臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壢簡字第219號

原　　告　翔源國際開發有限公司
法定代理人　黃華金
被　　告　國世德國際多媒體股份有限公司
法定代理人　曾國全
訴訟代理人　黃維俊

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國109 年4 月6 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按民事訴訟法第255 條第1 項但書第1 款、第2 項規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」經查，本件原告起訴聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）1,209,000 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。」嗣於民國109 年4 月6 日原告以言詞追加訴之聲明為：「被告應給付原告2,418,000 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。」被告並不爭執而為言詞辯論，依上揭規定視為同意追加，是原告之追加合於上揭規定，自應准許。

貳、實體事項

一、原告主張

被告前於107 年1 月19日向原告承租桃園市○鎮區○○路○段0 號3 樓、4 樓之房屋（以下合稱系爭房屋），租賃期間自107 年2 月7 日起至111 年2 月6 日止，並簽定房屋租賃契約書2 份（下分別稱系爭3 樓租約、系爭4 樓租約，合稱系爭租約），系爭3 樓租約約定被告每月應給付原告17萬元

租金、系爭4樓租約約定被告每月應給付原告31,500元租金。詎被告僅繳納租金至108年4月，其後即拒絕給付租金，迭經原告催討均未獲置理，至109年4月6日，已有一年租金即2,418,000元未給付，爰依系爭租約之法律關係提起本件訴訟，並聲明：如上開追加後訴之聲明。

二、被告答辯

原告前於106年11月1日與桃園市平鎮區公所（下稱平鎮區公所）簽訂桃園市平鎮區第一公有零售市場委託經營管理契約（下稱系爭委託契約），由原告承包管理平鎮區第一公有零售市場（下稱第一市場），嗣兩造方就位於第一市場內之系爭房屋簽定系爭租約。然原告因未依系爭委託契約繳納權利金，故平鎮區公所已於107年5月18與原告終止系爭委託契約，並於同日發函命被告遷出系爭房屋。嗣於109年2月7日，被告與平鎮區公所協調，被告應在109年5月31日前遷出系爭房屋，並給付平鎮區公所自107年5月19日起至109年5月31日止之相當於租金不當得利。被告已不得為系爭房屋之使用收益，故依民法第436條準用第435條規定，主張減少全部租金等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告曾於106年11月1日與平鎮區公所簽訂系爭委託契約，兩造則於107年1月19日簽定系爭租約，自108年5月起被告即未向原告繳納租金。嗣因原告與平鎮區公所之權利金糾紛，平鎮區公所於107年5月18日向原告主張終止系爭委託契約，並要求被告遷出系爭房屋。平鎮區公所並與被告協調，命被告於109年5月31日前遷出，並繳納相當於租金之不當得利等事實，業據原告提出系爭租約（見司促卷第4至13頁）、被告提出平鎮區公所107年5月18日函文、開會通知單、會議紀錄等件為證（見本院卷第69至72頁），並經本院依職權向平鎮區公所調閱系爭委託契約核閱無誤（見本院卷第16至55頁），且為兩造於言詞辯論期日所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告應給付原告租金2,418,000元，為被告所否

認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：系爭房屋是否因第三人主張權利而無法為系爭租約約定之使用收益？如是，則原告得主張減少租金之範圍為何？

（一）按民法第435條第1項規定：「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。」同法第436條規定：「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。」

（二）經查，原告係基於與平鎮區公所間之系爭委託契約，而得使用收益系爭房屋，並將系爭房屋出租予被告。然平鎮區公所業已於107年5月18日發函終止系爭委託契約，並命被告遷出，已如前述，依上揭規定，自屬有第三人就租賃物主張權利，致被告不能為使用收益。原告雖辯稱其仍在正常營業沒有受到妨礙等語。然查，被告能暫時在系爭房屋經營，係因被告繳納等同租金之補償金，且被告至遲亦應於109年5月31日遷移等情，有被告與平鎮區公所之會議紀錄在卷可參（見本院卷第72頁），原告自不得依被告另行與平鎮區公所之約定，主張被告仍能依系爭租約為使用收益。

（三）原告雖另辯稱其與平鎮區公所仍有移交糾紛訴訟中。然查原告於本院言詞辯論期日自陳：109年3月6日有一場協調會，平鎮區公所請租戶在7月底前搬離等語（見本院卷第65頁反面第19、20行），原告主張之搬遷日期雖與被告主張不同，然亦承認被告需依平鎮區公所要求遷離系爭房屋，是縱認原告與平鎮區公所間就系爭委託契約尚有訴訟未確定，亦應認被告確實已無從為系爭房屋之使用收益，原告主張並不可採。

（四）又平鎮區公所係命被告遷出系爭房屋全部，則被告自已就系爭房屋全部無法使用收益，依上揭規定，被告主張減少全部租金，即屬有據。原告主張被告應給付租金2,418,000元，即無理由。

五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係請求被告給付2,418,000元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　30　　日

中壢簡易庭　　法　官　周仕弘

上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺灣桃園地方法院中壢簡易庭）提出上訴狀。（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　　109　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　巫嘉芸