

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北訴字第53號

原告 周良慶
訴訟代理人 周紫涵律師
被告 李進軒

0000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬零捌佰柒拾伍元，及自民國一百一十三年三月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣叁仟柒佰元為被告預供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹萬零捌佰柒拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按民事訴訟法第427條第2項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第1項所定額數10倍以上者，法院得依當事人之聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，同法條第5項定有明文。查本件係屬民事訴訟法第427條第2項第1款規定之訴訟，兩造於民國113年6月18日本院審理時，以本件案情繁雜為由，聲請改用通常訴訟程序（見本院卷第125頁），爰依前開規定，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理（見本院卷第126頁）。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造於112年11月11日，就被告向原告承租門牌號碼臺北市

○○區○○街00○0號1樓（含地下室）房屋（下合稱系爭房屋），簽立住宅租賃契約書（下稱系爭租約），於系爭房屋租賃期間，均由原告之弟即訴外人周良偉代為聯絡管理系爭房屋等事宜；被告裝潢經營餐館後，常常藉故系爭房屋鐵門等設備要求原告修繕，雖經原告修繕後，被告仍一直向周良偉嗆聲；因被告常常喝醉酒吵到鄰居，常常遭到泉州派出所派員警來了解情況，加上被告餐館生意不好，被告突然於113年1月5日向周良偉表示提前終止兩造間之系爭租約；嗣後，被告出現一連串脫序行為，如於113年1月6日用鎮暴槍射傷周良偉、於113年1月8日用鎮暴槍射破系爭房屋玻璃，被告又違約地向原告要求退還2個月押金及1個月租金共新臺幣（下同）108,000元，另要求賠償；甚或24小時開著招牌燈及室內燈，擺放惡臭豬腳未營業，及牆壁張貼公然侮辱與恐嚇原告之公告；原告為了和諧，曾經去諮詢議員，並欲與被告就本件終止系爭租約情事和解，但遭被告斷然拒絕，又被告於113年1月5日單方與原告終止系爭租約後，迄今仍未遷讓系爭房屋，且於113年1月15日迄今仍未給付租金，原告爰提起本件訴訟，請求被告應將系爭房屋全部遷讓返還予原告，及賠償毀損玻璃之修繕費10,875元等語。

(二)並聲明：1. 被告應將系爭房屋全部騰空返還予原告。2. 被告應給付原告10,875元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

系爭房屋在被告營業中地板磁老舊，以致2樓地面爆嚴重，已經不堪營業使用，經協調無效，被告已於113年1月5日終止系爭租約；原告違反系爭租約精神，並片面說要請徐立信議員協調，又請律師來故意抗拒，已構成民法第179條不當得利、民第454條租賃契約，應立即返還租金、押金及損害賠償，此部分被告將另案請求救濟；被告不排除提告刑事第335條至第338條之侵占罪等語，做為答辯。

01 三、兩造不爭執之事項：

02 被告於112年11月11日，向原告承租系爭房屋，簽立系爭租
03 約，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第21頁至第37頁），並
04 為兩造均不爭執（見本院卷第136頁），可信為真正。

05 四、得心證之理由：

06 原告主張被告承租系爭房屋裝潢經營餐館後，常常藉故系爭
07 房屋鐵門等設備要求原告修繕，雖經原告修繕後，被告仍一
08 直向周良偉嗆聲；因被告常常喝醉酒吵到鄰居，常常遭到泉
09 州派出所派員警來了解情況，加上被告餐館生意不好，被告
10 突然於113年1月5日向周良偉表示提前終止兩造間之系爭租
11 約；嗣後，被告出現一連串脫序行為，如於113年1月6日用
12 鎮暴槍射傷周良偉、於113年1月8日用鎮暴槍射破系爭房屋
13 玻璃，被告又違約地向原告要求退還2個月押金及1個月租金
14 共108,000元，另要求賠償；甚或24小時開著招牌燈及室內
15 燈，擺放惡臭豬腳未營業，及牆壁張貼公然侮辱與恐嚇原告
16 之公告；原告為了和諧，曾經去諮詢議員，並欲與被告就本
17 件終止系爭租約情事和解，但遭被告斷然拒絕，又被告於11
18 3年1月5日單方與原告終止系爭租約後，迄今仍未遷讓系爭
19 房屋，且於113年1月15日迄今仍未給付租金等語（見本院卷
20 第11頁至第16頁），惟為被告以前揭情詞置辯。是本件本院
21 應審究者為：(一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，有無理
22 由？(二)原告請求被告賠償毀損玻璃修繕費10,875元，有無理
23 由？

24 茲分別論述如下：

25 (一)原告請求被告遷讓返還系爭房屋，有無理由？

26 1. 按契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人
27 一方行使終止權而為終止之意思表示者；又當事人一方行
28 使終止權，其終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法
29 定終止權，亦有基於當事人約定者，謂之約定終止權。合
30 意終止為契約行為，於合意終止後，當事人間權利義務關
31 係，悉依當事人之約定定之；至當事人一方行使法定終止

01 權終止契約後，當事人間權利義務關係，依民法第263條
02 準用同法第258條及第260條規定；倘當事人一方合法行使
03 約定終止權後，當事人間權利義務關係，則取決於契約之
04 約定。此三種契約終止型態之發生原因、行使方法、法律
05 效果迥異，無可混淆（最高法院112年度台上字第652號判
06 決意旨參照）。次按解釋契約，須探求當事人立約時之真
07 意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人
08 真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解
09 （最高法院113年度台上字第511號、第374號、第128號判
10 決意旨參照）。又根據處分權主義原則，民事訴訟當事人
11 提起訴訟之訴訟標的為何，應按其所主張者為斷，法院或
12 對造當事人不可取而代之（最高法院113年度台抗字第222
13 號裁定意旨參照）。民事訴訟採辯論主義，當事人所未主
14 張之事實，法院原則上不得斟酌，逕以之為裁判之基礎，
15 否則即有認作主張之違法（最高法院112年度台上字第256
16 6號判決意旨參照）。

- 17 2. 查原告係主張被告並無系爭租約第17條規定得提前終止系
18 爭租約之情事，於113年1月5日違約地以意思表示向原告
19 之代理人周良偉終止系爭租約等語，並提出Line之對話截
20 圖為憑（見本院卷第14頁至第15頁、第47頁至第49頁），
21 被告對此並不爭執（見本院卷第129頁至第131頁、第136
22 頁）。準此，被告既無系爭租約第17條規定得提前終止系
23 爭租約之情事，卻於113年1月5日以意思表示向原告之代
24 理人周良偉終止系爭租約，依法自不生終止系爭租約之效
25 力。而系爭租約之租賃期間係自112年12月15日至114年12
26 月15日（見本院卷第23頁），兩造亦不爭執（見本院卷第
27 136頁）。則原告於系爭房屋之租賃關係尚未消滅時，主
28 張依系爭租約第14條約定（見本院卷第29頁），請求被告
29 返還系爭房屋予原告（見本院卷第15頁），於法即有未
30 合，不應准許。

31 (二)原告請求被告賠償毀損玻璃修繕費10,875元，有無理由？

- 01 1. 按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私
02 法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，
03 亦係法院於訴訟之裁判規範（最高法院112年度台上字第2
04 407號、第1748號、第1707號判決意旨參照）。次按當事
05 人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束
06 當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之
07 為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不
08 得為與自認之事實相反之認定（最高法院113年度台上字
09 第389號、112年度台上字第2684號判決意旨參照）。
- 10 2. 經查，原告主張被告於113年1月8日用鎮暴槍射破系爭房
11 屋玻璃，修繕費用為10,875元，並提出照片2紙、訴外人
12 坤田國際玻璃有限公司估價單為憑（見本院卷第16頁、第
13 55頁至第57頁、第69頁），被告並不爭執（見本院卷第13
14 6頁）。而依系爭租約第14條第2項「承租人應以善良管理
15 人之注意，保管、使用租賃住宅」、第3項前段「承租人
16 違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償
17 責任」約定（見本院卷第27頁至第29頁），是原告請求被
18 告賠償毀損系爭房屋玻璃修繕費10,875元，於法即屬有
19 據，應予准許。
- 20 3. 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
21 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
23 他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
24 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
25 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
26 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
27 段及第203條分別定有明文。查原告請求被告賠償毀損系
28 爭房屋玻璃修繕費10,875元，係屬損害賠償之債，自屬無
29 確定期限者，又係以支付金錢為標的，依前揭法律規定，
30 原告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即113年3月16
31 日（見本院卷第93頁）起至清償日止，按法定利率5%計算

01 之遲延利息，於法有據，應予准許。

02 五、綜上所述，原告起訴請求被告應給付10,875元，及自113年3
03 月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
04 予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

05 六、原告起訴陳明願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第128
06 頁），經核原告勝訴部分，於法並無不合，爰酌定相當之擔
07 保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因其餘之訴已經
08 駁回而失去依據，併駁回之。並依民事訴訟法第392條第2項
09 依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，經本院
11 審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

12 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第79條、
13 第91條第3項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
16 民 事 庭 法 官 詹慶堂

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
21 書記官 潘美靜