約定使用，自
26 無給付不能或故意以背於善良風俗之方法加損害於原告之情
27 事。原告主張被告未提供合於約定使用、收益之租賃物，已
28 違反民法第423條之出租人義務，其得提前終止租約並依前
29 揭規定請求被告賠償其所受損害云云，即非有據。

30 (二)、又按其他特約事項：4. 契約租賃期限未滿，乙方（即原告）
31 擬提前終止本合約時，應預先於終止前二個月以書面或通訊

軟體通知甲方，並賠償甲方（即被告）相當一個月租金額之損害金，系爭租約第7條第4項定有明文。再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年臺上字第1631號判決意旨參照）。本件原告於109年5月4日以存證信函通知被告終止租約，惟因原告並無得提前終止租約之合法事由，已如前述，則依系爭租約第7條第4項約定，應於109年7月4日始生終止系爭租約之效力。原告雖主張其已於109年6月4日將系爭房屋清空點交予被告云云，被告陳美霞雖不爭執其當天有到場，惟否認係辦理點交，辯稱其僅係到場確認原告拆除時之屋況，並未同意終止租約等語，且被告於109年5月15日即委由律師對原告發函表明其並未違約且原告應繼續給付租金等情，有該律師函在卷可憑，可見被告對於原告提前終止租約已明示拒絕同意在先。復參以被告陳美霞當天並未同意簽署原告所提出之點交確認單，原告係於109年7月13日始交還房屋鑰匙等情，此為兩造所爭執，益見被告於同年6月4日當天應未同意原告交還房屋提前終止租約，被告始不願簽署確點交確認單並取回房屋鑰匙，故兩造間租賃契約依前揭第7條第4項約定應存續至109年7月4日止，被告自得依系爭租約請求原告給付自109年5月15日起至109年7月4日止之租金75,000元（109年5月15日至109年7月15日租金調降為45,000元， $45,000+45,000\times 20/30$ ）及賠償被告相當於一個月之租金5萬元，經被告以押租金10萬元抵充或主張抵銷後，已無餘額，故原告請求被告返還押租金10萬元，亦非有據。

四、綜上所述，原告以被告違反民法第423條出租人義務為由，提前終止租約並請求被告賠償損害59,887元，於法不合。兩造間系爭租約於109年7月4日始合法終止，原告仍應依約給付租約終止前之租金75,000元及提前終止租約之損害金5萬元予被告，經以押租金10萬元抵充後已無餘額。從而，原告主張依系爭租約終止後之押租金返還請求權請求被告返還10

01 0,000元及賠償損害59,887元，共159,887元，及自起訴狀繕
02 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
03 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
04 所附麗，自應併予駁回。

05 五、兩造其餘攻擊及舉證方法經審酌核與本件判決結果無影響，
06 爰不一一論述，併予敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
09 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
10 法 官 李宜娟

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
13 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
14 繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
16 書記官 官逸嫻