臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第226號

上　訴　人　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
被　上訴人　林靜蘭
訴訟代理人　陳夢麟律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國109 年6 月5 日本院桃園簡易庭108 年度桃簡字第1861號第一審簡易判決提起上訴，本院管轄之第二審合議庭於109 年12月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

本件上訴人謝晉璋即鴻達國際行銷企業社（下稱謝晉璋）經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、被上訴人主張：

（一）被上訴人前將桃園市○○區○○路○○○ 號1 樓房屋（下稱系爭房屋）出租予上訴人謝晉璋，約定租賃期間自民國108 年5 月22日起至110 年5 月21日止，每月租金2 萬5000元（下稱系爭租約），並約定僅得作為住家使用，非經被上訴人同意，不得作營業使用、出租或出借他人。惟上訴人謝晉璋自108 年7 月起，將系爭房屋出借予上訴人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，經被上訴人要求重新簽約，兩造協調未果。被上訴人爰以起訴狀繕本送達之日即108 年9 月26

日作為向上訴人謝晉璋終止系爭租約之意思表示，系爭租約既已於108 年9 月26日終止，依民法第455 條前段規定，上訴人謝晉璋即應將租賃物即系爭房屋返還被上訴人。又被上訴人為系爭房屋所有權人，上訴人均屬無權占用人，被上訴人亦得依民法第767 條第1 項規定，請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋。

（二）又上訴人謝晉璋自108 年7 月22日起未給付租金，扣除押金2 萬5000元，尚欠2 萬5000元，故被上訴人依系爭租約之法律關係，尚得請求上訴人謝晉璋給付租金2 萬5000元。

（三）另系爭租約終止後，上訴人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，被上訴人亦得請求每月相當於月租金額之違約金，直至上訴人謝晉璋返還系爭房屋為止。爰依不當得利及系爭租約之法律關係，請求上訴人謝晉璋自108 年9 月27日起，按月返還相當於租金之不當得利2 萬5000元及給付違約金2 萬5000元等語。

（四）並於原審聲明：

1.上訴人應將系爭房屋遷讓返還被上訴人。

2.上訴人謝晉璋應給付被上訴人2 萬5000元，及自108 年9 月27日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

3.上訴人謝晉璋應自108 年9 月27日起至騰空遷讓返還系爭房屋日止，按月給付被上訴人5 萬元。

4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：

（一）被上訴人將系爭房屋出租予上訴人謝晉璋，彼時承租人係記載鴻達國際行銷企業社，被上訴人理應知悉承租人將對外營業，而非作為住宅居住。又被上訴人係以店面名義對外招租，且系爭房屋承租時之屋況係無隔間、廚房、衛浴設備等，根本無法供人作為住宅居住。此外，兩造協調由被上訴人與上訴人樂事公司重行簽立租約時，被上訴人提

出之租約版本，即記載系爭房屋供營業使用，可見被上訴人係同意系爭房屋作營業使用，亦可證被上訴人與上訴人謝晉璋簽約時，已同意上訴人謝晉璋將系爭房屋作營業使用。

（二）又上訴人謝晉璋並未將系爭房屋出借或出租予上訴人樂事公司，上訴人謝晉璋係加盟上訴人樂事公司後，由上訴人樂事公司代為經營「樂事饗宴」早午餐店，故上訴人樂事公司僅是占有輔助人。再者，被上訴人與上訴人謝晉璋簽立之系爭租約，並未限制將系爭房屋全部或一部轉租或出借。縱使上訴人謝晉璋有將系爭房屋交予上訴人樂事公司使用，亦無違約可言。

（三）被上訴人因故不願履行系爭租約後，即一再阻礙上訴人營業，除常與上訴人之員工發生爭執外，更直接將其車輛停放在系爭房屋門口。且上訴人嗣後發現被上訴人交付之遙控器，無法正常開啟系爭房屋鐵捲門，妨礙上訴人行使租賃權。故上訴人謝晉璋依民法第264 條主張同時履行抗辯，拒絕給付租金。

（四）上訴人謝晉璋並無違反租約，被上訴人即不得終止系爭租約，系爭租約既未終止，則上訴人占有系爭房屋即具有法律上之權源，而無不當得利之情事。退萬步言，縱使認為上訴人謝晉璋係無權占有系爭房屋，兩造間關於違約金之約定亦屬過高，應予酌減等語，資為抗辯。

（五）並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准宣告免於假執行。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，判命：㈠上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人；㈡上訴人謝晉璋應給付被上訴人2 萬5000元，及自108 年9 月27日起至清償日止之法定遲延利息；㈢上訴人謝晉璋應自108 年9 月27日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3 萬元；並依職權宣告假執行，及酌定相當擔保金額准許上訴人供擔保後得免為假執行；另駁回被上訴人其餘之訴（即被上訴人請求每月

2萬5000元之違約金，經原審酌減為5000元，此部分未據被上訴人聲明不服，業已確定）。上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，並聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

（一）上訴人謝晉璋向被上訴人承租系爭房屋，約定租賃期間自108年5月22日至110年5月21日，每月租金及押金均為2萬5000元。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。

（二）被上訴人已收取押金2萬5000元。

（三）被上訴人以上訴人謝晉璋未經被上訴人同意，將系爭房屋變更為營業用途、違約供他人使用而違反租約，以起訴狀送達作為終止系爭租約之意思表示，起訴狀繕本於108年9月26日送達上訴人謝晉璋。

（四）上訴人謝晉璋自108年7月22日起至租約終止日止，未給付租金。

（五）系爭房屋迄今尚未返還予被上訴人。

五、本件爭點：

（一）被上訴人是否有同意系爭房屋供營業使用？

（二）被上訴人請求上訴人遷讓房屋，有無理由？

（三）被上訴人請求上訴人謝晉璋給付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？

（四）被上訴人請求上訴人謝晉璋於遷讓系爭房屋前，按月給付不當得利2萬5000元及違約金5000元，有無理由？

六、本院判斷：

（一）被上訴人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。」（詳原審卷第16頁），可見被上訴人與上訴人謝晉璋係約定系爭房屋僅供住宅使用，非經被上訴人同意，不得變更為營業用途。而上訴人

謝晉璋承租系爭房屋後，旋由上訴人樂事公司利用系爭房屋經營「樂事饗宴」早午餐店乙情，有被上訴人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（見原審卷第118-123頁），上訴人就此亦無爭執。足見上訴人謝晉璋承租系爭房屋後，已將系爭房屋改作營業用途，洵無疑義。

2. 上訴人雖以被上訴人同意變更同途云云置辯。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，或可作為負責人或內部員工私人目的使用，或可作為辦公處所，或可作為倉儲空間，尚難僅憑上訴人謝晉璋以商號名義承租，即認定被上訴人同意供系爭房屋作為營業使用。又租賃標的物承租時之屋況，乃客觀之事實，只要承租人同意，縱無隔間、廚房、衛浴等設備，亦無礙供作住宅居住使用，是亦無以此而推認被上訴人同意系爭房屋供營業使用之理。復參酌被上訴人發現系爭房屋即將開設「樂事饗宴」早午餐店後，即要求重行簽約乙節，此情為兩造所不爭，亦可見被上訴人於簽約時並未預見上訴人謝晉璋會將系爭房屋供作營業使用。再者，被上訴人於「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」等語（見原審卷第93頁），惟此僅能證明被上訴人招租時，對於承租人作住宅或商業使用並無限制，惟實際出租予承租人時，仍應就具體約定之契約條款，認定雙方之權利及義務內容，不能僅因被上訴人招租時標示系爭房屋可供店面使用，或被上訴人事後同意與上訴人樂事公司另行協商簽約，即認為被上訴人與上訴人謝晉璋簽立系爭租約時即已同意系爭房屋轉作店面對外營業。此外，上訴人謝晉璋亦未能舉證證明被上訴人曾有同意系爭房屋轉作營業使用之事實，是其所辯即難採憑。

3. 基此，上訴人抗辯被上訴人有同意系爭房屋供作營業使用

云云，核屬無據。上訴人謝晉璋未經被上訴人同意而將系爭房屋供作營業使用，應認已違反系爭租約第8條第1項之約定。上訴人謝晉璋既有上揭違反租約之情事，則被上訴人與上訴人謝晉璋間是否有約定不得將系爭房屋之全部或一部出借他人使用，即無關本案宏旨，自無庸再行贅述，附此敘明。

（二）被上訴人請求上訴人遷讓房屋，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。本件上訴人謝晉璋違反系爭租約第8條第1項之約定，未經被上訴人同意而變更系爭房屋用途，已如前述，是被上訴人依系爭租約第15條第2款約定，終止系爭租約，自屬有據。又被上訴人以起訴狀送達作為終止系爭租約之意思表示，而起訴狀繕本已於108年9月26日送達上訴人謝晉璋，為兩造所不爭，故應認系爭租約業於該日終止。系爭租約既已終止，則被上訴人基於租賃物返還請求權，請求上訴人謝晉璋騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

2.又被上訴人為系爭房屋之所有權人，有卷附建物所有權狀可參（見原審卷第11頁）。上訴人亦不否認現仍保管系爭房屋之鑰匙，且上訴人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上訴人占有中。而系爭租約終止後，上訴人謝晉璋已無占有使用系爭房屋之權源，另上訴人樂事公司與被上訴人間並無契約關係，亦無其他占有使用系爭房屋之合法權源，故被上訴人依民法第767條第1項之法律規定，請求上訴人遷讓返還系爭房屋，應認為有理由。

（三）被上訴人請求上訴人謝晉璋給付自108年8月22日至同年9月21日之租金2萬5000元，有無理由？

1.被上訴人出租系爭房屋予上訴人謝晉璋，每月租金2萬5000元，已收押金2萬5000元，且上訴人謝晉璋自108年7月22日起至系爭租約終止日即108年9月26日止，均未給付租金等情，為兩造所不爭，是被上訴人主張上訴人謝晉璋所欠兩月租金扣除押金後，尚應給付被上訴人2萬5000元之租金，應屬可採。

2.上訴人謝晉璋雖以被上訴人自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，妨礙租賃物之使用云云置辯。惟其所提出之影片，係於本件訴訟繫屬後所拍攝，彼時系爭租約業已終止，上訴人謝晉璋對於系爭房屋自無租賃權利可言。再者，上訴人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，上訴人謝晉璋並未舉證係因被上訴人之行為導致該遙控器失效，是其抗辯被上訴人妨礙使用系爭房屋云云，即難以採憑。另上訴人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，自難以此推認被上訴人有妨礙上訴人使用系爭房屋之情事。況且，該車輛停放於騎樓，並不影響進出及使用系爭房屋，是上訴人謝晉璋抗辯租賃權因此受有妨害，被上訴人未提供合於使用之租賃物而拒絕給付租金，要屬無據。從而，被上訴人請求上訴人謝晉璋給付租金2萬5000元，應屬可採。

（四）被上訴人請求上訴人謝晉璋於遷讓系爭房屋前，按月給付相當於租金之不當得利2萬5000元及違約金5000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日經被上訴人終止，上訴人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，並致被上訴人無法使用收益，是被上訴人依民法第179 條之規定，請求上訴人謝晉璋自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2 萬5000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，出租人除得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當於月租額1 倍之違約金至返還為止（見原審卷第18頁）。上訴人謝晉璋於系爭租約終止後，迄今仍占有系爭房屋，被上訴人自得依上開約定，向上訴人請求違約金。

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。爰審酌上訴人謝晉璋於租約終止後未履行遷讓返還房屋之義務，致被上訴人受有相當於租金收入之損害，復衡以被上訴人已得向上訴人謝晉璋請求按月給付相當於租金之不當得利，被上訴人所受損害即難謂重大暨雙方之經濟狀況等一切情狀，認被上訴人請求上訴人謝晉璋按月賠償5000元之違約金，應屬適當。

七、末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。本件被上訴人對上訴人謝晉璋之租金給付請求權屬定有給付期限之金錢債權，且於起訴前已屆期，是被上訴人僅請求上訴人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，按週年利率5 %計算之利息，即屬有據。

八、綜上所述，被上訴人依租賃物返還請求權、物上請求權、租金給付請求權、不當得利等規定及系爭租約關於違約金之約定，訴請判決如原審判決主文第1項、第2項、第3項所示之內容，為有理由，應予准許。原審就此為被上訴人勝訴判決，並依職權宣告被上訴人得假執行，且酌定相當擔保金額准許上訴人預供擔保後得免為假執行，均無不合。上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決不當，求為廢棄，為無理由，應駁回上訴。

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、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　22　　日

民事第三庭審判長法　官　周玉羣

法　官　彭怡蓁

法　官　吳為平

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　22　　日

書記官　劉育秀