

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第13139號

原告 真晨報業有限公司

法定代理人 劉于菁

訴訟代理人 王叡齡律師

被告 大梵美學有限公司

法定代理人 林亮君

訴訟代理人 林晏光

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，於中華民國111年2月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬陸仟壹佰元，及其中新臺幣壹拾貳萬柒仟柒佰陸拾壹元部分自民國一百一十年五月二日起，其中新臺幣壹拾陸萬捌仟參佰參拾玖元部分自民國一百一十年五月二十二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔八分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾玖萬陸仟壹佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國108年5月間簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告將臺北市○○區○○路○段00號7樓之5及7樓之6，計70坪（以下簡稱系爭房屋）出租被告使用，並約定每月1日起應支付租金新臺幣（下同）73,500元。惟被告自109年12月1日起即未支付租金，經原告於110年3月9日以存證信函為催告，被告於同年月10日收受，惟仍拒不繳付；原告遂於110年3月19日另以存證信函為終止租約之意思表示

，被告並於同年月22日收受，故兩造租賃法律關係，業已終
止而不存在，原告聲請調解後，被告始於110年5月31日將系
爭房屋返還予原告。惟被告自109年12月1日起即未繳納租
金，合計有6個月租金未繳，每月租金73,500元，合計為
441,000元，扣除保證金144,900元，尚有差額296,100元，
仍未給付，故請求給付之。

(二)系爭租約第3條另有規定被告未付租金應付違約金之約定，
且原告於110年3月9日即已為主張之，被告於翌日收受，因
此原告得請求被告支付違約金，每月22,050元，計算方式如
附表所示，其中編號1、2計算至110年3月22日抵銷日止，餘
計算至110年9月2日止，共計476,280元。

(三)並聲明：1.被告應給付原告772,380元，及其中296,100元自
110年5月2日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；餘
476,280元自擴張聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利
率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

(一)系爭房屋之電壓經常致被告營業所必須之醫療儀器故障，經
電氣技師檢測發現有電壓不足的問題，被告旋於109年10月
13日，先以電話、Line通知原告修繕未果，復於同年11月5
日，依民法第430條規定，以存證信函通知原告修繕，惟原
告置之不理，坐視被告營業損害擴大，本件雖非租賃物本體
滅失，但電壓足額穩定為醫療院所存立之必要前提，故電壓
不穩有待修繕改良，應可視為房屋功能的一部滅失。是以被
告主張類推適用民法第435條第1項，主張自109年11月5日被
告通知原告修繕起，迄109年12月11日原告之代表表示「無
條件解約」止，請求原告減少租金。

(二)兩造於109年12月11日，在原告的台北事務處晤談，會談中
原告代表曾表示「無條件解約」，在被告之認知中，本件合
約即行終止，且被告亦於109年12月7日，即著手辦理診所歇
業等事宜，使系爭房屋處於隨時可返還之狀態。惟自109年
12月11日雙方晤談之後，不見原告派人來點收房屋，原有的

01 溝通渠道，亦呈現封閉狀態，雙方的書信往復，更沒有提到
02 交還係爭標的房屋一事。就被告而言，電壓已不足以支撐醫
03 療診所執行業務，原告又拒不履行修繕義務；原告既已表示
04 「無條件解約」在先，其後雖怠於收回系爭房屋而頗感訥悶
05 ，但認知上系爭租約已處於終止狀態，被告亦已於12月7日
06 辦理歇業而未繼續使用收益，故自109年12月11日原告表示
07 「無條件解約」起，迄110年5月31日交還房屋止，原告對於
08 租金即無收取之權。

09 (三)原告對據以主張違約金之系爭稱租約約款斷章取義，被告開
10 立交付予原告逐月兌現之12張支票無一跳票，並無系爭租約
11 第3條第2項「上述支票未能兌現」之情事，原告主張之違
12 約金債權，並無理由，且其計算方式、計算所得之數額結論
13 ，多有不合理之處。

14 (四)並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回，如受不利之判
15 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、原告主張兩造於108年5月間簽立系爭租約，約定原告將系爭
17 房屋出租與被告使用，並約定每月1日起應支付租金73,500
18 元，被告自109年12月1日起未支付租金，且於110年5月31日
19 將系爭房屋返還予原告等情，業據原告提出系爭租約、存證
20 信函及回執等件影本在卷可稽（見本院卷第13頁至第23頁）
21 ，並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

22 四、原告主張被告應給付772,380元，惟為被告所否認，並以前
23 揭情詞置辯。經查，

24 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
25 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
26 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
27 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
28 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
29 民法第440條第1、2項有明文之規定。又按將要約擴張、限
30 制或為其他變更而承諾者，視為拒絕原要約而為新要約，民
31 法第160條第2項定有明文。經查，原告主張被告自109年12

01 月1日起即未支付租金，經原告於110年3月9日以左營新莊仔
02 郵局第000247號存證信函為催告，被告於同年月10日收受，
03 惟仍拒不繳付；原告遂於110年3月19日另以左營新莊仔郵局
04 第000287號存證信函為終止租約之意思表示，而被告並於同
05 年月22日收受等情，業據原告提出存證信函及回執等件影本
06 在卷可佐（見本院卷第17頁至第23頁），被告對於有積欠租
07 金及收受前揭存證信函等情並不爭執，雖辯稱：系爭租約已
08 由原告代表於109年12月11日無條件解約云云，惟為原告否
09 認，而被告對於兩造間之商談過程略述如下：「原告代表蔡
10 社長於會談中說『我剛才看，你們招牌已經卸下，傢俱也已
11 經搬空……無條件解約。』，被告方面回答：『(1)押租金
12 什麼時候還我們，總不能以此為由，又扣我們押金不還。
13 (2)從我們寄存證信函通知你們修繕開始，到今天解約為止
14 ，這段時間總不能跟我們收全額的租金，要減收多少？(3)
15 如果本件租約順利走完，我預先投入的裝潢可以用到明年5
16 月31日，你今天跟我們解約，這些搬遷費用、相關損失怎麼
17 賠我們？』（見本院卷第286頁），是縱原告之代表曾提出
18 「無條件解約」之要約，但亦因被告提出「返還押租金、因
19 租賃標的物瑕疵減少租金、出租人期前終止契約應賠償損
20 害。」等三項為其他變更而承諾之意思表示，參諸前揭規定
21 ，視為拒絕「無條件解約」之原要約而為新要約，故兩造並
22 未達成無條件終止系爭租約之合意，被告所辯系爭租約業由
23 原告代表於109年12月11日無條件解約云云，並不足採。次
24 查，原告主張被告自109年12月1日起即未支付租金，經原告
25 以號存證信函為催告，仍未繳付，原告遂另以存證信函為終
26 止租約之意思表示，被告於同年月22日收受等情，已如前述
27 ，故系爭租約業於109年3月22日終止。

28 (二)次按承租人應依約定日期，支付租金；又無法律上之原因而
29 受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第439條前
30 段、第179條分別定有明文。又無權占有他人之土地，可能
31 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有

01 他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租
02 金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決可資參照）
03 。被告固辯稱：系爭房屋有電壓不足、不穩的問題，而電壓
04 足額穩定為醫療院所存立之必要前提，故類推適用民法第
05 435條第1項，主張自109年11月5日被告通知原告修繕起，迄
06 109年12月11日原告之代表表示「無條件解約」止，請求原
07 告減少租金云云，固據其提出報價單、工程估價單等件影本
08 為證（見本院卷第218頁至第234頁），惟為原告否認其形式
09 及實質之真正，且該等機器縱有損壞，而其損壞之原因是否
10 與原告之修繕義務有因果關係，應由被告舉證證明之，被告
11 未能舉證證明原告有因屋內電壓不足而應負之修繕義務，故
12 其主張減少租金並無理由。揆諸前揭規定，原告請求被告給
13 付自108年12月1日起至109年3月22日終止前之積欠之租金，
14 及109年3月23日起至返還系爭房屋之109年5月31日止相當於
15 租金之不當得利，洵屬有據。而系爭房屋之租金為73,500元
16 ，故原告得請求自108年12月1日至109年5月31日之租金及相
17 當於租金之不當得利合計為441,000元（計算式：73,500x6
18 =441,000），扣除保證金144,900元後，原告請求被告給付
19 296,100元（計算式：441,000-144,900=296,100），為有理由。
20

21 (三)又查，系爭租約第3條租金及付款方式第2款約定「乙方（即
22 被告）應於108年5月31日及109年5月31日前各開立十二張分
23 期支票，每月一日為一期，逐月兌現。上述支票未能兌現，
24 經甲方（即原告）催告，乙方應立即以現金支付，如乙方逾
25 期仍未支付時，每逾一日，應支付該期租金總額附加逾期罰
26 款百分之一，逾期達六十日時，不經催告，甲方得終止本契
27 約，乙方應即遷出，並任憑甲方依違約論處。」，此有原告
28 提出之系爭租約在卷足稽（見本院卷第13頁），是依前揭約
29 款，係開立支票而於未能兌現，經原告催告，而未支付現金
30 者，始有違約金產生，而被告並未開立109年12月1日至110
31 年5月1日應支付租金之支票等情，為原告所不爭執（見本院

卷第333頁），是與前揭約款情形不符，故原告請求被告給付違約金476,280元，並無理由。

(四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告行使對被告之租金請求權，係定有期限之債務，自期限屆滿時起，即負遲延責任，故原告請求被告給付自108年12月1日起至109年3月22日止扣除保證金後積欠之租金127,761元【計算式： $73,500 \times (3 + 22/31) - 144,900 = 127,761$ 】自110年5月2日起算之遲延利息，為有理由。至原告請求被告給付自109年3月23日至109年5月31日相當於租金之不當得利168,339元【計算式： $73,500 \times (2 + 9/31) = 168,339$ 】，係以支付金錢為標的，給付並無確定期限，自應經原告之催告而未給付，被告始負遲延責任，揆諸前揭規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年5月22日（見本院卷第52頁）起算之利息，為有理由，逾此部分之請求，則無理由。

五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告給付296,100元，及其中127,761元部分自110年5月2日起，其中168,339元部分自110年5月22日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條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，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。至原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 3 月 11 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 郭美杏

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（臺北市○○○路○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 111 年 3 月 11 日

書記官 林玕倩

附表：

項目編號	未付租金期日	金額	違約金之日起算	違約金終日	天數(日)	每日違約金	合計
1	109年12月1日	73,500	110年3月1日	110年3月22日	12	735	8,820
2	110年1月1日	73,500	110年3月1日	110年3月22日	12	735	8,820
3	110年2月1日	73,500	110年3月1日	110年9月2日	174	735	127,890
4	110年3月1日	73,500	110年3月1日	110年9月2日	174	735	127,890

(續上頁)

01

5	110年4月1 日	73, 500	110年4月2 日	110年9月2 日	153	735	112, 455
6	110年5月1 日	73, 500	110年5月2 日	110年9月2 日	123	735	90, 4 05
7	總計						476, 280