臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度訴字第333號

原　　告　陳思汝
訴訟代理人　朱芳儀律師
　　黃耀霆律師
被　　告　瓏又國際行銷有限公司
法定代理人　謝尚育
訴訟代理人　陳崇善律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年10月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將門牌號碼高雄市○○區○○○街○○○號房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應將其設址於高雄市○○區○○○街○○○號之公司登記，自上開地址遷出。

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬肆仟肆佰陸拾陸元，及其中新臺幣拾柒萬壹仟元，自民國一一0年一月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其中新臺幣柒萬參仟肆佰陸拾陸元，自民國一一0年十月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一一0年一月二十八日起至自上開房屋遷讓返還予原告之日止，按月給付原告新臺幣參萬捌仟元，及按日給付原告新臺幣柒佰陸拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬元為被告供擔保後，得為假執行，但被告以新臺幣陸拾壹萬壹萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項於原告以新臺幣捌萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣貳拾肆萬肆佰陸拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項於原告以各期已到期部分金額之三分之一為被告供

擔保後，得就已到期部分假執行。但被告以各期已到期之總金額為原告預供擔保，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：

（一）被告於民國109年4月15日起向原告承租其所有門牌號碼高雄市○○區○○○街○○號建物（下稱系爭房屋），雙方約定租賃期間自109年4月15日起至119年4月14日止，租期共計10年，租金每月為新臺幣（下同）38,000元，應於每月1日給付租金，兩造並簽立廠房租賃契約書（下稱系爭租約）。詎料，被告竟未依約繳納租金，屢經催討均未獲置理，兩造簽約迄今，原告僅收受第1個月租金即38,000元，此後，被告即未曾給付租金，已遲付數月有餘。為此，原告曾於109年11月12日委請律師寄發存證信函，催告被告於期限內給付其所積欠之租金，然被告迄今仍未為清償。被告除第1個月之租金外，其後各月租金均未給付，迄至原告發函催告時，被告已積欠租金共計320,466元（計算式：38,000元x 8個月又13日＝320,466元），扣除押金76,000元後，尚積欠244,466元，原告依系爭租約請求被告支付前開積欠之租金244,466元，自屬有據。再者，被告遲付租金總額已逾2個月以上，原告依民法第440條第1項、第2項規定，以起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示。系爭租約既經終止，則被告即無繼續占有系爭房屋之權源，原告自得依民法第767條前段、第455條前段規定及系爭租約第11條約定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。

（二）又系爭租約終止後，被告即不得再占有使用系爭房屋，則其將公司所在地登記於「高雄市○○區○○○街○○號」（即系爭房屋地址），自屬妨害原告對系爭房屋所有權之行使，原告自得依民法第767條中段規定及系爭租約第18條約定，請求被告應將其設址於高雄市○○區○○○街○○號

之公司登記，自上開地址遷出。

（三）又原告自系爭租約始期，即陸續委請廠商就系爭房屋整修，並交付鑰匙予被告公司人員，期間也一直將整修情形告知被告，惟被告僅曾泛稱系爭房屋存在有漏水及馬桶座缺失云云，惟從未指明缺失在何處，其既拒絕繳納房租，也不將鑰匙繳回，一直拒絕溝通，也拒不遷讓系爭房屋，直到本件起訴，先在訴訟中表示願意和解，又在調解當日中午，才打電話告知原告訴訟代理人稱被告訴訟代理人人在外地，不能到庭調解云云，其認為被告有心延滯訴訟，居心可議。復以，系爭租約既經終止，被告即應將系爭房屋遷讓返還予原告，如未遷讓返還，則自系爭租約終止之翌日起至遷讓返還系爭房屋予原告之日止，即屬無權占有系爭房屋，其無法律上原因而受有相當於房屋租金之利益，致原告受有損害，原告自得依民法第179條規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利38,000元。此外，被告遲延返還系爭房屋之違約金，原告依照系爭租約第11條約定，請求被告按日給付原告2,533元（計算式：38,000元÷ 30日x 2＝2,533元），因原告因被告遲不遷讓系爭房屋，受有提訴而支出律師委任酬金之損害，及另行轉投資之收益損失，故上開違約金之請求，係屬有理。綜上，爰依上開規定提起本訴，並聲明：㈠被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。㈡被告應將其設址於高雄市○○區○○○街○○號房屋之公司登記，自上開地址遷出。㈢被告應給付原告244,466元，及其中171,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，其中73,466元部分自變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣被告應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告38,000元，及按日給付原告2,533元。㈤願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告將系爭房屋出租予被告公司前，曾於109 年

4月1日與被告公司負責人之父親謝東瑋擔任負責人之匠邑企業有限公司（下稱匠邑公司）簽立系爭房屋租賃契約，約定租金為每月35,000元。雙方簽署租賃契約後，原告確實曾由其人員將系爭房屋之鑰匙等交付予匠邑公司，由匠邑公司人員了解系爭房屋之情形以規劃搬遷事宜，匠邑公司人員檢視發現系爭房屋多處有自然損壞、漏水、漏雨等瑕疵，經雙方協商，出租人即原告同意進行整修以確實承擔出租人之責任，兩造因此改約定租金為每月38,000元，由被告公司與原告接續簽署系爭租約（系爭租約上簽署日期經協商記載為109年3月30日）。詎原告遲遲未能將相關缺失修復完成，被告公司係經營麵包坊，需要衛生與安全之環境，方能合法製造與經營等，因此，於修繕確實完成前，不敢遷入系爭房屋，此部分係於兩造間由所屬人員或代理人以及仲介人員等，多次以LINE訊息或電話聯繫，多次溝通。原告迄今未能將系爭房屋修繕完成以交付予被告公司搬遷進入使用，被告公司不得已於原租賃處與原房東簽署臨時續租契約，後搬遷至目前使用之處所，原告提起本件之訴顯與事實不符，其主張顯然無據等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）被告於109年4月15日起向原告承租系爭房屋，租賃期間自109年4月15日至119年4月14日，租期10年，每月38,000元，並簽立系爭租約。

（二）被告至今僅繳納第一期租金38,000元。

（三）原告於109年11月12日寄發原證2之存證信函予被告，經被告收受。

（四）被告繳納之押金為76,000元。

四、本件爭點為：

（一）原告主張被告遲付租金達2月以上，並依民法第440條解除租約，有無理由？被告抗辯因原告尚未將房屋修繕妥當，因此亦尚未將系爭標的交付被告進住交付使用，故拒絕給

付租金有無理由？

（二）被告是否應自系爭房屋遷出？

（三）原告請求被告給付積欠之租金，有無理由？金額若干？

（四）原告主張被告應自遷讓起每月給付38,000元及按日給付2,533元，有無理由？若有理由，其金額應以若干為當？

五、本件得心證之理由：

（一）按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，民法第440條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。經查：

1.原告主張被告於109年4月5日向原告承租系爭房屋，租期自109年4月15日起至119年4月14日止，每月租金38,000元之事實，業據提出系爭租約1份為憑（見岡調卷第19-27頁）。而被告僅繳納第1個月租金38,000元後，即未再繳納房租，屢經原告催告，被告均拒不繳納，原告遂於109年11月12日寄發存證信函，催告被告繳納，否則將依法終止租約，惟被告仍不繳納，故原告以起訴狀送達作為終止系爭租約之意思表示等情，經原告於本院陳述在卷，亦有存證信函及回執等件附卷可佐（見岡調卷第29-40頁），而被告對於僅繳納第1個月租金，迄今均未繳納任何租金，及收受原告上開存證信函等情，並不爭執，上開事實，堪認為真。

2.按所謂合於約定使用、收益之租賃物，應指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態，若已在租賃存續期間，出租人已提出交付合於約定使用收益之租賃物，其即已盡其債之本旨之給付，承租人自不得因此拒絕給付租金。被告雖辯稱：原告遲遲未能將相關缺失修復完成，於修繕確

實完成前，不敢遷入系爭房屋，亦無繳納租金之義務云云，惟原告於109年12月7日起訴，被告於110年4月20日提出上開答辯時，並未提出任何證據以實其說，經本院於110年6月4日函知就上開答辯應提出相關證據及證據方法，直至110年8月12日言詞辯論期日，被告對於上開答辯仍未提出任何證明以資證明其為事實，直至110年10月19日最後1次言詞辯論期日始「當庭」提出部分line截圖以作為其抗辯之舉證，是被告上開所述，是否屬實，已有可疑，並顯有延滯訴訟之情。參諸而原告早已在109年4月1日之前即已將系爭房屋鑰匙交付予被告，系爭房屋早已在被告之使用支配之下，而迄至言詞辯論終結前，被告均未將鑰匙交還一情，為被告所不爭執，並參以被告提出之line對話中，原告稱：「目前屬於您承租時期，本人進出都需經過您的同意，下週一四點務必來開門，讓我方可方便作業...我每次進去都要跟你拿鑰匙，不就是經過你們的同意嗎...」等語（見本院卷第107頁），而被告對上情亦未見反駁，堪認原告主張已交付房屋一情為真。

3.被告雖陳稱：原告未將系爭房屋修繕妥當，等於未交付系爭房屋予被告使用云云，然參以被告對於系爭房屋究竟何處未修繕妥當，如何達到不能使用房屋之程度，被告自始均乏舉證及說明，僅泛稱：系爭房屋有漏水及馬桶座缺失，被告從事食品業，會讓被告工廠有問題云云，然觀諸原告提出於109年3月10日起，已陸續委請廠商搭建屋頂浪板、建置水槽、天窗，施作3樓室內牆壁壁癌處理、陽台地磚打除、防水及素地整理等工程，有原告提出之估價單、匯款記錄、傳送予被告之LINE照片等件附卷可參（見本院卷第31-53頁），原告上開主張，並非無據，而被告於110年10月19日始當庭提出之line截圖對話（見本院卷第103-122頁），裡面僅有line截圖之黑白小尺寸拍攝照片（見本院卷第103、104頁），然上開照片之位置為何、情形如何，均屬模糊不清，要未能證明其情況已達被告不能使用

系爭房屋之程度，而參諸被告法定代理人父親謝東瑋、被告方人員呂淑謙（下稱被告方）、原告、原告代理人陳京愷（下稱原告方）於109年5月8、9日之群組對話：被告方呂淑謙稱：陳小姐（即原告）早上有油漆商來估價，說會報價給您，馬桶部分因屋齡25年以上，外觀有裂痕，要求您更換，遮雨棚有破損，也請您記得修繕等語，而原告答覆稱：油漆會去施工兩天，馬桶修繕也會處理等語，於109年5月19日，原告稱：門片已更新，馬桶因尚可以使用，目前不會更換等語後，雙方即就馬桶是否應換新一事相互爭執，而109年5月20日，被告方傳送照片，稱：請房東處理，因馬桶還是會漏水，我會將水源頭關閉等語，而被告提出之對話記錄終止於109年5月26日，其傳送：「109年5月26日14時55分，水電老闆已來拿遙控器至安林三街71號，16：00歸還。」為止，足見被告所指之缺失，於109年5月9日之時，亦僅有油漆、遮雨棚、馬桶3項，而嗣後原告亦已一一改進，僅有馬桶是否應換新一事，兩造存有爭執，而被告於109年5月20日所傳送之馬桶漏水情形，於109年5月26日，原告方仍有派水電師傅前往被告處拿遙控器前往處理，之後是否已修繕完畢，雖未見之後對話，惟被告對此均未見進一步舉證，堪認兩造對此亦未再有其他爭執，依常情而言，堪認亦已修繕解決完畢。綜合上開對話內容，益見被告所稱：原告提供之系爭房屋不能入住，原告未將租賃標的修繕妥當，不算交付云云，要屬不實，兩造於被告所提出之證明中，所存之爭議僅剩餘馬桶是否需要換新一情，而此部分爭議顯然不致被告無法入住之程度，與被告是否經營食品工廠亦無關，被告以此為由，主張原告尚未交付房屋，顯無理由，不足採信。

4.又參諸被告提出之line對話截圖，堪認被告方雖多次提出起租日延後計算之請求，惟原告方從未答應，由陳京愷、謝東瑋之對話中，陳京愷陳稱：「維修維護工作持續進行中，直至目前為止維修以（已之誤寫）達近30萬，若是您

有任何不滿意導致不願付房租...本人將會停止任何動作，直至雙方達到共識為止，相關房子修護視情況處理...直到雙方達成共識，我方才能進行維護維修等工作...租金方面煩請處理繳清，請勿拖欠...再次提醒租金與房屋維修並無關係...若是因為小小水電維修，都可作為扣繳租金或延遲繳納租金影響雙方權益，造成不必要的不悅...再次提醒您，下週一派人來詳談溝通...這兩天你盡量撥空出來好好談談，把你真正的需求說出來，盡量達成共識，好聚好散才對，不要再因為一個馬桶把彼此搞的難受...你不想租也沒關係，我們都可以談...」等語（見本院卷第103-111頁），惟被告提出之上開對話內容，僅至109年5月22日，另一群組之對話亦僅見至109年5月26日，之後均未見被告有所回應，是原告已明確向被告催討租金，惟被告除請求原告就上開馬桶換新外，未見有何向原告其他修繕之主張，且原告亦釋出若被告有意終止租約，亦需商議已終止紛爭之意，惟被告均未見回應，也未將鑰匙及系爭房屋返還予原告，或終止租約之意思，僅見謝東瑋於LINE對話內容中，於109年5月22日回覆陳京愷：本件租賃爭議，已全權委託陳崇善律師處理，請與陳律師接洽等語，而陳京愷亦回覆：那麻煩陳律師下週一下午4點到現場，我也會請我法律顧問到場等語，惟被告直至收到原告寄發之存證信函，本件起訴終止租約，甚至言詞辯論終結為止，既未見被告對此有所協議之證明，而被告既未表示終止租約或返還系爭房屋之意思，其在租約有效期間，自應負租金給付之義務，而租約經原告終止後，未返還期間內，亦為無權占用，原告請求相當於租金之不當得利，亦有理由。

5.是原告以起訴狀送達被告作為終止系爭租約之意思表示，而其已於110年1月27日送達於被告，有本院送達證書在卷可稽（見審訴卷第23頁），迄該日為止，被告積欠之租金已有8月13日（109年5月15日至110年1月27日），扣除被

告繳納之押金76,000元，遲付租金之總額為244,466元（8×38,000+38,000÷30×13-76,000＝244,466，元以下四捨五入），已達2個月以上之租額且遲延給付亦已逾2個月，則原告以起訴狀繕本送達被告為終止系爭租約之意思表示，即屬有據，被告自負有返還租賃物即系爭房屋之義務。從而，原告本於系爭租約及租賃物返還請求權之法律關係，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，為有理由，應予准許。

6.次按「所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之」民法第767條第1項中段定有明文。查原告業已合法終止與被告間之租賃契約，業如前述，則被告自該日起自不得再占有使用系爭房屋，惟被告登記地址仍在系爭房屋，此有原告提出之有限公司設立登記表為憑（見審訴卷第33頁），自屬妨害原告對系爭房屋所有權之行使，則其請求被告應辦理公司登記地址之遷出登記一節，亦洵屬有據，應予准許。

（二）又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439 條前段定有明文。又依系爭租約約定：被告每月應於1日前繳租金38,000元至甲方（即原告）指定帳戶甚明。經查，被告自109年4月15日起租，僅繳納第1個月租金，嗣後即未依約繳足租金，至系爭租約終止時即110年1月27日止，所積欠之租金數額扣除押金後仍積欠244,466元，業如前述，則原告請求被告給付積欠之租金244,466元，為有理由，應予准許。

（三）再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；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不能返還，應償還其價額，民法第179 條、第181 條但書亦分別定有明文。被告迄今仍占有使用系爭房屋乙情，業經原告陳明在卷，依前揭說明，原告依民法第179 條規定請求被告給付相當於租金之不當得利，核屬有據。另系爭租約本約定每月租金為38,000元，堪認被告無權占有系

爭房屋所受有相當於租金之不當得利，亦以此等標準計算為適當，而系爭租約已於110年1月27日經原告終止，業如前述，則原告請求被告自110年1月28日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告38,000元，非無所據，堪予准許。

（四）再按依系爭租約第11條之約定：「租期屆滿或中途終止租約時，乙方（即被告）應即搬遷，將租賃物以原狀交還甲方，不得有任何要求，如有延遲，每逾限一日，應給付甲方（即原告）日租金貳倍違約金」等語以觀（見岡調卷第23頁），原告主張：依上開租約之約定，被告應自租約終止至返還系爭房屋為止，每日給付原告2,533元之罰款等語，惟按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條第1項、第252條分別定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準。本院審酌上開約定之罰款達每月租金之2倍，加計原告請求每月相當於租金之不當得利，其違約金額尚屬過高，衡以原告主張：其因被告之行為，受有委任律師酬金之損害，及無法轉投資之損失，並提出系爭房屋附近租金一覽表，陳稱：系爭房屋約100坪，現在出租行情為每月45,000元左右，是審酌原告確實因被告之違約行為，因此受相當之勞費支出損失，及其所受積極損害、所失利益及相關情節，是認原告主張違約金之請求，係屬有理，惟不適以2倍計算，應酌減至每月租金之6成為上限，始為妥適。是原告每日得請求之違約金應為760元（38,000× 60%÷ 30＝760），逾此範圍之請求，則不應准許。

六、綜上所述，原告依系爭租約、民法租賃及不當得利之法律關係，請求被告自系爭房地遷讓返還予原告，及應將其設址於系爭房屋之登記遷出，並給付原告244,466元，及其中171,000元自起訴狀繕本送達翌日即110年1月28日起至清償日止，及其中73,466元，自110年10月20日（因原告未陳明送達

日期，故以最利於被告之方式計算，以被告於110年10月19日言詞辯論期日知悉訴之變更翌日起算）按年息5%計算之利息，及自110年1月28日起至被告遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告38,000元，及按日給付原告760元，為有理由，應予准許，逾此範圍請求，即無理由，應予駁回。

七、又本件原告勝訴部分，於請求遷讓返還及金錢給付部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核亦無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，應予駁回。

八、本件訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　16　　日

民事第一庭　法　官　張琬如

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　　11　　月　　16　　日

書記官　楊淳如