臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第2219號

原　　告　桃原文創股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳興

訴訟代理人　胡倉豪律師

複代理人　　劉東霖律師

被　　告　張美智即隱鰻直火料理專門店

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　李慶峰律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號2之11房屋騰空遷讓返還原告。

二、被告應給付原告新臺幣1,277,369元，及自民國115年1月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應自民國115年1月3日起至騰空遷讓返還如主文第1項所示之房屋之日止，按月給付原告新臺幣138,000元。

四、被告應自民國115年1月3日起至騰空遷讓返還如主文第1項所示之房屋之日止，按日給付原告新臺幣1,500元。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔。

七、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣11,178,000元為原告供擔保，得免為假執行。

八、本判決第2項得假執行。但被告如以新臺幣1,277,369元為原告供擔保後，得免為假執行。

九、本判決第3項所命各期已到期部分得假執行。但被告如以每期新臺幣138,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第4項所命各期已到期部分得假執行。但被告如以每期新臺幣1,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按簡易訴訟之訴狀送達後，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，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：㈠被告應將桃園市○○區○○路0段000號2之11房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）1,498,751元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自民國114年12月起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告138,000，及按日給付原告23,000元。（本院卷第4頁）。嗣於115年4月13日具狀變更聲明為：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告1,327,369元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告138,000元。㈣被告應自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告23,000元。（本院卷第88-89頁）。原告聲明之變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造就門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號2之11房屋（下稱系爭房屋）簽訂商場租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租與被告，每月租金為138,000元，押租金為414,000元，租賃期間為112年11月13日至119年11月12日。詎被告未遵期繳納租金、管理費及水電費，原告遂依系爭租約第4條第3、4項、第6條第9項第2、5款之規定終止系爭租約，並以本件起訴狀繕本為終止租約之意思表示，系爭租約已於115年1月2日終止等語，爰擇一依系爭

租約第3條第3項、民法第455條規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋；次擇一依系爭租約第4條第3、4項、第6條第9項、民法第455條，請求被告應給付原告新臺幣1,327,369（具體項目為：114年2至4月、7至12月之租金及管理費、114年1月、8至12月之水電費共1,641,369元，扣除原告尚未返還被告之押租金414,000元，再加計10萬元之違約金，計算式【1,641,369－414,000＋100,000＝1,327,369】）元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；再擇一依民法第179條、系爭租約第3條第3項規定，請求請求被告自115年1月3日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利138,000元；另依系爭租約第3條第3項規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按日給付原告23,000元，並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告則以：系爭租約並未經桃園市政府原住民族行政局（下稱桃園市原民局）核備，依系爭租約第8條第6項規定，系爭租約應屬無效，原告上開請求俱無理由。況原告所提供之系爭房屋未完成餐廳室內裝修合格證，不符合系爭租約之目的，原告應負債務不履行之損害賠償責任，爰主張抵銷抗辯等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造間就系爭房屋簽訂系爭租約等情，為被告所不爭執（本院卷第75頁），此部分事實，堪信為真實

四、得心證之理由

㈠兩造間所訂立之系爭租約應屬有效，且經原告合法終止

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，故解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果

而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公正義（最高法院104年度台上字第1575號民事判決意旨參照）。

2.原告主張兩造間所訂立之系爭租約為有效，且經原告以起訴狀繕本作為終止契約之意思表示，系爭租約已於115年1月2日終止等語，被告則辯以系爭租約第8條所規定之特別條款第6點規定「本契約須經桃園市政府原住民族行政局核備同意後，始可生效；本契約未經、通過核備，則雙方同意契約無效」，系爭租約既未經原住民族行政局核備，契約自屬無效等語。經查，本院曾函詢桃園市原民局「系爭租約（承租人：張美智即隱鰻直火料理專門店），是否曾經桃園原民局備查？若有，請檢附該案相關資料。」等語（本院卷第116頁），桃園市原民局於115年5月11日以桃原產字第1150007551號函回覆稱「系爭租約核備同意相關資料乙節，查本局與營運商『桃原文創股份有限公司』簽訂之『桃園市國際原住民族文化創意產業園區營運移轉案』投資契約第8.9.1條規範，營運商與進駐業者簽訂租賃契約後，僅需將契約副本送交本局『備查』」、「承上，本局對該等租賃契約僅執行行政程序上之資料留存（備查），依法並不辦理實質之『核准』或『核備』程序，故本局並無旨揭案件之核備同意相關資料」等語（本院卷第82頁），該函所附之「桃園市國際原住民族文化創意產業園區營運移轉案投資契約附本（主辦機關：桃園市政府；執行機關：桃園市政府原住民族行政局；民間機構：桃原文創股份有限公司）」第8.9條第1款規定「乙方（即原告）與第三人簽訂租賃契約...乙方應於相關契約簽訂日起15日內，將相關契約副本提送甲方（即桃園市政府原民局）備查」等語。嗣本院於115年6月15日再度發函詢問桃園市原民局「系爭租約是否曾送交桃園原民局『備查』？若有，請檢附相關資料。」等語（本院卷143頁），桃園市原民局於115年6月24日以桃原教字第1150010608號函覆，附件之一為原告發函予桃園市原民局之「KIRI國際原住

民族文創園區進駐廠商審核表」，其中商家編號第2-11之「隱鰻職火料理專門店」簽約狀態顯示為「已簽約」（本院卷第147頁）。

3.依上情，雖系爭租約文字約定為須經桃園市原民局「核備同意」後契約始生效，然參酌桃園市原民局函文說明，其對進駐業者與營運商簽訂之租賃契約，依法僅執行行政程序上之資料留存及備查作業，並無實質審查、核准或核備之權限，是系爭租約所稱「核備同意」，顯非以桃園市原民局作成核准處分為生效要件，而係要求當事人依投資契約約定將租賃契約送交桃園市原民局辦理備查之意。倘拘泥於契約文字，認須取得桃園市原民局之「核備同意」始生效，將導致契約效力繫於行政機關法律上不存在之職權行使，不僅與桃園原民局實際作業程序不符，亦非一般締約人依社會通念所得預見，自與兩造締約之真意有違。又系爭租約既已送交桃園市原民局備查，且原民局留存之資料已載明被告經營之「隱鰻直火料理專門店」簽約狀態為「已簽約」，足認兩造約定之行政程序業已完成，故系爭租約經桃園市原民局備查後，應已成立生效，被告所辯並無足採。況若採被告所辯見解，則在桃園原民局自始即無辦理核備權限之情形下，系爭租約將永遠無從發生效力，此種解釋顯使契約陷於不能生效之狀態，殊非合理。

4.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止租約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止租約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1、2項定有明文。經查，「國際原住民族文化創意產業園區營運移轉案」114年第四季廠商座談會簽到表，商家編號2-11可見被告與吳家昇一同簽到出席，顯見吳家昇為實際參與被告店面經營及處理租賃相關事務之人。而原告已於114年10月17日以通訊軟體LINE向吳家昇表示「吳

老闆：請這2天務必匯入目前截止尚未繳納的款項，已經很嚴重了」等語，吳家昇則回覆「很抱歉8、9月租金等費用的遲延沒能準時匯款。我並不是不想付，近期生意不好營運壓力過大周轉困難。這段時間我也在積極跟銀行辦理展延進行中、廠商協調，希望能挪出資金...」等語（本院卷第102頁），足見被告至遲於114年10月17日以前，即已積欠114年8月及9月之租金及相關費用而未依約給付，且原告已向實際處理租賃事務之吳家昇催告清償，被告對欠租事實亦未爭執，僅以營運困難及資金周轉不靈作為遲延給付之原因，是其欠付租金既已達2個月以上租額，原告自得依民法第440條第1、2項規定終止系爭租約，原告以起訴狀繕本（於115年1月2日送達被告）作為終止契約之意思，自合於上開規定。

5.被告迄今尚未繳納114年2月至4月、114年8月至11月之租金，為被告所不爭執（本院卷第77頁），揆諸系爭租約第3條第3項之規定，原告請求如聲明第1項所載，應屬有據。

㈡原告請求如聲明第2項所示部分

原告請求114年2、3、4、7至12月之租金及管理費，以及114年1、8至12月之水電費、違約金10萬元，共1,641,369元，扣除原告尚未返還被告之押租金共414,000元（本院卷第160頁），金額為1,227,369元，上開租金及管理費之客觀金額為被告所不爭執（本院卷第160頁），水電費部分被告雖辯稱：原告主張被告積欠之水電費用攤提比例有問題，原告將公共用電灌注在廠商上面要求廠商分攤，整個園區的公共用電度數、比例都是有問題的等語（本院卷第160-161頁），然被告未遵期提出客觀證據以佐證其辯解，空言指摘原告所計算之水電費有疑義，被告所辯自難採憑。原告雖依系爭租約第4條第3項「乙方（即被告，下同）於每月3日前，以匯款方式繳納當月租金與管理費予甲方（即原告，下同）...延遲繳交逾30日者，視為重大違約，甲方得立即終止本契約並處以50,000元為懲罰性違約金」、第6條第9項「乙方有下列情形之一，甲方得無條件終止契約且甲方得處以50,000元

為懲罰性違約金：2.應繳甲方費用逾期達1個月以上；5.違反本契約書之條款，視為重大違約者」之規定，請求被告給付共10萬元之違約金，然而，上開2規定之目的相同，系爭租約第6條第9項之目的同樣係為確保被告於履行系爭租約並無積欠費用或其他違約情形，若允許原告得因被告同一積欠租金及管理費及水電費之行為重複請求2次違約金，顯有顯失公平之情形，故就違約金部分原告應僅得依系爭租約第4條第3項請求被告給付5萬元。綜上，原告請求被告給付1,277,369元，為有理由，應予准許。

㈢原告請求如聲明第3項所示部分

無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人之物為使用收益，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，因其所受利益為物之使用收益本身，應以相當之租金計算應償還之價額（最高法院106年台上字第461號判決意旨參照）。本件被告於系爭租約終止後，仍繼續占有租賃標的物，是被告無法律上之原因，占有房屋並受有相當於每月租金之利益，致原告受有相當於租金之損害，參照兩造先前約定之租金數額，本院認以每月138,000元計算相當於租金之不當得利為適當。從而，原告依不當得利法律關係，請求被告自終止系爭租約之翌日即115年1月3日起至遷讓返還房屋之日止，按月給付原告相當於每月租金138,000元之不當得利，為有理由，應予准許。

㈣原告請求如聲明第4項所示部分

按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。又約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求或債務人清償後始得核減之限制，此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。系爭租約第3條第3項雖約定「本契約消滅後，乙方仍

繼續占有使用房地者，除應按租金給付標準返還不當得利外，並應依逾期返還日數按租金給付標準5倍支付懲罰性違約金」（本院卷第14頁），原告依上開規定請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還主文第1項所示之房屋之日止，按日給付原告23,000元，雖非無據，惟本院考量原告因被告遲延遷讓房屋所受損害為不能對系爭房屋使用收益，而本件原告已請求被告給付相當於租金之不當得利，並經本院判准，如前所述。本院認原告請求被告按日給付違約金23,000元之計算方式，容屬過苛，爰將此部分違約金酌減至每日1,500元，以符事理之平。

㈤被告雖以原告並未提供合於約定之租賃物，至被告受有損害，爰主張抵銷等語，然查，依系爭租約第7條第3項「乙方自行裝潢、裝修之工程若不符合相關法令要求，視作為違約，甲方得處以5,000元作為懲罰性違約金...」、第7條第4項「乙方須提供所有裝修材料之防火、防焰、綠建材、無輻射等甲方所需證明，供甲方申報室內裝修審查」，顯見依兩造約定，系爭房屋之裝修工程及相關法令申請程序均應由被告自行負責辦理，原告僅負配合提供申報所需文件之協力義務，並未保證系爭房屋得取得室內裝修合格證明或其他營業所需之許可文件。被告復未證明其所稱無法取得室內裝修合格證明，係因原告有何債務不履行或其他可歸責事由所致，亦未證明因此受有何具體損害及其數額，是其主張對原告有損害賠償債權存在，自難憑採。

五、末按給付無確定期限者，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，或依督促程序送達支付命令，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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。本件原告請求被告積欠之租金、管理費及水電

費部分，係以支付金錢為標的，被告對原告所負之上開給付義務，未經兩造特約而無確定清償期限或特定利率，是原告依系爭租約請求被告應給付1,277,369元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即115年1月3日（本院卷第49頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息等語，為有理由。

六、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還原告。㈡被告應給付原告新臺幣1,277,369元，及自115年1月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應自115年1月3日起至騰空遷讓返還第1項房屋之日止，按月給付原告新臺幣138,000元。㈣被告應自115年1月3日起至騰空遷讓返還第1項房屋之日止，按日給付原告1,500元，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原告上開請求（除聲明第4項外）均係分別主張數項法律關係作為請求權基礎，本院既已依前述法律關係認原告請求有理由，其餘請求權基礎即無逐一論述之必要，併此敘明。

七、本判決係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當金額命被告預供擔保後得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。被告雖聲請本院向桃園原民局函調原告與桃園原民局間之「國際原住民族文創園區OT案契約」，然系爭租約既已將兩造間之權利義務清楚載明，則原告與第三人之契約約定內容為何，難認涉及本案之爭點而有調查必要，故被告此部分證據調查之聲請，應予駁回。至被告於言詞辯論終結後提出之書狀，本院不得斟酌，其聲請再開辯論部分，經本院斟酌後，亦認無必要，併予敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日

桃園簡易庭　法　官　王心貝

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　115　　年　　10　　月　　16　　日

書記官　王帆芝