臺灣桃園地方法院民事簡易判決

108年度桃簡字第1861號

原　　告　林靜蘭
訴訟代理人　陳夢麟律師
被　　告　謝晉璋即鴻達國際行銷企業社
　　樂事饗宴國際餐飲事業有限公司
上　一　人
法定代理人　黃淑琴　　住同上
共　　同
訴訟代理人　郭上維律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於中華民國109 年5 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌桃園市○○區○○路○○○號一樓房屋騰空遷讓返還原告。

被告謝晉璋即鴻達國際行銷企業社應給付原告新臺幣貳萬伍仟元，及自民國一○八年九月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告謝晉璋即鴻達國際行銷企業社應自民國一○八年九月二十七日起，至騰空遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項、第二項及第三項到期部分得假執行。但被告如分別以新臺幣肆萬陸仟壹佰元、新臺幣貳萬伍仟元及第三項已到期部分之金額為原告預供擔保，得免為各該項之假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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。本件原告林靜蘭起訴時，就聲明第3項，係請求被告謝晉璋即鴻達國際行銷企業社（以下稱被告謝晉璋），自民國108年9月22日（起訴狀誤載為106年9月22日）起，至騰空遷讓返還房屋之日止，按月給付新臺幣（下同）50,000元。嗣於本院審理時，將起算日變更為108年9月27日，核其所為，係減縮應受判決事項之聲明，合於前開規定，應予准許。至原告就聲明第2項，將起訴請求自起訴狀繕本送達之翌日起算遲延利息，於審理中確認起算日期為108年9月27日，並不涉及訴訟標的或聲明之變更，附此敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告將門牌桃園市○○區○○路○○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告謝晉璋，約定租賃期間自108年5月22日起至110年5月21日止，每月租金25,000元（下稱系爭租約），並約定僅得作為住家使用，非經原告同意，不得作營業使用、出租或出借他人。被告謝晉璋自108年7月起，將系爭房屋出借予被告樂事饗宴國際餐飲事業有限公司（下稱樂事公司）開設「樂事響宴」早午餐店面，經原告要求重新簽約後，兩造間仍協調未果。

㈡原告以起訴狀繕本送達作為終止之意思表示，向被告謝晉璋終止系爭租約。系爭租約已於108年9月26日終止，依民法第455條前段規定，被告謝晉璋應將租賃物即系爭房屋返還原告。又原告為系爭房屋所有權人，被告均屬無權占用人，原告得依民法第767條第1項規定，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋。

㈢又被告謝晉璋自108年7月22日起未給付租金，扣除押金25,000元，尚欠25,000元，故系爭租約之法律關係，請求被告謝晉璋給付租金25,000元。

㈣又系爭租約終止後，被告謝晉璋仍持續占有使用系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，另依系爭租約第13條第3項約定，原告得請求相當於月租金額之違約金，至被告謝晉璋返

還系爭房屋為止。故依不當得利及系爭租約之法律關係，請求被告謝晉璋自108 年9 月27日起，按月返還不當得利25,000元及給付違約金25,000元等語。

㈤聲明：

1.被告應將系爭房屋遷讓返還原告。

2.被告謝晉璋應給付原告25,000元，及自108 年9 月27日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

3.被告謝晉璋應自108 年9 月27日起至騰空遷讓返還系爭房屋日止，按月給付原告50,000元。

4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠原告將系爭房屋出租予被告謝晉璋，承租人名義為鴻達國際行銷企業社之商號，原告應當知悉係承租作營業使用。況且，原告係以店面名義對外招租。此外，兩造協調由原告與被告樂事公司重行簽立租約時，原告提出之租約版本，即記載系爭房屋供營業使用，可見原告係同意系爭房屋作營業使用，亦可證原告與被告謝晉璋簽約時，已同意被告謝晉璋作營業使用。

㈡被告謝晉璋並未將系爭房屋出借或出租予被告樂事公司，被告謝晉璋係加盟被告樂事公司後，由被告樂事公司代為經營「樂事饗宴」早午餐店，故被告樂事公司僅是占有輔助人。再者，原告與被告謝晉璋簽立系爭租約，並未限制將系爭房屋全部或一部轉租或出借。縱使被告謝晉璋有將系爭房屋交予被告樂事公司使用，亦無違約。

㈢原告因故不願履行系爭租約後，即一再阻礙被告營業，除常與被告之員工發生爭執外，更直接將其車輛停放在系爭房屋門口。且被告嗣後發現原告交付之遙控器，無法正常開啟系爭房屋鐵捲門，妨礙被告行使租賃權。故被告謝晉璋依民法第264 條主張主時履行抗辯，拒絕給付租金。

㈣被告謝晉璋並無違反契約，原告不得終止系爭租約，故被告占有系爭房屋具有法律上之權源，非不當得利。退萬步言，

縱使認為被告無權占有，兩造間關係違約金之約定亦屬過高等語。

㈤聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准免於假執行。

三、不爭執事項：

㈠被告謝晉璋向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自108 年5 月22日至110 年5 月21日，每月租金25000 元，押金為1 個月租金額。系爭租約第8 條第1 項約定，本房屋係供住宅使用，非經出租人同意，不得變更用途。

㈡原告已收取押金25000 元。

㈢原告以被告謝晉璋未經原告同意，將系爭房屋變更為營業用途、違約供他人使用而違反租約，以起訴狀作為終止系爭租約之意思表示，起訴狀於108 年9 月26日送達被告謝晉璋。

㈣被告謝晉璋自108 年7 月22日起至租約終止日止，未給付租金。

四、本件爭點：

㈠原告是否有同意系爭房屋供營業使用？

㈡原告與被告謝晉璋是否有約定，不得將系爭房屋之全部或一部出借他人使用？

㈢被告是否有將系爭房屋出借予被告樂事公司使用？

㈣原告請求被告遷讓房屋，有無理由？

㈤原告請求被告謝晉璋給付108 年8 月22日至同年9 月21日之第四期租金25,000 元，有無理由？

㈥原告請求被告謝晉璋於遷讓系爭房屋前，按月給付不當得利25,000 元及違約金25,000 元，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠原告是否有同意系爭房屋供營業使用？

1.查系爭租約第8 條第1 項約定，「本房屋係供住宅使用，非經出租人同意，不得變更用途。」可見原告與被告謝晉璋係約定系爭房屋僅供住宅使用，非經原告同意，不得變更為營業用途。又被告謝晉璋承租系爭房屋後，由被告樂事公司利

用系爭房屋經營「樂事饗宴」早午餐店，有原告提出之房屋外觀照片、招募員工公告翻拍照片及招募電話聯絡人資料為證（見本院卷第118-123頁）。足見被告謝晉璋承租系爭房屋後，已將系爭房屋改作營業用途。

2.被告雖主張原告同意變更同途，並以前詞置辯。惟查，以法人、商號或自然人名義承租，僅係當事人選擇使用之名義，與承租後之使用目的並無必然關聯。蓋以法人或商號名義承租房屋，或作為負責人或內部員工私人目的使用，或作為辦公處所，或作為倉儲空間，其用途不一而足。尚難僅因被告謝晉璋以商號名義承租，即認定原告同意供營業使用。再參酌原告發現系爭房屋即將開設「樂事饗宴」早午餐店後，即要求重行簽約等情，亦可見原告於簽約時未預料被告謝晉璋將作營業使用。再者，原告於「591租屋網」刊登系爭房屋招租訊息時，雖記載現況為「店面」、「生意辦公兩相宜」（見本院卷第93頁）。惟此僅能證明原告招租時，對於承租人作住宅或商業使用並無限制。而房屋作為住宅、營業等不同用途，往往涉及房屋稅、租賃期間、房屋維護、是否干擾鄰房等諸多考量因素，並影響出租人關於租金、稅賦負擔、使用限制、是否回復原狀等契約條款之擬定。故原告出租系爭房屋予被告謝晉璋時，仍應就具體成立之契約條款，認定雙方之權利及義務內容，不能僅因原告招租時標示可供店面使用，或原告事後同意與被告樂事公司另行協商簽約，即認為其與被告謝晉璋簽立系爭租約時即同意系爭房屋轉作店面。此外，被告謝晉璋就原告曾經表示同意轉作營業使用等情，並未提出確實之證據，其所辯即難採憑。

3.綜上，被告主張原告同意系爭房屋作營業使用，應屬無據。被告謝晉璋未經原告同意而將系爭房屋作營業使用，應認已違反系爭租約第8條第1項之約定。

㈡原告與被告謝晉璋是否有約定，不得將系爭房屋之全部或一部出借他人使用？

按契約為當事人互相意思表示一致而成立之法律關係，主張

某契約條款存在者，即應就當事人意思表示合致之事實，負舉證責任。本件依原告提出之系爭租約書面，其中第8條第3項就出租人是否同意將系爭房轉租或出借之條款，係勾選「不同意」之欄位（見本院卷第16頁）。然被告謝晉璋提出其所留存之契約書，就該部分未作任何勾選（見本院卷第96頁）。則原告與被告謝晉璋間，於簽約時是否有約定不得轉租或出借，以及原告出具之契約書，其上「不同意」之欄位是否為簽約時所勾選，即有不明。原告雖主張雙方確有此約定，惟未提出其他事證相佐，不能證明雙方簽約時，就不得轉租或出借之條款有意思合致，應認原告主張為無理由。

㈢被告是否有將系爭房屋出借予被告樂事公司使用？

原告既未能證明與被告謝晉璋間，就系爭房屋有約定不得出借使用，則被告謝晉璋是否有將系爭房屋出借予被告樂事公司，並不影響被告謝晉璋有無違約之認定。故此部分即無庸再審究。

㈣原告請求被告遷讓房屋，有無理由？

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第455條前段、第767條第1項前段分別定有明文。又依系爭租約第15條第2款約定，違反租約第8條而為使用者，出租人得終止租約。

2.被告謝晉璋違反系爭租約第8條第1項之約定，未經原告同意而變更系爭房屋用途，已如前述，是原告得依系爭租約第15條第2款約定，終止系爭租約。而原告以起訴狀作為終止系爭租約之意思表示，繕本已於108年9月26日送達被告謝晉璋，此為兩造所不爭執，應認系爭租約業於同日經原告終止。系爭租約既經原告終止，原告基於租賃物返還請求權，請求被告謝晉璋騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

3.又原告為系爭房屋之所有權人，有建物所有權狀影本在卷可參（見本院卷第11頁）。被告亦不否認現仍保管系爭房屋之鑰匙，且被告樂事公司之設備仍放置在系爭房屋內，堪認系

爭房屋現仍由被告2 人占有中。系爭租約終止後，被告謝晉璋已無占有使用系爭房屋之權源，另被告樂事公司與原告間並無契約關係，亦無其他得占有使用系爭房屋之法律上依據，故原告依民法第767 條第1 項之法律規定，請求被告遷讓返還系爭房屋，應認為有理由。

㈤原告請求被告謝晉璋給付108 年8 月22日至同年9 月21日之第四期租金25,000 元，有無理由？

1.原告出租系爭房屋，每月租金為25,000元，已收押金25,000元，且被告謝晉璋自108 年7 月22日起至系爭租約終止日即108 年9 月26日止，未給付租金等情，為兩造所不爭執。堪認原告主張被告謝晉璋所欠租金扣除押金後，尚餘25,000元未給付，應屬可採。

2.被告謝晉璋雖主張原告自108 年8 月起，即以停放車輛在系爭房屋門口、讓大門遙控器無法開啟鐵捲門之方式，妨礙租賃物之使用，惟其所提出之影片，係於本件訴訟繫屬後所拍攝，當時系爭租約業已終止，被告謝晉璋自無法主張有租賃權。再者，被告樂事公司先前既已將相關營業設置移入系爭房屋內準備營業，可見該遙控器確實可用於進出系爭房屋，被告謝晉璋並未舉證係因原告之行為導致該遙控器失效，其主張原告妨礙使用系爭房屋，難以採憑。而被告謝晉璋所提出之車輛占用照片，其上並無日期，亦無從認定為系爭租約終止前所拍。況且，該車輛停放於騎樓，並不影響進出及使用系爭房屋，被告謝晉璋主張租賃權因此受妨害，亦屬無據。故被告謝晉璋以原告未提供合於使用之租賃物而拒絕給付租金，為無理由。從而，原告請求被告謝晉璋給付租金25,000 元，應屬有據。

㈥原告請求被告謝晉璋於遷讓系爭房屋前，按月給付不當得利25,000 元及違約金25,000 元，有無理由？

1.按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 條前段定有明文。又無權占有他人之不動產，即受有相當於該不動產租金之利益，而不動產之所有權人

或出租人，此時依通常情形亦受有相當於租金之損害。經查，系爭租約已於108 年9 月26日經原告終止，被告謝晉璋繼續占有使用系爭房屋，已取得使用系爭房屋之利益，致使原告無法使用收益，原告自得向反訴被告請求返還其所受之利益。是原告依民法第179 條之規定，請求被告自108 年9 月27日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付雙方原約定之租金數額即25,000 元，於法有據，應予准許。

2.另系爭租約第13條第3 項約定，承租人未依約返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當約月租額1 倍之違約金至返還為止（見本院卷第18頁）。被告謝晉璋於系爭租約終止後，現在仍占有系爭房屋，未履行遷讓返還系爭房屋之義務，原告自得依上開約定，向被告請求違約金。

3.惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條定有明文。又違約金是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減。審酌被告謝晉璋於租約終止後未履行遷讓返還房屋之義務，致原告所受之損害即為租金收入，復衡以原告已得向被告謝晉璋請求按月給付相當於租金之不當得利，原告所受損害難謂重大等情，認原告請求被告謝晉璋按月賠償25,000元之違約金尚屬過高，應以酌減為每月5,000 元為適當，逾此範圍則不應准許。

六、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；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、第203 條分別定有明文。原告對被告謝晉璋之租金給付請求權屬定給付期限之金

錢債權，且於起訴前已屆期，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即108年9月27日起，至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由。

七、綜上所述，原告依租賃物返還請求權、物上請求權、租金給付請求權、不當得利及系爭租約關於違約金之約定，請求如主文第1項至第3項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

八、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依被告聲請諭知被告如為原告預供擔保，得免為假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟此僅係促使法院職權發動，無庸另為准駁之諭知。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　5　　日

桃園簡易庭　法　官　涂偉俊

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　　109　　年　　6　　月　　8　　日

書記官　洪惠娟