

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第32號

原告 謝明發

訴訟代理人 何乃隆律師

複代理人 許景華

被告 吳秀容

訴訟代理人 余席文律師

上列當事人間請求返還消費借貸款事件，本院於民國112年7月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

兩造就原告謝明發所有之門牌號碼桃園市○○區○○○路○段000號之房屋（下稱系爭房屋）訂立租賃契約（下稱系爭租約），由原告將系爭房屋出租予被告吳秀容，約定租期自民國104年2月1日起至114年1月31日止，共10年，並約定前三年每月租金為新臺幣（下同）5萬3,000元，第四年至第六年每月租金為5萬5,120元，第七年至第九年每月租金為5萬7,325元，第十年每月租金為5萬9,620元。嗣被告以109年度生意不佳為由，擅自扣減109年5至7月之每月房租各3分之1，共5萬5,119元（計算式：每月租金5萬5,120元*1/3*3個月）未付，而後又未給付111年8月至10月租金共17萬1,975元（計算式：每月租金5萬7,325元*3個月），已累積共4個月租金22萬7,094元（計算式：5萬5,119元+17萬1,975元）未繳。原告於111年9月7日以存證信函台北榮星郵局000462號存證信函（下稱催告存函）催告被告繳交上開未繳之租金，被告仍不繳交，原告爰於同年10月6日以同郵局000501

01 號存證信函（下稱解約存函）向被告為終止租約之意思表示。
02 是系爭租約已然終止，被告無法律上原因繼續占用系爭
03 房屋，原告自得請求被告遷讓系爭房屋、清償上開未繳之租
04 金22萬7,094元及返還被告遷讓系爭房屋前所受有相當於每
05 月租金5萬7,325元之不當得利，是爰依民法第179條前段、
06 第767條第1項前段及第455條前段規定，提起本件訴訟等
07 語，並聲明：1. 被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。2.
08 被告應給付22萬7,094元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
09 日止，按年息5%計算之利息。3. 被告應自111年11月1日起至
10 返還系爭房屋之日止，按月給付原告5萬7,325元及自各其應
11 給付之當月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息；4. 願
12 供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 (一)因新冠肺炎疫情導致經濟不景氣，兩造乃協議系爭租約之10
15 9年5至7月每月租金各減3分之1。又被告就系爭租約之111年
16 8月至翌（112）年1月之6個月租金，於期前已以其所經營之
17 尚林斯運動服飾有限公司，開立票號CLA0000000號至CLA000
18 0000號，票面金額均為5萬0,383元，到期日分別為111年8月
19 1日、9月1日、10月1日、11月1日、12月1日及112年1月1日
20 之支票6紙（下稱系爭支票）交付予被告，詎原告竟藉口支
21 票非被告開立而拒不受領，於111年8月9日以台北榮星郵局0
22 00388號存證信函（下稱退回支票存函）將系爭支票退予被
23 告，然被告先前以同公司開立票號CLA0000000號至CLA00000
24 00號之支票交予原告以給付先前租金，原告均有受領並兌
25 現，嗣卻無端拒絕受領系爭支票，甚且註銷支票兌現之金融
26 帳戶，使被告無從匯款給付租金，故原告已構成受領遲延，
27 被告自不負給付遲延責任。退步言之，縱認被告就系爭租約
28 111年8月至111年10月租金有給付遲延，然被告於系爭租約
29 已先預付押租金12萬元於原告處，原告自可從內先扣抵，則
30 若扣抵後，被告於原告以系爭解約存函為解除系爭租約意思
31 表示時，所遲付之租金數額根本未達2個月總額。遑論原告

就系爭房屋怠於修繕與養護，導致每逢下雨、梅雨或颱風來臨時，屋內必有滲漏水而毀壞被告屋內木作裝潢，被告自得請求原告修繕系爭房屋之漏水瑕疵，並於原告未修復前，就租金之給付，行使同時履行抗辯權。是本件原告上開解約權行使顯不合法，系爭租約現仍有效存在。

- (二)又因原告有系爭租約之每月租金所得，故被告須代為扣繳原告租賃所得稅及原告二代健保補充費，是扣繳後，被告111年8月至112年5月每月實際須交予原告之租金為5萬0,383元，並非5萬7,325元。被告遲未得到原告提供給付管道，乃於112年5月初以中壢郵局000450號存證信函(下稱要求帳戶存函)要求原告提供匯款帳戶，原告始於112年5月17日以台北龍江路郵局000103號存證信函(下稱提供帳戶存函)為提供，被告旋於同日匯款111年8月至112年5月共10個月租金50萬3,830元至原告提供之帳戶內為清償，而無原告所稱111年8月至10月之租金仍未清償之情事等語資為抗辯，並聲明：
1. 原告之訴及假執行聲請均駁回；
 2. 訴訟費用由原告負擔。

三、本院之判斷及得心證之理由：

- (一)原告主張兩造有訂立系爭租約，由原告出租系爭房屋予被告，前三年每月租金為5萬3,000元，第四年至第六年每月租金為5萬5,120元，第七年至第九年每月租金為5萬7,325元；被告就109年5至7月租金各付原約定租金額之3分之2，與原約定租金額差額共5萬5,119元；又原告以催告存函及解約存函為催告及解除系爭契約意思表示時，被告就111年8月至10月之租金尚未為清償等節事實，為被告所不爭執，且據原告提出系爭房屋所有權狀、門牌證明書、系爭租約契約書、催告存函及解約存函等件影本在卷可佐(見台北地院卷第13頁至第37頁)，此部分事實足堪採信。

- (二)至原告主張被告就109年5至7月給付租金與原約定租金額差額共5萬5,119元部分遲延短付，且遲延給付111年8月至10月之租金，經原告以催告存函催告後仍未給付，原告已依解約存函合法解除系爭租約云云，則為被告所否認，並以前開情

詞置辯，是本件所應審究之爭點厥為：1. 被告就109年5至7月租金給付額，與原約定租金額差額共5萬5,119元部分，是否為短付；2. 原告以解約存函解除系爭租約是否合法；3. 被告就111年8月至10月之租金是否已清償完畢，茲分別敘述如下：

1. 兩造就109年5至7月租金已達成減租約定，被告並無短付：原告主張被告擅自短付109年5至7月租金各3分之1，為被告否認並辯稱：因新冠肺炎疫情導致不景氣，兩造就該3個月租金有達成減租3分之1之約定等語。經查，被告就其上開辯稱情詞，亦已提出兩造通訊軟體對話訊息擷圖資料（見本院卷第37頁至第39頁）為證，顯示被告於109年5月13日曾表示拜託原告幫忙就3個月房租少收3分之1，原告於同年月14日回覆「我會努力幫助你，但你也得協助我，1. 三個月少收三分之一、可以。但：您必需將5月到來年1月份租金支票一起寄給我。2. 雙方租期改成.....」等詞；又原告於109年11月17日面對被告要求其改善系爭房屋狀況而發生糾紛時，曾回覆「我知道最近景氣不好，不是也給你減租金嗎！你哥哥曾說過人要有同理心！」等詞，足證被告上開辯稱兩造就109年5月至7月租金已達成減租約定等情確實存在，原告雖又陳稱：被告所提上開對話訊息擷圖資料並非完整對話紀錄，兩造最後並無協議減租成功，原告會再陳報相關對話紀錄云云（見本院卷第82頁），惟迄今仍未見其陳報。何況，倘若如原告所述兩造最後並無協議減租成功，則衡情原告於上開109年11月17日對話訊息中亦不可能明確陳稱「我知道最近景氣不好，不是也給你減租金嗎」等詞，足徵原告上開陳稱未協議減租成功云云，僅係臨訟推諉之詞而不足採。是本件兩造就109年5月至7月租金確有達成減租3分之1之約定，被告並無短付情事，原告主張被告就上開差額共5萬5,119元遲延給付云云，顯不足採。

2. 原告以解約存函解除系爭租約並不合法：

(1) 原告就111年8月至10月租金負受領遲延責任，被告僅就故意

01 或重大過失負其責任：

02 債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出
03 時起，負遲延責任；在債權人遲延中，債務人僅就故意或重
04 大過失，負其責任，民法第234條及第237條分別定有明文。
05 本件原告主張被告就111年8月至10月租金未屆期給付而給付
06 遲延，為被告所否認並辯稱原告有拒絕受領情事等語。經
07 查，被告辯稱其就111年8月至112年1月之6個月租金，於期
08 前已以其所經營之尚林斯運動服飾有限公司，開立系爭支票
09 交付予被告，原告以發票人非被告而拒不受領，於111年8月
10 9日以退回支票存函將系爭支票退予被告等情，為原告所不
11 爭執，且有原告退回支票存函暨所附系爭支票等件影本（見
12 本院卷第47頁至第49頁）在卷可佐，堪信此部分事實確實存
13 在。雖原告就退回系爭支票之理由係發票人為尚林斯運動服
14 飾有限公司而非被告云云，然稽諸原告所提上開系爭租約契
15 約書影本，除約定租金給付方法應由被告預交一年份之12張
16 支票予原告，由原告按月兌付外（見臺北地院卷第21頁），
17 並未見兩造對於包含發票人為何人、支票是否為背書轉讓等
18 支票內容及性質有何限制性約定。何況，尚林斯運動服飾有
19 限公司為被告所經營之公司，系爭支票之發票人並非與兩造
20 毫不相干之第三人，亦非來路不明之支票，且被告上開辯稱
21 先前以同公司開立票號CLA0000000號至CLA0000000號之支票
22 交予原告以給付先前租金，原告均有受領並兌現等情，亦未
23 見原告予以爭執，是原告以系爭支票為尚林斯運動服飾有限
24 公司發票而拒絕受領，尚不具正當理由，其拒絕受領即應負
25 受領遲延之責，被告所負相關遲延給付責任僅以故意或重大
26 過失者為限。至原告雖又陳稱：系爭支票票面金額均為5萬
27 0,383元，顯然未達每月租金約定之5萬7,325元，故原告乃
28 將系爭支票退還云云（見本院卷第82頁），然被告對此辯
29 稱：票面金額會均開立5萬0,383元，係因原約定租金額須扣
30 除被告代為扣繳原告之租賃所得稅及二代健保補充費等語
31 （見本院卷第82頁），既未經原告為爭執，且有被告所提相

01 關原告健保補充保險費、所得稅扣繳憑單(第95頁至第115
02 頁)在卷可佐，顯示被告就每月租金須代原告扣繳每月5,732
03 元所得稅及每月1,210元補充保險費，是系爭支票開立面額
04 均5萬0,383元，確實符合被告上開代為扣繳之辯稱(計算
05 式：5萬7,325－5,732元－1,210元)，是被告此節辯稱乃屬
06 可信有據，是其開立系爭支票並無原告上開所稱不足額清償
07 之情事，原告自不得以此拒絕受領。

08 (2)原告不得以解約存函解除系爭租約：

09 ①按上開民法第237條規定，雖非令債務人得免付給付責任，
10 然債務人就相關債務不履行責任僅以出於故意或重大過失者
11 始須負責。查本件原告於退還系爭支票後，固曾於111年9月
12 7日再以系爭催告存函催告被告於同年月25日前為履行(見
13 臺北地院卷第31頁)，然原告拒絕受領非以被告名義發票之
14 支票在先，而兩造於系爭租約中約定租金給付須以提供支票
15 為兌付，然金融常情下支票須於銀行開設存戶方能取得並開
16 立，被告提供之系爭支票遭拒受後，本難期被告再以其個人
17 名義重新發票，且上開催告存函所定清償期限自寄發該存證
18 信函時起僅剩10餘日，其內亦未敘明願意重新接受以系爭支
19 票為給付或願意接受任一人名義發票之支票為給付，更未具
20 體指明並提供有效可靠之給付方法，是縱使被告未能於原告
21 所定111年9月25日前完成111年8月至9月租金之給付，亦難
22 認其有何過失；且縱認有過失，其過失程度亦非故意或重大
23 過失，自不負給付遲延之責，是原告旋於111年10月6日再以
24 解約存函解除系爭租約，即不合法。

25 ②退步言之，縱認被告就111年8月至10月租金於原告以上開解
26 約存函解除系爭租約時尚未清償須負遲延責任。惟按承租人
27 租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付
28 租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；
29 租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不
30 得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付
31 者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民法第44

01 0條第1、2項分別定有明文。則查，被告辯稱兩造就系爭租
02 約簽訂時有約定由被告預繳押租金12萬元給原告一情，為原
03 告所不爭執，並有系爭租約契約書影本在卷可佐（見臺北地
04 院卷第21頁至第23頁）而堪採信屬實，是兩造就系爭租約既
05 有上開押租金存在，衡酌租賃交易常情下，押租金旨在擔保
06 承租人租金之給付及租賃債務之履行，於承租人遲延給付租
07 金時，出租人自可先就押租金逕自取償。是出租人解除租賃
08 契約若欲符合民法第440條第2項規定，自應係於押租金抵付
09 未清償租金後，遲付租金之餘額仍達二個月之租額時，始得
10 依法解除租約，本件原告於111年10月6日以解約存函解除系
11 爭租約時，被告屆期而尚未清償之租金為111年8月至10月租
12 金，縱認被告就該等租金未付須負給付遲延之責，然原告應
13 先自押租金取償後，若餘額仍達二個月之租額時，始得解除
14 系爭租約，而本件押租金高達12萬元，若原告依法取償後，
15 於111年10月6日原告主張解約時，被告屆期而未清償之租金
16 顯未達二個月，是原告未就押租金為取償，即以被告積欠租
17 金超過二個月之租額而解除系爭租約，顯然於法無據，而不
18 合法。

19 **3.被告就111年8月至10月之租金已清償完畢：**

20 原告雖起訴主張被告就被告111年8月至10月之租金迄今尚未
21 清償云云，然被告就此辯稱：被告於112年5月初以要求帳戶
22 存函請原告提供匯款帳戶，原告始於112年5月17日提供帳戶
23 存函為提供，被告旋於同日匯款111年8月至112年5月共10個
24 月租金50萬3,830元至原告提供之帳戶內為清償等語，既於
25 本院審理中未為原告所爭執，且業據被告提出該匯款之匯款
26 單翻拍照片為證（見本院卷第55頁），足認被告上開清償抗
27 辯為可採，本件原告所稱111年8月至10月之租金業經被告清
28 償完畢。

29 (三)綜上，本件原告主張被告短付109年5月至7月之租金各3分之
30 1，且遲延給付111年8月至10月租金，原告於111年10月6日
31 以解約存函解除系爭租約為合法，且被告迄今仍未給付上開

01 短付之租金差額5萬5,119元及111年8月至10月之租金云云均
02 不足採，是其主張被告應騰空遷讓返還系爭房屋、給付上開
03 短付之租金差額5萬5,119元及111年8月至10月之租金，並應
04 返還自111年11月1日起至返還系爭房屋之日止，因占用系爭
05 房屋受有相當於租金之不當得利云云，即均無理由。

06 四、綜上所述，原告並未合法解除系爭租約，且被告亦無短付10
07 9年5月至7月之租金，且就111年8月至10月之租金已清償完
08 畢，是原告依民法第179條前段、第767條第1項前段及第455
09 條前段規定，請求被告給付如其上開訴之聲明第1項至第3項
10 所示內容，均無理由，應予駁回。又本件原告之訴既經全部
11 駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

12 五、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所
13 提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論
14 述，附此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
17 民事第二庭 法 官 陳炫谷

18 以上正本係照原本作成

19 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。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
22 書記官 盧佳莉