

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

114年度北簡字第3350號

原告 楊明琛

被告 永續人力資源顧問有限公司

法定代理人 陳姿矜

訴訟代理人 李昊沅律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟壹佰伍拾元由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定，民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項分別定有明文。本件原告起訴原請求「被告應給付原告新臺幣（下同）143,000元…」（見本院卷第11頁），嗣於民國114年7月21日具狀變更其請求為「被告應給付原告135,555元…」（見本院卷第385頁、第422頁）。核原告前揭變更，屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，於法相符，應予准許。

二、原告主張略以：原告於111年10月17日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號11樓之4房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租期自111年11月1日起至112年10月31日，每月租金250,000元，水、電、瓦斯及管理費等費用，均由被告自行負擔；惟被告僅交付租金至112年3月及押金2個月，扣除押金後，尚租欠租金1,250,000元、管理費9,440元、雜支1,115元，共135,555元未支付，爰起訴請求給付等語。並聲明：被告應給付原告135,555元。

01 三、被告答辯略以：被告承租系爭房屋後，於112年2月6日經訴
02 外人項沂通知並表明被告承租之系爭房屋為其委託人即訴外
03 人李俊霆所有，並出示權狀表明被告無權使用，項沂更告知
04 被告表示原告對系爭房屋並無產權；關於原告與李俊霆間之
05 紛擾，被告相當納悶，但由於營業所需而承租系爭房屋，卻
06 於承租系爭房屋後受到其等間紛擾影響，經被告多次聯繫原
07 告未果，僅片面要求被告毋庸理會，但李俊霆、項沂卻提出權
08 狀，甚至聯繫警方到場，要求被告不得繼續使用及切勿交付
09 租金予原告，由於原告與項沂及其所代表之權利主張方之紛
10 爭，而項沂又能提出權狀，權狀所登記之所有權人確實為李
11 俊霆而非原告，據此，原告於112年3月再給付乙次租金後，
12 已無法承受其等間之紛擾，乃多次向原告及項沂表明自112
13 年4月1日起即不繼續承租，也不願介入其等間紛爭之終止系
14 爭租約之意思表示，且有鈞院114年度北小字第235號駁回原
15 告租金給付之請求事件可證，系爭房屋既不合於約定之使用
16 目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀
17 態，顯與債之本旨不符，被告即得主張同時履行抗辯權，並
18 依民法第436條準用第435條規定，主張終止系爭租約等語。
19 並聲明：原告之訴駁回。

20 四、得心證之理由：

21 (一)兩造於111年10月17日簽立系爭租約，由原告將系爭房屋出
22 租予被告，租賃期間自111年11月1日起至112年10月31日
23 止，每月租金25,000元，被告於簽定系爭租約同時給付原告
24 50,000元保證金予原告等情，有系爭租約在卷可稽（見本院
25 卷第21頁至第25頁、第87頁至第91頁），兩造均不爭執（見
26 本院卷第423頁），可信為真正。

27 (二)按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出
28 租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並
29 非無效，僅不得以之對抗所有人，是除法律別有規定或另有
30 約定者外，當事人仍應依租約履行。至所有人得否向承租人
31 請求返還占有使用租賃物之利益，則屬另一問題（最高法院

110年度台上字第2467號判決意旨參照）。是系爭房屋縱有前揭被告所載之項沂通知並表明被告承租之系爭房屋為其委託人即李俊霆所有，並出示權狀表示原告對系爭房屋並無產權等情（見本院卷第414頁至第415頁），系爭租約仍非無效，應可確定。

(三)次按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。前條規定，於承租人因第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者準用之。民法第435條、第436條分別定有明文。又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院114年度台上字第1401號、第1185號、第1124號判決意旨參照）。經查，系爭租約第15條第4款明文約定：「有下列情形之一者，乙方（即被告）得終止租約：…四、第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用收益者…」（見本院卷第23頁、第89頁），而被告承租系爭房屋後，多次承受原告與李俊霆間之產權紛擾影響，李俊霆、項沂除出具權狀外，甚至聯繫警方到場，要求被告不得繼續使用系爭房屋及切勿交付租金予原告，原告乃於112年3月給付租金後，乃向原告及項沂表明自112年4月1日起即不繼續承租，也不願介入其等間紛爭之終止系爭租約之意思表示等情（見本院卷第414頁至第415頁），亦有系爭租約及手機、Line簡訊對話紀錄等附卷可佐（見本院卷第19頁至第25頁、第87頁至第91頁、第285頁至第329頁），兩造對此均不爭執（見本院卷第423頁）。準此，被告主張依民法第436條準用第435條規定，終止系爭租約等語（見本院卷第414頁），於法核屬有據，應可憑採。

五、綜上所述，原告請求被告應給付135,555元，為無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判
02 決結果不生影響，爰不一一論述，併此說明。

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

05 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日
06 臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

07 計算書：

08 項 目	金 額（新臺幣）	備註
09 第一審裁判費	2,150元	
10 合 計	2,150元	

11 上列正本係照原本作成。

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

15 中 華 民 國 114 年 10 月 28 日
16 書記官 潘美靜