臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第2941號

原　　告　鍵瞬貿易有限公司

0000000000000000

法定代理人　蘇明宙

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人　廖泓翔律師

被　　告　兆耀健康管理顧問股份有限公司

0000000000000000

法定代理人　李景山

訴訟代理人　時曉薇

上列當事人間請求給付租金等事件，於中華民國114年10月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國113年10月與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭契約），向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號1樓如系爭契約附件一圖示紅色範圍及地下4樓之5個停車位（含機械車位）【下稱系爭租賃物】，約定租賃期間自113年10月1日起至116年11月30日止，每月租金（含管理費、清潔費、水電費、車位5個使用費）共新臺幣（下同）35萬5,000元，被告應於訂約時開立12張逐月租金支票交付原告收執，按月於每月1日兌現。並約定被告應於簽約時以現金或即期支票給付履約保證金55萬2,194元。詎被告簽訂系爭契約後，不斷藉故拖延給付保證金及租金，算至113年12月，被告尚積欠113年10、11月租金共71萬元及保證金55萬2,194元，共計126萬2,194元未給付，經原告於113年12月6日寄發存證信函催告被告應於函到後5日內清償，否

則即終止系爭契約，惟被告仍置之不理，原告再於同年12月19日寄發存證信函予被告，表示因其違反系爭契約之租金及保證金給付義務，故終止系爭契約，該存證信函於同年12月20日送達被告。依系爭契約之法律關係及民法第440條第1項及第2項規定提起本訴，並聲明：被告應給付原告126萬2,194元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯聲明及理由

（一）系爭契約僅有訴外人蘇柏寰與被告法定代理人李景山之簽名或指印，並無原告與被告之公司大小章印文，無法代表被告公司意思，系爭契約有程序上重大瑕疵，對被告公司無效。

（二）且簽署系爭契約時，蘇柏寰出面自稱其為原告之代理人，然蘇柏寰並未提出其受原告委任代為處理系爭租賃物出租事宜之證明文件，李景山遂與蘇柏寰協議，先行簽署租賃契約之預約，表明兩造租賃之意願，嗣後雙方再協商每月租金，俟確認租金數額，被告應於113年10月10日前支付第1期租金，並於113年10月15日前支付2個月保證金予原告後，雙方再議定相關約款及正式簽署成立租賃契約，故蘇柏寰與李景山分別代表原告與被告簽署系爭契約，成立租賃契約之預約，並以被告依限支付第1期租金及保證金為預約之解除條件。被告因此未依系爭契約條款開立支票、本票或支付現金予原告，且自簽署系爭契約起至被告發函催告、終止系爭契約止，原告未曾要求被告開立租金支票、保證本票。況系爭契約之租賃期間自113年10月1日起算，惟原告迄未將系爭租賃物交付被告使用，可證原告並無出租系爭租賃物予被告之真意。又兩造嗣後並未協商租金數額，被告無從依限支付第1期租金及保證金，亦未於113年10月15日前支付2個月保證金予原告，依系爭契約「租金、保證金及給付方式」項目第3項第2款約定「如有違反以上之期限付款，本合約自動終止失效…」，故系爭

契約自113年10月10日期限屆滿之翌日即同年10月11日起因解除條件成就而失效。

（三）縱認系爭契約有效，惟兩造簽約人均明知承租之目的係供美兆生活公司之直銷人員作為業務使用，系爭租賃物作為公共營業場所，須符合政府建築物使用法規及消防法令之要求，然系爭租賃物有多處違建，原告未提供可合法使用之評估資料，有危害公共安全疑慮，建物所有權人或使用人可能面臨法律責任及被強制拆除，致系爭契約使用目的完全無法達成，符合情事變更要件，被告得依民法第227條之2規定請求解除系爭契約。況原告為次承租人，其未提供原屋主同意轉租之書面憑證，依民法第443條規定，原告欠缺合法出租權源，其轉租行為無效。

（四）原告請求租金71萬元及保證金55萬2,194元，惟原告主張系爭契約已終止，則其僅得請求終止前已發生之損害，而不得請求被告履行契約。又系爭契約「租金、保證金及給付方式」項目第2條約定之保證金係擔保性質，若被告有給付租金之義務，並已支付租金，原告不得請求擔保金；若被告已支付擔保金，原告僅能就擔保金不足部分向原告請求。而系爭契約自113年10月11日起自動終止，縱被告有給付租金之義務，被告僅應給付租賃期間113年10月1日起至同年10月10日止，共計10日之租金11萬4,516元（計算式：355,000×10/31＝114,516，元以下四捨五入）。

（五）又系爭契約租賃期間自113年10月1日起至116年11月30日止，依系爭契約「租金、保證金及給付方式」項目第3項第1款約定，被告應於113年10月10日前支付第1期租金，可見原告有先行於同年10月1日前交付系爭租賃物予被告使用之義務，惟原告迄未交付系爭租賃物予被告使用，依民法第264條第1項、第423條規定，被告得行使同時履行抗辯權，於原告交付系爭租賃物前，拒絕給付租金。

（六）並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

（一）原告主張兩造於113年10月18日簽訂系爭契約，由被告向原告承租系爭租賃物【即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號1樓之如系爭契約附件一圖示紅色範圍，及地下4樓之5個停車位（含機械車位）】之事實，業據提出房屋租賃契約1件為證（支付命令卷第13至16頁），被告亦不否認系爭契約係由原告公司人員蘇柏寰、被告法定代理人李景山所簽訂，堪信此部分為真實。

（二）原告已主張蘇柏寰為原告公司執行長，係有代表權之人。另按股份有限公司之董事長或其他有權代表公司之人與第三人訂立契約時，祇須表明代表公司之意旨為已足，並不以加蓋公司之印章為必要，不得以契約未加蓋印章而否認其效力（最高法院97年度台上字第189號裁判要旨參照）。查李景山為被告公司之代表人，此有經濟部商工登記公示資料可佐，且系爭契約之承租人欄係記載「兆耀健康管理顧問股份有限公司」，已足表明李景山係代表被告公司簽約之意旨，依前揭說明，並不以加蓋公司之印章為必要。故被告抗辯系爭契約未加蓋兩造公司之大小章，對被告公司無效云云，為無足採。

（三）又按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。又租賃契約為諾成契約，雖當事人間非不得就租賃物及租金之範圍先為擬定，成立預約以為將來訂立本約之張本。惟當事人間如已就租賃契約必要之點即租賃物與租金互相表示一致，其租賃契約即為成立，不能因尚未訂立書面契約，認其僅屬預約之性質（最高法院85年度台上字第165號裁判要旨參照）。查系爭契約已明確約定<u>租賃物</u>為「房屋所在地及使用範圍：台北市○○區○○○路○段00號一樓圖示紅色範圍（附件一），以及地下四樓之五位停車位（含機械車位）」，並就<u>租金</u>給付方式約定為「乙方應支付每月租金（包含管理費、清潔費、水電費、車位5個使用費）共計新臺幣參拾伍萬伍仟元整（含稅，開立發票），乙方不得

藉任何理由拖延或拒絕，甲方亦不得任意要求調整租金，水電費依照政府調漲價格如需變動再另外收取，依照政府公告調整。乙方應於訂約時開立12張逐月租金支票交甲方收執，按月01日兌現，支票無法兌現視同租金未給付。乙方於一年期滿前一個月，應將第二年度租金支票以相同方式（每月1日兌現）開立交給甲方，每年期滿時亦同。乙方應於簽約時開立保證本票半年一期（每月一張共6張）交付甲方，以做為保證繼續承租之承諾。待乙方每月支票付款後，甲方需將該對應擔保支本票歸還乙方。乙方應於每期到期前一個月將下期保證本票以同樣方式交付甲方。」、「乙方應於民國113年10月10日以前付款第一期租金，並以轉帳之方式付款至甲方公司帳戶。…」，顯已就租賃契約必要之點即租賃物與租金互相表示一致，租賃契約即為成立。是被告抗辯系爭契約為預約之性質云云，為無足採。

（四）按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。又此所定之情事變更原則，旨在規範契約成立後有訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失（最高法院101年度台上字第813號裁判要旨參照）。被告固抗辯系爭租賃物有多處違建，有危害公共安全疑慮云云，為原告所否認，被告並未提出任何證據為佐，已難採信；縱認有上述情形，此亦為訂約時所得認知之範疇，核與情事變更原則有別；又如有情事變更，係得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，並非解除契約。故被告抗辯其依民法第227條之2規定請求解除系爭契約云云，為無足採。

（五）按「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於

他人者，出租人得終止契約」，民法第443條定有明文。被告固抗辯原告為次承租人，其並未提供原屋主同意轉租之書面憑證，其轉租行為無效云云。惟查，原告係將系爭房屋一部分出租予被告，依上述規定，除有反對之約定外，尚非不得為之；況違反上述規定，係出租人得以終止契約，並非轉租行為無效。

（六）原告請求租金2個月71萬元部分：

1. 按系爭契約之「租金、保證金及給付方式」第1項約定「乙方（即被告）應支付每月租金（包含管理費、清潔費、水電費、車位5個使用費）共計新臺幣參拾伍萬伍仟元整（含稅，開立發票），乙方不得藉任何理由拖延或拒絕，甲方（即原告）亦不得任意要求調整租金，水電費依照政府調漲價格如需變動再另外收取，依照政府公告調整。乙方應於訂約時開立12張逐月租金支票交甲方收執，按月01日兌現，支票無法兌現視同租金未給付。乙方於一年期滿前一個月，應將第二年度租金支票以相同方式（每月1日兌現）開立交給甲方，每年期滿時亦同。乙方應於簽約時開立保證本票半年一期（每月一張共6張）交付甲方，以做為保證繼續承租之承諾。待乙方每月支票付款後，甲方需將該對應擔保支本票歸還乙方。乙方應於每期到期前一個月將下期保證本票以同樣方式交付甲方」，第三項第1款前段約定「乙方應於民國113年10月10日以前付款第一期租金，並以轉帳之方式付款至甲方公司帳戶」。

2. 原告依上述租金約定，請求被告給付113年10月、11月共2個月之租金共71萬元，固非無據。惟按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，民法第423條定有明文。此乃出租人之主要義務，而與承租人租金之支付義務互有對價關係，出租人如不盡此義務，承租人自得行使其同時履行抗辯權（最高法院69年

度台上字第1798號裁判要旨參照）。又按所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，而依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。如果僅由債務人一方拋棄其占有，則惟有民法第241條所定之情形，始得免其給付之義務。換言之，返還租賃物，須有交付、移轉占有之行為，並非僅拋棄其內之物品之所有權，即可謂已交付返還，仍不能免除遷讓之義務（最高法院73年度台上字第4363號、87年度台上字第2504號判決參照）。被告抗辯原告迄未將系爭租賃物交付予被告使用之事實，原告並未否認，僅稱：上開雪茄館及咖啡館係屬於同一空間，被告僅需完成給付押租金之行為後，隨即可進駐使用系爭標的，倘有任何問題或困難，原告雪茄館及咖啡館之員工隨時能提供協助等語。惟依前揭說明，出租人負有交付租賃物之義務，參酌返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，本件原告為出租人，理應依債務本旨，向承租人移轉系爭租賃物之占有，原告既未向被告移轉系爭租賃物之占有，亦無證據證明原告有以準備給付之事情通知被告以代提出而符合民法第235條「債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出」之但書所定情形，故被告主張同時履行抗辯，核屬有據。原告請求被告給付租金71萬元，尚非有據，不能准許。

（七）原告請求履約保證金55萬2,194元部分：

1.按系爭契約之「租金、保證金及給付方式」第2項約定「保證金新台幣552,194元整，以作為其履行本契約義務之擔保。乙方應於簽訂本租約時以現金或即期支票給付。於租賃期間中，乙方不得主張自押金抵扣租金。保證金用於保證乙方履行本協議項下的各項義務，如乙方

無違約情況，甲方應於轉租期限結束後10日內退還保證金（不計息）」，第2項第1款後段約定「…並於民國113年10月15日以前完成保證金兩個月押金之金額轉帳至甲方公司帳戶。」

2.原告依上述保證金約定，請求被告給付履約保證金55萬2,194元，惟按押租金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件（最高法院65年台上字第156號判例要旨參照），原告主張系爭契約已經終止，而被告尚未交付系爭保證金，依上述說明，系爭保證金契約並未成立。又原告主張上述保證金係違約金之性質，被告顯然違反租金及押租金之給付義務，原告自得沒收違約金云云，惟按「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額」，民法第250條定有明文。而遍觀系爭契約，並無任何違約金約定之記載，亦無被告違反契約義務時，原告得以沒收違約金若干或原告得逕以沒收系爭保證金之記載。系爭保證金既作為被告履行系爭契約義務之擔保，而依原告之主張，本件被告除積欠上述租金外，並無其他債務不履行之損害，故原告請求被告給付保證金55萬2,194元，自非有據，亦不能准許。

四、從而，原告依系爭契約法律關係，請求被告給付原告126萬2,194元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　7　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

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○○區○○○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　　114　　年　　11　　月　　7　　日

書記官　邱已芹