臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3622號

原　　告　江水潭
訴訟代理人　陳勇成律師
被　　告　上一國際光電股份有限公司
法定代理人　施梅櫻
訴訟代理人　游東憬
　　黃培根

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國110年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣37萬6,680元。及其中新臺幣5萬元，自民國109年10月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔1/2，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行；倘被告以新臺幣37萬6,680元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

被告於民國107年2月9日與原告簽署租賃契約（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租原告所有門牌號碼新北市○○區○○○道○段○○號16樓房屋（含附屬設備）及地下4層編號95之平面車位（下合稱系爭不動產），租期自107年3月11日起至110年3月10日止，每月租金實收新臺幣（下同）3萬5,000元（租金所得應納稅費由被告負擔，故書面租約租金記載每月租金金額為3萬9,732元，其中4,732元即租金所得稅費）另計每月管理費5,000元。每期應納2個月租金，應於每期11日前支付。另給付押租金7萬元。詎被告自109年3月起即未依約給付租金及管理費，迄109年7月11日止，扣除押租金7萬元後，已欠租逾2個月以上。經原告於109年7月16日以存證信函（下稱原證2存證信函）催告被告應於函到5日內付清

積欠租金，被告於同年月17日收受送達後，並未依限繳付。原告再於109年7月29日以存證信函（下稱原證3存證信函）催告被告應於函到5日內付清積欠租金，屆期未付即終止租約。被告於同年月30日收受送達後，延至109年8月4日仍未給付，故系爭租約應於109年8月4日經原告合法終止。系爭租約經原告合法終止後，被告已無權繼續占用系爭不動產，爰本於民法第767條規定及租賃契約關係提起本訴，請求被告將系爭不動產騰空遷讓返還原告。110年3月8日庭後，係因被告未攜完整鑰匙，經與被告確認，改約定110年3月10日下午會同點交。然被告又於110年3月8日下午改稱，原約定時間沒空，再更改為110年3月11日。詎110年3月9日被告竟又因要求原告將租金一筆勾銷未果，將110年3月11日點交約定取消，更於110年3月13日以系爭房屋留有東西為由透過大樓總幹事進入系爭房屋，可見被告於110年3月8日言詞辯論期日僅佯稱要返還系爭不動產，但實際並無返還之意。

承前，被告自109年3月11日起即未依約給付租金，迄109年8月10日止，共積欠租金及管理費共20萬元，扣除7萬元押租金後，尚餘13萬元未給付。另自109年8月11日起至被告將系爭房屋遷讓返還原告之日止，被告無權占用系爭房屋，受有相當於租金之利得，原告受有相當於租金之損害，爰併依民法第179條規定，請求被告按月給付原告4萬元相當於租金之利得。即系爭租約終止前，原告本於租賃契約關係請求；系爭租約終止後，則本於不當得利法律關係請求，被告按月給付原告4萬元租金或相當於租金利得。

併為聲明：

- 被告應將系爭不動產騰空返還原告。
- 被告應給付原告13萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即109年10月8日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 被告應自109年8月11日起起至返還系爭不動產之日止，按月給付原告4萬元。
- 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

對於原告主張：被告於107年2月9日與原告簽署系爭租約，約定由被告向原告承租原告所有系爭不動產，租期自107年3月11日起至110年3月10日止，每月租金3萬5,000元，加計每月管理費5,000元後，被告應按月給付原告4萬元；被告自109年3月起即未依約按月給付4萬元予原告；及被告於109年7月17日收受原證2存信函，於109年7月30日收到原證3存證信函等情，被告不爭執。惟被告於收到原證2函證信函後，即與原告協商，並以書面向其告知，因109年3月起受新冠肺炎疫清影響，被告營收銳減，請求原告寬限，並承諾會依約盡力履行，但未獲原告接受。原告仍再寄送原證3存證信函予被告要求被告於收受原證3存證信函後5日內依約履行，逾期終止租約。被告無奈只能於109年8月10日寄送2紙面額各為4萬元（合計8萬元）支票予原告供償部分欠租。被告確因受疫情影響，非故意遲付租金，故原告所為終止租約意思表示，對被告並不公允，不生合法提前終止。

被告因受疫情影響，致履約有困難，非簽約當時可得預料若按原約定租金數額給付或依原告主張提前終止租約，對被告不公平，爰依民法第227條之2規定請求法院減少租金數額。又因原告表明於系爭租約屆期時（即110年3月10日）不願續租，故被告已另覓租處，可於110年3月10日將系爭不動產交還原告。兩造於110年3月8日言詞辯論期日合意庭後會同至系爭不動產點交，因原告嗣後反悔，當日未實際完成點交。原確有約定110年3月11日進行點交，但因被告有事，故未到場。被告執有系爭不動產門禁磁卡，於110年3月11日已遭消磁，被告否認110年3月13日仍有進入系爭不動產。被告實際已遷出系爭房屋，屋內所飲水機及其他物品，被告同意拋棄所有權或處分權，並於110年4月15日當庭將鑰匙及磁卡交還原告，即本件原告已無起訴請求被告返還系爭不動產之必要。

109年3月以後，除被告已交付8萬元租金應予扣除外，另應

再扣除被告代原告繳納108年1月至12月所得稅42萬9,106元。

㈨併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決願供擔保請免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

原告提出系爭租約（詳原證1）、原證2存證信函及回執（詳本院卷第39至41頁）、原證3存證信函及回執（詳本院卷第43至45頁）、系爭不動產登記謄本（詳本院卷第47至50頁），形式均為真正。

被告提出被證1至3書證、租賃契約書（詳本院卷第57至61頁）、扣繳憑單（詳本院卷第65頁）、照片（詳本院卷第141至171頁），形式均為真正。

四、按承租人積欠租金額，除以擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人得收回房屋；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，出租人得終止契約。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，終止契約。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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，土地法第100條第3款、民法第440條第1至3項、第455條分別定有明文。原告主張：被告於107年2月9日與原告簽署系爭租約，約定由被告向原告承租原告所有系爭不動產，租期自107年3月11日起至110年3月10日止，每月租金實收3萬5,000元（租金所得應納稅費由被告負擔，故書面租約租金記載每月租金金額為3萬9,732元，其中4,732元即租金所得稅費），再加計每月管理費5,000元（合計每月應付4萬元）。每期應納2個月租金，應於每期11日前支付。另給付押租金7萬元。詎被告自109年3月起即未依約給付租金及管理費，迄109年7月11日止，扣除押租金7萬元後，已欠租逾2個月以上。經原告於109年7月16日以原證2存證信函催告被告應於函到5日內付清積欠租金，被告於同年月17日收受送達後

，並未依限繳付。原告再於109年7月29日以原證3存證信函催告被告應於函到5日內付清積欠租金，屆期未付即終止租約。被告於同年月30日收受送達後，延至109年8月4日仍未給付，故系爭租約應於109年8月4日經原告合法終止等情，業據提出與其所述相符系爭租約、原證2存證信函及回執、、原證3存證信函及回執及系爭不動產登記謄本為證，經本院調查結果，原告前開主張，自屬有據。

五、按88年4月21日增訂之民法第227條之2第1項規定：「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果」字樣，乃係按修正前民事訴訟法第397條立法體例而增訂，即所謂之情事變更原則，依其立法理由記載，情事變更純屬客觀之事實，當無因可歸責於當事人之事由所引起之事例（最高法院94年度台上字第2367號裁判意旨參照）。民法第227條之2第1項情事變更原則，旨在規定契約成立後，發生訂約當時不可預料之情事，若依其原有效果顯失公平時，得經由法院裁量增減其給付或變更其他原有之效果，期能公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。是以法院依該原則為增加給付之判決，應本於客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益及其他實際之情形，定其增加給付之適當數額（最高法院98年度台上字第331號裁判意旨參照）。

被告抗辯：其因受疫情影響，致履約有困難，非簽約當時可得預料若按原約定租金數額給付或依原告主張提前終止租約，對被告不公平，爰依民法第227條之2規定請求法院減少租金數額一節，為原告所否認，應由被告就前積極、利己事實，負舉證之責。

關此部分，固據被告提出109年1月至6月營業人銷售額與稅額申報書（即被證1）為佐。惟觀諸被告提出前述書證，僅能證明被告公司於109年1至2月銷售額為143萬160元，109年3至6月銷售額為0元。尚無足進步推斷被告109年3至6月銷售

額0元，與新冠疫情，二者間，具相當因果關係。蓋銷售額驟降為0元，或肇於被告營業決策所致，或被告可預料企業經營風險所致；或因可歸責被告其餘事由所致，原因本未止一端，單執前述書證提出，自難推謂系爭租約確有適用民法第227條之2第1項規定餘地。此外，被告未再提出其餘證據證明系爭租約簽署後，確有情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平，則其援引民法第227條之2第1項規定抗辯原告所為提前終止租約意思表示不生效力及系爭租約約定應給付金額應予減少，自無可採。

六、按有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，須拋棄其占有，始得免除交付義務，在拋棄占有前，尚難謂其交付義務已消滅（最高法院76年度台上字第2121號裁判意旨參照）。查系爭租約於109年8月4日經原告合法終止後，被告即負有返還系爭不動產予原告之義務。被告既於110年3月8日提出書狀表明可於110年3月10日將系爭不動產交還原告（詳本院卷第55頁），且於同年月12日以存證信函通知原告其持有系爭不動產磁卡已於110年3月11日遭消磁，請原告隨時至被告公司取回鑰匙及門禁卡（詳本院卷第175、176頁），並再於110年4月15日言詞辯論期日當庭交還系爭不動產鑰匙及門禁卡，並表明拋棄系爭不動產內留存飲水機等物品所有權及事實上處分權（詳本院卷第196、197頁）；參酌被告提出其遷出系爭不動產後之現場照片（詳本院卷第143至171頁），可推認被告已依債之本旨自系爭不動產遷出，將其回復原狀等情。應認被告於110年4月15日當庭所為拋棄占有系爭系爭不動產意思表示，已符民法第241條所定之情形，應得免再依系爭租約對原告負返還系爭不動產之義務。即本件原告自110年4月15日被告為拋棄占有意思表示時起，可逕行進入屋內清點屋況及設備，倘發見受有損害，可另行向被告求償，但難執此謂被告於110年4月15日以後，仍有繼續占有系爭不動產之事實存在。

七、本件被告自110年4月15日以後既未繼續占有使用系爭不動產

，則原告本於租賃契約關係、民法第767條規定，請求被告將系爭不動產騰空返還原告；本於民法第179條不當得利法律關係，請求被告自110年4月16日起至返還系爭不動產之日止，按月給付原告4萬元相當於租金之利得，於法自屬無據，應予駁回。

八、又被告自109年3月起即未依約按月給付4萬元予原告，至109年8月10日止，計欠租20萬元，扣除押租金7萬元後，尚餘13萬元未給付一事，已如前述，可認屬實。此部分再扣除被告於109年8月10日提出8萬元後，尚餘5萬元未獲償。併自109年8月11日起至110年4月15日止，計8.167個月，以每月4萬元計，共32萬6,680元。即原告於租約終止前本於租賃契約關係、租約終止後本於不當得利法律關係，請求被告給付37萬6,680元（5萬元+32萬6,680元），及其中5萬元自109年10月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

九、關於被告抵銷42萬9,106元抗辯部分，固據被告提出108年1月至12日扣繳憑單為佐。然由被告提出扣繳憑單記載可知，被告代扣稅額為4萬7,678元，並非42萬9,106元，被告抵銷金額之主張，已有可議。況如前述，原告主張：兩造約定租金實收金額為3萬5,000元，相關所得稅費，應由被告負擔，固於系爭租約第4條約定每月租金3萬9,732元一節，有系爭租約在卷可佐。被告既未爭執，其於108年間每月僅實際給付原告租金3萬5,000元及管理費5,000元，並未就差額4,732元（3萬9,732元-3萬5,000元）對原告為給付，自不能再執扣繳憑單所載扣繳稅額，對原告為抵銷主張。即被告前述抵銷辯，為無理由。

十、綜上所述，原告本於租賃契約關係及不當得利法律關係提起本訴，請求被告應給付原告37萬6,680元。及其中5萬元自109年10月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

十一、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核

原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告之，併依聲請酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併駁回。

十二、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

結論：原告之訴一部為有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　29　　日

民事第六庭　　法　官　黃信滿

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　110　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　黃曉妏