臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第2522號

原　　告　佑華勝業製衣有限公司

設臺北市○○區○○○路0段00巷0號0樓

訴訟代理人　劉羽芯律師

周廷威律師

被　　告　洪惠

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　何春源律師

上列當事人間請求終止租約等事件，本院於中華民國109年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣捌仟柒佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107年2月7日簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租賃契約)，約定由原告向被告承租門牌號碼臺北市○○○路0段00巷0號7樓之房屋(下稱系爭房屋)作為原告辦公室之營業使用，租賃期間自107年2月7日起至110年2月6日止，共計3年，每月租金新臺幣(下同)21,000元，原告於簽約時交付36張票面金額均為21,000元之支票作為租賃期間之租金及相當2個月房屋租金之押金42,000元，被告明知原告承租系爭房屋係用於營業之用，且於簽約前一再保證系爭房屋得為商業登記，並表示系爭房屋之樓下(即同門牌號6樓)其亦出租台他人作為營業之用，詎原告持被告所提供之文件前往辦理商業登記時，承辦人員卻表示系爭房屋為頂樓加蓋，無法為商業登記，經向被告反應此情，被告卻僅表示系爭房屋乃合法之建築，並未積極處理系爭房屋無法為商業登記之事，原告自107年2月7日承租至今仍無法取得商業登

記，系爭房屋已無法達到原告承租之目的且無從改正，原告自得終止系爭租賃契約，因被告自始未依約定履行其租賃物用益提供之義務，原告自得就此情事為同時履行抗辯，當認原告就系爭租賃契約終止前之107年2月7日至本起訴狀送達之日，均無支付租金之義務，被告自有返還其自原告所受領面額均為21,000元之租金支票36張予原告之義務，又因其中21張支票業經被告提示兌領致不能返還，則被告請求被告返其所受領之441,000元(計算式：21000×21＝441000)及其餘未提示之15張支票，應屬有理；又系爭租賃契約既已合法終止，原告請求被告返還前收取之押租金42,000元，亦屬有據，爰依民法第259條第2款及第6款、第263條、系爭租賃契約第5條約定，請求被告返還押租金42,000元，及已付租金441,000元，及未兌領之租金支票15張，為此提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告42,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡被告應給付原告441,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應將支票15張返還原告，及均自該支票發票日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：依原告提出之租賃契約影本，立約人雖寫原告，核與被告所持之契約原本承租人為賴美華，並無原告之簽章之契約原本不同，原告非系爭租賃契約之當事人；又原告主張其承租系爭房屋係作為辦公室之營業使用，核與系爭租賃契約第14條約定，所承租房屋僅作為住家使用，顯不相符，原告依民法第423條規定，以未合於契約使用、收益為由，係屬無據，被告並未保證系爭房屋能為商業登記，原告應就被告有保證得為商業保證之事實提出證據證明之；又依兩造約定之租賃期間尚未屆滿，原告無理由請求退還押金，再依系爭租賃契約第6條約定，承租人即原告於契約期間內若欲退租，不得向出租人即被告請求退還預付之租金，並同意被告沒收押金，則原告請求被告返還已收之租金441,000元及

未兌領之租金支票15張，亦無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造於107年2月7日簽訂系爭租賃契約，約定由原告向被告承租系爭房屋，租賃期間自107年2月7日起至110年2月6日止，共計3年，每月租金21,000元，原告於簽約時交付36張票面金額均為21,000元之支票作為租賃期間之租金及相當2個月房屋租金之押金42,000元，被告已兌領21張支票共441,000元(計算式：21000×21)，尚有15張支票未兌領，有系爭租賃契約及代收款項紀錄簿可稽(見本院卷第21-29、101-119頁)，堪信為真實。

四、得心證之理由：

原告主張被告有保證系爭房屋得為商業登記，則為被告否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

㈠被告辯稱原告非系爭租賃契約之當事人云云，然觀兩造各提出之系爭租賃契約(見本院卷第21-29、111-119)，均記載：「房東：洪惠(即被告)，承租人：佑華勝華製衣有限公司(即原告)賴美華」，可認賴美華係以法定代理人身分為原告與被告簽訂系爭租賃契約，故原告為系爭契約之承租人，至原告非系爭租金支票之發票人，與原告是否為承租人之認定尚無直接關聯，故被告辯稱原告非系爭租賃契約之當事人云云，尚非可採，先予敘明。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責；若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院107年台上字第2320號判決參照)。

1.原告主張被告有保證系爭房屋得為商業登記，自應由原告就被告有保證系爭房屋得為商業登記之有利事實，負舉證責任，原告就此陳稱當時被告係口頭承諾，系爭房屋可以作為商業登記，並提出同門牌號6樓107年、108年房屋稅繳納證

明、臺北市政府工務局建築管理處書函及檢附之系爭房屋搭建申請書為證(見本院卷第76、85-95頁)，然原告並未就被告口頭承諾之事實提出任何證據證明之，而前揭房屋稅繳納證明，僅能證明同門牌6樓房屋係供營業用之事實，至系爭房屋搭建申請書，僅能證明被告於同門牌6樓房屋屋頂上搭建29.94平方公尺之加強磚造房屋(即系爭房屋)請主管機關備查的事實，上開文件均無法證明被告有保證系爭房屋可為商業登記之事實。

2.又據系爭租賃契約第14條約定：「本租約內所載房屋僅做住家使用，若乙方擅自進行營業使用，致房地稅捐超過住宅用途之增加部份應由乙方負擔。」(見本院卷第27頁)，依一般課稅實務，因自用住宅與商業用住宅所適用之房屋稅率不同，如果兩造確實有約定系爭房屋做商業用，應於租賃契約上另行加註或約定，兩造就系爭租約前揭約款未有任何更改或批註，是難認被告有承諾系爭房屋可做商業登記之事實，至原告辯稱不諳法律不知道第14條約定之意思云云(見本院卷第76頁)，然觀該條文內容，並無難以理解之詞句，以一般人之智識即可明瞭系爭房屋僅做住家使用，故原告辯稱不諳法律不知道第14條約定之意思云云，亦難採憑。

3.原告既未舉證證明被告承諾系爭房屋可做商業登記之事實，已如前述，則被告提供系爭房屋供原告承租做住宅使用，已盡其契約義務，故原告以系爭房屋不能做商業登記，無法達到承租之目的且無從改正為由，請求終止系爭租賃契約，核屬無據。

㈢從而，系爭租賃契約既未經原告合法終止，且租賃期間亦尚未屆至，故原告請求被告返還押租金42,000元，及已受領之租金441,000元，與未兌領之租金支票15張，均屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告返還押租金42,000元、已受領之租金441,000元，並均自起訴狀狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨未兌領之支

票15張，並均自該支票發票日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　28　　日

臺北簡易庭　　法　官　葉藍鸚

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	8,700元	
合　　計	8,700元	

以上正本係照原本作成。

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　　4　　月　　28　　日

書記官　林錫欽