

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

108年度營簡字第216號

原告

即反訴被告 陳步青

被告

即反訴原告 銓德投資有限公司

法定代理人 涂婉鑫

訴訟代理人 潘俊吉

上列當事人間請求返還押金事件，經本院柳營簡易庭於民國108年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用新臺幣1,880元由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣300,000元，及自民國108年7月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

四、反訴被告自民國108年7月12日起至返還門牌號碼臺南市○○區○○路○○○號房屋止，按日給付反訴原告新臺幣100元。

五、反訴其餘之訴駁回。

六、反訴訴訟費用新臺幣3,200元由反訴被告負擔。

七、本判決反訴原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、本訴部分：

（一）原告起訴主張：

1、兩造於民國107年8月21日簽訂房屋租賃合約書（下稱系爭租約），原告向被告承租臺南市○○區○○路○○○號房屋（下稱系爭房屋）作為經營合法民宿之用。惟被告於簽訂系爭租約時，未曾告知系爭房屋頂樓遮雨棚、二樓天井地板有違建，且系爭房屋一樓空間不足以設置法定停車位，致原告根本無法以系爭房屋申請建築物公共安全及消防認證而成立民宿。

2、被告所提供之系爭房屋既無法申請民宿執照，依民法第256條規定，原告已於107年10月25日以存證信函對被告解

01 除系爭租約，原告自得依民法第259條規定請求被告返還
02 押金新臺幣（下同）180,000元。並聲明：被告應給付原
03 告180,000元，及自民國107年8月21日起至清償日止，按
04 週年利率百分之5計算之利息。

05 （二）被告則以：

06 1、原告為民宿經營者，對於經營民宿之知識及經驗較被告充
07 分，系爭租約長達15年，原告對於系爭房屋是否適合經營
08 民宿，本應先進行完整評估後再簽訂契約，且系爭租約亦
09 約定原告在合法的範圍內，得自費裝潢、改造等行為，原
10 告於租賃期間若須營業，須符合一定相關法規及取得政府
11 相關證照，是系爭房屋取得相關證照乃原告之義務，非被
12 告之義務，被告既將系爭房屋交給原告，即已依債之本旨
13 履行，自不得依民法給付不能之規定請求解除契約。

14 2、原告與被告訴訟代理人於107年10月5日line對話記錄中曾
15 表示如果被告願意繳代金，並把違建處理完畢，原告願意
16 繼續承租，足見系爭房屋並非不能申請作為民宿使用，僅
17 係經營成本不符合預期，並無給付不能之情事。並聲明：
18 原告之訴駁回。

19 二、反訴部分：

20 （一）反訴原告主張：

21 1、先位部分

22 （1）兩造簽訂系爭租約，租賃期間自107年8月16日起算15年，
23 第1年至第5年之租金為60,000元，然反訴被告承租系爭房
24 屋至今，從未給付租金，反訴被告自裝潢期結束即107年
25 11月1日起至108年6月30日止，給付反訴原告租金合計480
26 ,000元，然因扣除押租金180,000元，爰依系爭租約請求
27 反訴被告給付租金300,000元。

28 （2）反訴原告以108年6月14日之反訴起訴狀作為催告反訴被告
29 給付租金之意思表示，且反訴被告遲付之租金，已達二個
30 月租金，反訴原告自得終止契約。又系爭租約既已終止，
31 依系爭租約第8條第1項規定，原告自得請求被告按每日租

01 金之兩倍即4,000元給付違約金與反訴原告。

02 2、備位部分

- 03 (1) 反訴被告於107年10月18日曾寄送存證信函欲終止系爭租
04 約，依系爭租約第6條第1項規定終止租約須提前6個月書
05 面通知反訴原告，而反訴被告自承租系爭房屋起至迄今未
06 曾繳納房屋，故自107年11月1日起至108年4月10日止，合
07 計5個月又10日，以每日租金2,000元計算，反訴被告共積
08 欠租金320,000元。

09 3、並聲明：

- 10 (1) 先位部分：a、反訴被告應給付反訴原告300,000元，及自
11 反訴準備書狀繕本送達至反訴被告翌日起至清償日止，按
12 週年利率百分之5計算之利息；b、反訴被告應自本準備狀
13 繕本送達至反訴被告翌日起至返還系爭房屋時止，按日給
14 付反訴原告4,000元。
15 (2) 備位部分：a、反訴被告應給付反訴原告320,000元，及自
16 反訴起訴狀繕本送達至反訴被告翌日起至清償日止，按週
17 年利率百分之5計算之利息；b、反訴被告應自本準備狀繕
18 本送達至反訴被告翌日起至返還系爭房屋時止，按日給付
19 反訴原告4,000元。

20 (二) 反訴被告則以：

- 21 1、系爭租約業經反訴被告解除，反訴原告應返還押租金與反
22 訴被告，反訴被告自無給付租金之義務。
23 2、反訴原告雖有將系爭房屋鑰匙交給反訴被告，然因系爭房
24 屋無法變更成民宿，反訴被告根本沒有占有系爭房屋。
25 3、並聲明：反訴原告之訴駁回。

26 三、得心證之理由：

27 (一) 本訴部分：

- 28 1、因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
29 賠償損害。債權人於有第226條之情形時，得解除其契約
30 ，民法第226條第1項、第256條定有明文。又出租人應以
31 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。原告主張兩造於簽訂系爭租約時，約定系爭房屋不得有違建且一定得變更為民宿使用，惟被告所否認，原告自應舉證證明系爭租約有上開所述之義務，始得依上開規定解除契約。

2、查原告主張系爭租約第1條、第4條第3項有載明上開義務，然系爭租約第1條約定：「一、租賃使用範圍：臺南市○○區○○路○○○號全部。二、承租用途：乙方營業（經營旅館、民宿或其他供不特人以日或週之住宿、休息之事業）使用。」僅說明原告承租系爭房屋之用途是開設旅館、民宿或供人短期租用居住之處所，並無被告承諾系爭房屋一定可以變更為民宿之意思。又系爭租約第4條第3項約定：「乙方於租賃期間內應依本租約規定之承租用途營業、裝修及使用租賃標的物，並符合一切相關法律及取得政府相關證照；如乙方因違反前述規定而受行政裁罰或須負任何民事、刑事責任，概由乙方自行負擔。」亦僅說明原告經營事業須受系爭租約第1條之限制，且原告須取得政府合格許可證照始得經營，並無約定被告有提供系爭房屋不得違建及得變更為民宿之義務。至於原告與被告訴訟代理人LINE對話內容中，原告稱「沒錯，我們的確有責任。但是從去看成功店開始，房仲與陳副總就多次與我接洽，及詢問我們經營項目，建築要如何裝潢，最後研究相關法令後與評估過我們是可以符合政府法令與合法經營的民宿，才願意租給我們的。」此僅為原告所自述，並為被告所否認，在無其他證據得以證明兩造訂約過程究竟如何約定相關義務，尚難認定被告有此義務存在。況由系爭房屋外觀觀之，系爭房屋顯然有頂樓加蓋之情況，有系爭房屋照片可參，依一般社會常情，頂樓加蓋通常是違建，極少為合法增建，原告既明知經營民宿不得有違建，卻仍與被告簽約，是否約定系爭房屋不得有違建作為被告之義務，誠有疑義。此外，原告係主張被告有客觀給付不能之情事，

然原告不得作為民宿主要問題有二，一為有違建，二為須依法設置停車位，前者可施工回復為未有違建之狀況，後者依臺南市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法得以繳納代金方式處理，均不屬客觀上給付不能，自無民法第226條第1項適用進而依民法第256條解除契約，原告上開主張，顯屬無據，應予駁回。

- 3、從而，原告無法證明被告出租系爭房屋有義務使系爭房屋無違建及一定得變更為民宿之義務，且此尚非屬於客觀給付不能之情況，自不得依民法第256條解除契約，並依民法第259條請求返還押租金，原告上開主張，為無理由，應予駁回。

(二) 反訴部分：

- 1、依系爭租約第3條第6項約定：「乙方若逾期未繳納租金，或支票未兌現時，經甲方以書面通知乙方後七日內仍未繳納，甲方得逕行自押租金中扣除抵償之。逾期未繳納租金或支票未兌現致積欠租金達法定數額，甲方得終止本租約。」另民法第440條第2項規定：「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。」查反訴被告自107年8月16日承租系爭房屋至今均未繳納任何租金，為兩造所不爭執，反訴原告以108年7月4日之民事反訴準備狀終止系爭租約，於法有據。是反訴原告自得依系爭租約請求107年11月1日起至108年6月30日止租賃期間之租金合計480,000元，並得主張扣除抵償押租金180,000元，則反訴原告請求反訴被告給付300,000元為有理由。至反訴被告抗辯系爭租約已解除，承前所述，其解除契約為無理由，自無因系爭租約已解除而無庸給付租金。另反訴被告既持有系爭房屋之鑰匙，雖未實際占用系爭房屋，然對系爭房屋仍有事實上之管理權限，反訴原告在未終止契約前，亦無法擅自進入系爭房屋使用、收益，是反訴被告所辯，於法無據。

- 2、反訴原告固依系爭租約第8條第1項規定：「租約期滿或終

01 止時，乙方為將租賃標的物交還甲方者，自期滿或終止之
02 日翌日起，乙方按逾期日數每日租金兩倍給付甲方作為懲
03 罰性違約金。」請求反訴被告按日給付反訴原告4,000元
04 ，然約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民
05 法第252條定有明文。查反訴原告終止系爭租約後，反訴
06 被告僅尚未將鑰匙交還，並無實際占用系爭房屋，反訴原
07 告於終止契約後，自得使用系爭房屋，並無其他損害發生
08 之可能性，認系爭租約之懲罰性違約金顯然過高，應酌減
09 至每日100元始為合理，逾此部分之請求，應予駁回。

10 3、從而，反訴原告依系爭租約請求租金300,000元，及契約
11 終止後每日100元之違約金為有理由，逾此部分，則無理
12 由，應予駁回。本判決反訴原告勝訴部分，係就民事訴訟
13 法第427條第2項所定適用簡易程序所為反訴被告敗訴之判
14 決，依同法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假
15 執行。又本院認先位之訴部分有理由，則就備位之訴，自
16 無庸裁判，均併予敘明。

17 四、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第78條定
18 有明文。查本件本訴、反訴訴訟費用分別為1,880元、3,200
19 元（即第一審裁判費），爰依職權確定如主文第2項、第6項
20 所示。

21 五、據上論結，本訴原告之訴為無理由，反訴原告之訴為一部有
22 理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、
23 第79條、第87條第1項、第389條第1項第3款，判決如主文。

24 中 華 民 國 108 年 9 月 24 日
25 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
26 法 官 陳協奇

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
29 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
30 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 108 年 9 月 24 日

