

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

107年度南小字第1486號

原告 石陞福
訴訟代理人 石陞祿
被告 橙姑娘幸福茶飲事業有限公司
法定代理人 李秋良
訴訟代理人 林哲宇
張竣紹
林筠容

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國108年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬陸仟元，及自民國一〇七年十月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國106年12月1日向原告承租臺南市○○區○○路○○○號三樓334室（下稱系爭房屋），並訂立租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定租期自106年12月1日起至107年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）7,000元、管理費500元。惟被告自107年4月1日起即未依約給付租金及管理費，共積欠8個月租金及管理費，合計60,000元，扣除被告已付押租金14,000元，尚有46,000未給付。又被告營業所設在高雄市，於訂立系爭租賃契約時言明承租系爭房屋之目的僅供申請營利事業登記之用，不會實際使用系爭房屋，故約定原告應為被告提供每周信件代寄服務；又原告於訂約時曾詢問被告是否需協助申請統一發票，被告表示其會自行辦理，無需原告協助，故系爭租賃契約並未約定系爭房屋之格局需合於申請開立發票之辦公處所，且被告於承租系爭房屋後，已在該址設立豪麥國際食品股份有限公司之商業登記

。被告於107年3月8日始要求點交系爭房屋，原告委託助理前去交付鑰匙，被告竟以系爭房屋非辦公室格局而拒收鑰匙，並對原告提起刑事詐欺告訴及民事返還不當得利訴訟，惟刑事詐欺告訴業經檢察官為不起訴處分及駁回再議確定，民事返還不當得利訴訟亦經本院以107年度南小字第634號判決被告敗訴確定在案（下稱另案不當得利事件）。爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告46,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：原告在519房屋交易網刊登辦公室出租之租屋廣告，被告為申請營業登記及供辦公用之辦公室，依租屋廣告向原告承租辦公室。原告初以地下室房屋為租賃物，因不符合被告使用目的，兩造約定更換租賃物，原告理應交付合於使用收益目的之租賃物，然系爭租賃契約簽訂後，原告遲不交付鑰匙，直至107年3月8日被告派員前去點交，始發現系爭房屋為套房而非辦公室，與原約定租賃物供使用收益目的不符。被告從未取得系爭房屋之鑰匙，亦未取得系爭房屋之實質支配權而達到使用收益之狀態，原告既未交付合於使用收益目的之租賃物，被告得不給付租金。退步言，縱認兩造間系爭租賃契約合法成立，然被告已於107年3月9日以存證信函通知原告終止契約，押租金14,000元遭原告沒收，被告不應給付租賃契約終止後之租金及管理費等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院判斷之理由：

原告主張被告向其承租系爭房屋，惟未給付自107年4月1日起至107年11月30日止之租金及管理費，於扣除押租金後，尚積欠租金及管理費共46,000元等語，為被告所否認，並以其係向原告承租辦公室，惟系爭房屋為套房並非辦公室，原告未交付合於使用收益目的之租賃物，原告已於107年3月9日終止租賃契約，被告不負給付租金及管理費之義務等情為辯。是本件所應審究者為：兩造是否約定租賃物應為辦公室

01 格局？被告是否合法終止系爭租賃契約？被告應否給付自10
02 7年4月1日起至107年11月30日止之租金及管理費？茲於下列
03 說明之：

04 (一)兩造間就系爭租賃契約因意思表示合致而成立，為另案不當
05 得利事件之重要爭點，於本訴訟有爭點效之適用：

06 1.按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或
07 抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除
08 有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷
09 之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟
10 ，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於
11 訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆
12 發生，以達一次解決紛爭所生之一種判決效力（拘束力），
13 即所謂「爭點效」，亦當為程序法所容許（最高法院88年度
14 台上字第2230號、96年度台上字第1782號判決意旨參照）。
15 是以，法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主
16 張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯
17 然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之
18 情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟
19 ，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民
20 事訴訟法上之誠信原則（最高法院100年度台上字第1900號
21 判決意旨參照）。

22 2.被告前以其於591房屋交易網看到原告刊登出租辦公室廣告
23 ，向原告承租房屋，惟原告以地下室房屋為租賃物，兩造簽
24 訂租賃契約（下稱舊約）後，因地下室不符被告使用目的，
25 另約定更換租賃物，簽訂系爭租賃契約後，原告遲不交付系
26 爭房屋鑰匙，直至107年3月8日被告派員前去點交，始發現
27 系爭房屋為套房，非商業辦公室，與原告網路上出租廣告明
28 顯不符，被告要求更換房屋遭拒，原告以不實網路廣告要約
29 引誘詐欺被告，被告因錯誤向原告提出要約，經被告承諾簽
30 訂系爭租賃契約，被告已撤銷要約之意思表示為由，依不當
31 得利之法律關係，訴請原告返還已給付押租金及租金。嗣經

01 本院以107年度南小字第634號判決被告敗訴確定在案，業經
02 本院依職權調閱本院107年度南小字第634號不當得利全案卷
03 宗核閱屬實，並有判決書附卷可憑。

- 04 3.前開另案不當得利事件就系爭租賃契約是否因兩造意思表示
05 之合致而成立乙節，列為足以影響判決結果之重要爭點，且
06 經實質調查證據、辯論、審理，並於判決理由詳實說明認定
07 如下：「①系爭租賃契約已載明租賃標的物為被告所有坐落
08 臺南市○○區○○路○○○號三樓334室之房屋，租金為每月7,
09 500元（含管理費500元），並經兩造蓋章確認，堪認兩造就
10 租賃契約必要之點已意思表示一致，應認系爭租賃契約已經
11 成立。②另案原告（即本件被告）所提出廣告列印資料上均
12 記載「有效期限：0000-00-00」，而591房屋交易網廣告刊
13 登時間之期限為90日，此有另案被告（即本件原告）提出之
14 591房屋交易網列印資料可參，另案原告對上開廣告刊登期
15 限無意見，足見另案原告所提出之上開網路廣告，應係於10
16 7年2月間始刊登於591房屋交易網，則該廣告所附之照片是
17 否在兩造於106年11、12月間先後簽立舊約及系爭租賃契約
18 時已存在，已非無疑。且上開廣告所附數張照片，所呈現之
19 場景、格局、擺設及裝潢均非相同，可認並非就單一地點、
20 同一房屋所為拍攝，依另案原告主張，其僅欲向另案被告承
21 租一間房屋，則兩造究竟係就何標的物達成租賃之合意，應
22 以兩造聯繫過程最終合意結果為斷，尚不能認另案被告所為
23 要約係廣告中所附數張照片所示房屋。③依另案被告訴訟代
24 理人石陞祿與另案原告當時承辦員工吳沚懿間之LINE對話紀
25 錄所示，兩造於簽訂舊約時，吳沚懿係以如調字卷第37頁及
26 第33頁所示之相片詢問是否係另案被告欲出租之房屋，經石
27 陞祿表示調字卷第37頁所示相片並非欲出租給另案原告之房
28 屋，調字卷第33頁者才是等語，堪認兩造簽訂舊約時，另案
29 原告並非以其所提出之591房屋交易網廣告照片所示之全部
30 房屋，作為租賃之標的而提出要約，而僅係就其中如調字卷
31 第33頁照片（即臺南市○○區○○路○段0000號B1之A3室）與

另案被告訂約；又兩造嗣後已同意就舊約進行更改，並於106年12月間另簽訂系爭租賃契約，改為出租系爭房屋，足見兩造簽訂系爭租賃契約時，租賃標的物已改為系爭房屋。④依另案被告訴訟代理石陞祿與吳沚懿間LINE對話紀錄顯示，吳沚懿於106年12月13日詢問石陞祿：「新的辦公室地址輔仁路108號3樓對嗎？」石陞祿答以：「府連路」，吳沚懿稱：「收到」、「您有照片嗎？」、「還是要上哪一個網站可以看到照片」，石陞祿答以：「那是套房」、「你要用我們才搬走屋內東西放辦公桌椅」，吳沚懿稱：「沒關係，我要先給老闆看，報告大概的資訊」，吳沚懿並張貼另案本院卷第71頁所示其所製作附有舊約標的物照片之書面後，表示：「這個地址沒有套房」、「石先生，跟老闆報告了，換到府連路，合約部分我這邊改一改傳給您」、「不好意思，合約書請您出，因為屋主相關資料您才有」等語，另案原告並表示對於上開LINE對話紀錄之形式真正無意見。又據吳沚懿證稱：我於106年5月至107年1月初在另案原告處擔任人力資源長，另案原告向另案被告承租房屋是由我負責處理；當時我上591租屋網查詢辦公室出租資訊後，與石陞祿以LINE及電話聯繫，我用網路上之照片與石陞祿確認，石陞祿稱簽約後會提供照片中所示辦公設備，在舊約第17條也有記載，當時網路上看到的樓層是3樓，我不知道承租的是在B1樓層，簽約後發現承租樓層與原本認知不同，有與石陞祿確認有無其他處理方式，石陞祿稱可先提供位在3樓之系爭房屋，並說系爭房屋1至3樓是住辦合一，他是用套房出租系爭房屋，因為此方式較容易出租，房屋狀況會有床及沙發，若我們有確認要承租，他會把屋內設備搬走，將辦公室桌椅放在屋內，還原為辦公室的樣子，因為當時另案被告有提到屋內有沙發、電視及床，所以在我的認知他會把這些東西都搬走，但另案原告尚未取得系爭房屋照片，兩造就簽訂系爭租賃契約；另案被告並沒有跟我說系爭房屋與先前以舊約所承租的大同路二段房屋情況相同，他是跟我說裡面設備不同等語。依上

01 開 LINE 對話紀錄及吳泚齡之證述，益見兩造就系爭租賃契約
02 合意租賃之標的物，已非 591 房屋交易網上照片所示房屋，
03 亦非與舊約之標的格局相同之房屋，則另案原告以另案被告
04 提供之系爭房屋，與 591 房屋交易網列印資料上所示照片、
05 以及與舊約之標的房屋格局不符等情，主張兩造就系爭租賃
06 契約之意思表示未合致云云，自非可採。又兩造合意將舊約
07 更改為系爭租賃契約時，另案被告已告知另案原告系爭房屋
08 內之設備與舊約原所承租之屋內部設備不同，且系爭房屋為
09 「套房」，如另案原告要使用，另案被告才要搬走屋內東西
10 放置辦公桌椅等節，另案原告在此認知下，對另案被告提出
11 承租系爭房屋之要約，經另案被告承諾，難認有何意思表示
12 不合致之情形。至吳泚齡雖證稱因石陞祿告知其系爭房屋內
13 有床、電視及沙發，故其認為另案被告應將該等設備均搬走
14 等語，然另案被告否認曾同意搬走床，而依吳泚齡與石陞祿
15 間之 LINE 對話紀錄可知，石陞祿係稱「你要用我們才搬走屋
16 內東西放辦公桌椅」等語，可認石陞祿係同意另案原告欲使
17 用系爭房屋時，其會將屋內東西搬走放置辦公桌椅，並未特
18 別敘明將搬走何種設備。況縱認另案被告曾同意搬走床鋪而
19 未搬移，此僅係另案被告於系爭租賃契約成立後是否依約履
20 行之問題，尚難以此認兩造間就系爭租賃契約之成立意思表
21 示未合致。⑤系爭租賃契約已載明租賃物標示為「台南市○
22 ○區○○路○○○號三樓 334 室全部」，並無關於該房屋面積之
23 記載，另特別約定事項中第 17 條僅記載「辦公室內附桌椅 2
24 組、置物櫃 1 組、鑰匙 1 組、晶片卡 1 組平時保養維護由乙方
25 （即另案原告）負責」等語，而無關於房屋格局或裝潢之特
26 別約定，另案原告於簽立舊約及系爭租賃契約前，亦均未前
27 往看屋（不爭執事項(三)）；再參以系爭租賃契約第 23 條約定
28 ：「信件代寄服務：甲方（即另案被告）提供信件代寄服務
29 ，原則上乙周乙次，若有特殊情況，依乙方（即另案原告）
30 要求，則每週兩次。」、第 25 條約定：「甲方並同意乙方所
31 分租之豪麥國際食品股份有限公司為營業登記使用」（見調

字卷第45頁），及吳沚齡證稱：另案原告向另案被告承租房屋之目的，起先僅要做營業登記使用，至於後面有無要實際作為辦公室使用，我不清楚；當時我與石陞祿電話聯繫時，有提到系爭房屋只會辦理商業登記，由另案被告代管空屋及代轉寄信件，這是我們初期需求，當時公司的要求是可以代轉寄信件回高雄等語（見另案本院卷第167、173頁）等情，另案被告辯稱：原告承租系爭房屋僅是要做公司設立登記等語，尚非無據。另案原告雖主張：承租辦公室原本是要做營業登記，將辦公設備遷入並非當務之急，後來於107年3月8日打算將設備遷入，點交時才發現標的與承租不符等語，然可供辦公之處所並無一定之格局或裝潢，如另案原告就承租之房屋格局、裝潢有特定要求，且該事項對另案原告而言係屬重要事項，另案原告亦無承租套房之意願，則在另案被告已表明系爭房屋係套房之情況下，另案原告當會拒絕簽訂系爭租賃契約，或在簽訂系爭租賃契約前派員前往租賃標的物確認現況是否符合其要求後始為簽約，以確保自身權益。惟另案原告在未取得系爭房屋照片且未前往看屋之情況下，即於106年12月間合意與另案被告就系爭房屋簽立系爭租賃契約，是尚難認另案原告對系爭房屋格局、裝潢有何特定要求，且該要求已構成影響系爭租賃契約成立與否之必要之點。」是兩造於另案不當得利事件審理中，已就攸關判決結果之系爭租賃契約是否因兩造意思表示之合致而成立之重要爭點，各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並已為適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，且另案不當得利事件判決理由論述並無違背法令之情事，雖被告於本院審理中另舉證人蔡承恩到庭證述：我是被告的會計，我與老闆於107年3月某日上午前去系爭房屋交屋，現場是昏暗，有床、桌子，不像辦公的地方，老闆當場跟對方說我們不租了就離開等語（見本院卷第101頁），惟兩造就租賃物之格局、裝潢並無特定要求，已如前述，被告於本件訴訟所提出之證人蔡承恩之新訴訟資料仍不足以推翻原判斷，

01 是系爭租賃契約既未約定租賃物限於辦公室格局，且原告已
02 告知系爭房屋為套房，系爭房屋並無不合於使用收益目的，
03 系爭租賃契約已經合法成立乙節，基於爭點效，兩造不得再
04 為相反之主張，本院亦不得再為相反之判斷。據此，兩造並
05 未約定租賃物應為辦公室格局，堪可認定。

06 (二)被告未合法終止系爭租賃契約：

07 被告抗辯其已於107年3月9日以存證信函通知原告終止系爭
08 租賃契約，並提出存證信函為證（見本院卷第37-45頁），
09 惟查，被告以該存證信函表示：其遭原告不實廣告要約引誘
10 之詐欺，而為要約之意思表示，被告以該存證信函撤銷要約
11 之意思表示，主張契約無效等語，此觀該存證信函自明，是
12 被告並非以該存證信函通知原告終止系爭租賃契約，而係通
13 知原告撤銷要約之意思表示，至為明確。被告抗辯其已合法
14 終止系爭租賃契約，即屬無據。

15 (三)被告應給付自107年4月1日起至107年11月30日止之租金及管
16 理費：

17 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
18 明文。次按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃
19 關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，始得
20 請求返還（最高法院81年度台上字第1907號判決意旨參照）
21 。被告既未合法終止系爭租賃契約，已如上述，則被告未給
22 付自107年4月1日起至107年11月30日止之租金及管理費，合
23 計60,000元，於扣除押租金14,000元，被告尚積欠46,000元
24 ，堪可認定。原告請求被告給付積欠之租金及管理費46,000
25 元，洵屬有據，應予准許。

26 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
27 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
28 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
29 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
30 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
31 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利

01 率為百分之5；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
02 203條分別定有明文。原告請求被告應給付之租金及管理費
03 ，並未定有給付之期限，其併依上開規定請求被告給付自起
04 訴狀繕本送達翌日即107年10月27日起（送達證書見本院107
05 年度南司小調字第2137號卷第55頁）至清償日止，按年息5
06 %計算之遲延利息，於法有據，自應准許。

07 五、綜上所述，原告依據系爭租賃契約之法律關係，請求被告給
08 付租金及管理費共46,000元，及自107年10月27日起至清償
09 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

10 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌
11 後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一論列，附此敘明
12 。

13 七、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；小額訴訟，法院為訴
14 訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第78條、第
15 436條之19第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額確定為
16 1,000元（即裁判費），應由敗訴之被告負擔。

17 八、本件係屬民事訴訟法第436條之8第1項規定之小額訴訟事件
18 所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20之規定，
19 應依職權宣告假執行。並依被告聲請酌定如被告以如主文第
20 3項所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

21 九、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
22 之23、第436條第2項、第78條、第436條之19第1項、第436
23 條之20、第392條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 108 年 1 月 29 日
25 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
26 法 官 張 桂 美

27 以上正本證明與原本無異。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
29 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
30 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
31 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於

01 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
02 中 華 民 國 108 年 1 月 29 日
03 書記官 蘇冠杰