

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度簡上字第237號

上訴人 陳步青

被上訴人 銓德投資有限公司

法定代理人 涂婉鑫

訴訟代理人 潘俊吉

上列當事人間請求返還押金事件，上訴人對於本院柳營簡易庭民國108年9月24日108年度營簡字第216號第一審簡易判決提起上訴，本院於109年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第三、四項關於反訴命上訴人給付民國一百零八年七月十二日當日之利息及違約金之部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴駁回。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用（含反訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、上訴人即原告於原審起訴主張及於本院補充陳述略以：

(一)上訴聲明：

1.原判決關於駁回上訴人之訴廢棄。

2.被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）18萬元，及自民國107年8月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(二)兩造於107年8月21日簽訂房屋租賃合約書（下稱系爭租約）

，由上訴人向被上訴人承租門牌號碼臺南市○○區○○路

○○○號房屋全部（下稱系爭房屋），並已支付被上訴人18萬

元之押租金，租賃期間自107年8月16日起至122年8月15日止

，共15年。系爭房屋坐落在交通部105年9月22日交路(一)字第

00000000000號公告之公告觀光地區範圍內，依系爭租約第1

條規定，上訴人承租用途係經營民宿，上訴人自不會承租無

法申請合法民宿之房屋而遭受罰鍰。且經建築師勘測後，發

現爭房屋之1樓天井天花板、2樓天井地板及頂樓遮雨棚有違

法增建，致上訴人無法申請合法民宿及取得民宿合格證，而

01 有給付不能之情事，上訴人依民法第226條第1項、第256條
02 規定，自得請求解除系爭租約，並依民法第259條規定，請
03 求被上訴人返還18萬元押租金暨利息。

04 二、被上訴人即被告則以下列情詞資為抗辯：

05 (一)聲明：上訴駁回。

06 (二)被上訴人交付系爭房屋已符合債之本旨，依系爭租約第4條
07 第3項之規定，上訴人欲在系爭房屋經營民宿，取得合法經
08 營之相關證照乃其責任，系爭房屋無法申請合法民宿，不得
09 作為民法第226條、第256條可歸責於被上訴人之解除契約事
10 由。且系爭房屋原係作為補習班使用，若上訴人主張「可合
11 法申請民宿」為系爭房屋出租時之狀態，豈非要求被上訴人
12 於出租前，須將系爭房屋修繕至符合上開公告之全部法規，
13 又何必於系爭租約第3條第2項約定裝潢期間免租金之優惠，
14 及第4條第2項約定：「上訴人得基於業務需要並經被上訴人
15 之同意，於不違反法令規章、不妨礙建物安全及結構情形之
16 下，對租賃物之內部自費裝潢、改造」。又上訴人於簽約過
17 程中，並未要求被上訴人須保證系爭房屋並無違建，亦未詢
18 問系爭房屋有無違建，系爭租約也未記載「保證無違建」，
19 上訴人只要不損害系爭房屋主結構，即可自行裝修，且違建
20 範圍並不大，若上訴人要拆除以符合適合經營民宿之要件，
21 被上訴人並無意見，但上訴人從未提出裝潢、改造或增建、
22 拆除之請求。

23 貳、反訴部分：

24 一、被上訴人即反訴原告於原審主張及補充陳述略以：

25 (一)聲明：上訴駁回。

26 (二)上訴人承租系爭房屋後從未支付租金，其自107年11月1日起
27 至108年6月30日止共積欠租金48萬元，被上訴人遂以08年7
28 月4日反訴起訴狀定期催告上訴人繳納租金，但其仍未繳納
29 ，依系爭租約第3條第6項後段、民法第440條第2項，被上訴
30 人自得終止系爭租約，並依系爭租約第3條第6項前段，以押
31 租金18萬元扣抵部分租金後，請求上訴人給付30萬元。另上

01 訴人自受領鑰匙時起即取得系爭房屋事實上管領使用之權利
02 ，系爭租約終止後，上訴人遲至108年9月25日始將鑰匙及系
03 爭房屋交還被上訴人，依系爭租約第8條第1項約定，上訴人
04 亦應給付懲罰性違約金。

05 (二)上訴人主張被上訴人口頭告知舊鑰匙未還無妨云云。惟被上
06 訴人以上開民事反訴準備狀終止系爭租約，同時催告上訴人
07 於7日內點交返還系爭房屋，須經兩造確認無毀損之情事後
08 ，再交付鑰匙，方完成返還房屋之程序。故系爭房屋在兩造
09 確認無毀損情事及交付鑰匙前，仍處於上訴人占有使用之狀
10 態，兩造係於108年9月25日完成上開程序。

11 二、上訴人即反訴被告係以下情詞以資抗辯：

12 (一)上訴聲明：

- 13 1.原判決關於上訴人應給付被上訴人30萬元，及自108年7月12
14 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；上訴人應自
15 108年7月12日起至返還系爭房屋之日止，按日給付被上訴人
16 100元之部分廢棄。
17 2.上開廢棄部分，被上訴人之訴駁回。

18 (二)被上訴人於107年10月18日寄發之存證信函記載「本公司係
19 於107年10月11日收到台端終止租約之意思表示，．．．本
20 租約最快亦應於6個月期滿後即108年4月30日終止。因此，
21 請台端於108年4月30日前仍應依本租約交付租金」。顯見被
22 上訴人亦有終止租約之意思表示，系爭租約應係於107年10
23 月11日終止，上訴人無須再給付租金。

24 (三)依系爭租約，點交物品不包含鑰匙，且反訴被上訴人曾口頭
25 告知：「租約結束，一般人皆會更換新鎖，舊鎖鑰匙未還亦
26 無妨。」。是上訴人返還房屋，應不以返還鑰匙為必要。又
27 上訴人發現有違建後，旋即將系爭房屋騰空，恢復原狀，並
28 於107年10月25日寄發存證信函通知被上訴人解除契約。且
29 截至108年9月25日，被上訴人未曾催告上訴人點交房屋或歸
30 還鑰匙。上訴人係於108年9月25日才接獲被上訴人電話通知
31 要歸還鑰匙。又被上訴人持有備份錄匙，何以無法進入系爭

01 房屋。再者，依系爭租約第7條規定，上訴人如未於期限點
02 交，視為已遷出系爭房屋，被上訴人主張，上訴人占有系爭
03 房屋，實屬無稽。原審以上訴人未返還鑰匙為由，而認定其
04 持續占有系爭房屋，判決上訴人應給付每日100元予反訴被
05 上訴人，實有違誤。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)兩造於107年8月21日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承
08 租系爭房屋，並已支付被上訴人18萬元之押租金。租賃期間
09 自107年8月16日起至122年8月15日止，共15年，自107年8月
10 16日起至112年8月15日止，每月租金6萬元；自112年8月16
11 日起至117年8月15日止，每月租金8萬元；自117年8月16日
12 日起至122年8月15日止，每月租金10萬元。兩造同意上訴人自
13 107年8月16日起至同年10月31日止（共2.5個月）為裝潢期
14 間免收租金，惟其他水費、電費上訴人仍應依實支付（司促
15 卷第25、33頁）。

16 (二)系爭租約第1條規定：「一、租賃使用範圍：臺南市○○區
17 ○○路○○○號全部。二、承租用途：乙方營業（經營旅館、
18 民宿或其他供不特人以日或週之住宿、休息之事業）使用。
19 」；第4條第3項規定：「乙方於租賃期間內應依本租約規定
20 之承租用途營業、裝修及使用租賃標的物，並符合一切相關
21 法律及取得政府相關證照；如乙方因違反前述規定而受行政
22 裁罰或須負任何民事、刑事責任，概由乙方自行負擔。」。

23 (三)系爭租約第3條第6項規定：「上訴人若逾期未繳付租金支票
24 ，或支票未兌現時，經被上訴人以書面通知上訴人後7日內
25 仍未繳納，被上訴人得逕行自押租金中扣除抵償之。逾期未
26 繳納租金或支票未兌現致積欠租金達法定數額，被上訴人得
27 終止本租約。」；第5條第2項規定：「因天災、地變等不可
28 抗力或因法令變更、政府機關之行政干預致標的物全部或絕
29 大部分無法合法使用等非可歸咎於雙方之事由致完全無法繼
30 續營業達3個月以上，雙方同意本租約之任一方均有權終止
31 本租約，他方應無條件同意，且不得向對方請求賠償；若僅

01 導致部分標的物無法使用，雙方同意在受影響範圍內按比例
02 調整租金或合意終止合約。」；第6條第1項規定：「若上訴
03 人欲提前終止本租約，應於6個月前書面通知被上訴人，被
04 上訴人並得沒收上訴人押租金做為懲罰性違約金，上訴人之
05 損失被上訴人概不負責。」；第8條第1項規定：「租約期滿
06 或終止時，上訴人未將租賃標的物交還被上訴人者，自期滿
07 或終止之日翌日起，上訴人按逾期日數每日租金兩倍給付被
08 上訴人，作為懲罰性違約金。」

09 (四)上訴人於107年10月7日寄發「終止合約通知」（下稱系爭通
10 知書）予被上訴人，內容略謂：系爭房屋經建築師審查建築
11 物使用執照、現地會勘及申請建築物變更使用時發現，系爭
12 房屋有重大瑕疵，包含未依法設置法定停車位、頂樓遮雨棚
13 與天井二樓地板違建，有安全疑慮，可能危及承租人安全等
14 ，導致租賃標的物全部無法合法使用與營業，故依系爭租約
15 第5條第2項終止系爭租約（原審卷第65-77頁）。

16 (五)被上訴人於107年10月18日寄發存證信函予上訴人，內容略
17 謂：系爭租約並無系爭通知書所稱之事由，上訴人如擬提前
18 終止系爭租約，應依系爭租約第6條第1項之規定，提前6個
19 月書面通知被上訴人。被上訴人係於107年10月11日收到系
20 爭通知書，故系爭租約最快應於6個月期滿後即108年4月10
21 日終止。因此，上訴人於108年4月10日前仍應依系爭租約交
22 付租金支票予被上訴人，且被上訴人當依系爭租約第6條第1
23 項規定於租約終止後沒收押租金（原審卷第79、81頁）。

24 (六)上訴人於107年10月25日寄發存證信函予被上訴人，內容略
25 謂：上訴人承租係作為經營合法民宿之用，但被上訴人與台
26 灣房屋房仲從未向其告知系爭房屋頂樓遮雨棚、二樓天井地
27 板有違建及建築物變更使用須依法設上法定汽、機停車位之
28 法令，使其相信系爭租約無違建問題且可以合法變更使用，
29 致系爭租約點交上訴人後，上訴人協同建築師會勘後，發現
30 頂樓遮雨棚屋脊與屋簷度均超過建築法規屬違建、二樓天井
31 地板違法增建及該建築物無法設置法定停車位等嚴重問題，

導致上訴人根本無法合法以該房屋申請建築物公共安全及消防認證與民宿執照，該房屋顯具有重大瑕疵，所以房屋至今沒有做任何施工與裝修。依民法第247、423條規定，自即日起解除系爭租約，請貴公司於函到7日內將上訴人給付之押金返還等語。被上訴人於107年10月25日收受上開存證信函（司促卷第11-17頁）。

(七)上訴人與林吉良建築師曾於108年6月20日至系爭房屋會勘，會勘結果如下（原審卷第107-131頁）：

- 1.系爭房屋係臺南市○○區○○路○○○號○○○區○○段208建號，於64年1月10日領有南兩工字第27559號使用執照），依使用執造爭執之照登錄為地下一層、地上四層鋼筋混凝土造之店鋪住宅用途（詳附件一），目前無人使用，依現場查勘1樓天井已加蓋封閉為室內使用，2樓成為露臺，5樓為加蓋鐵厝。於104年2月10日，1、2樓有申請變更用途為補習班教室及K書中心，領有南工更使字第018號變更使用執照，3樓改裝同2樓，4樓則為原住宅使用。
- 2.1樓天井被封閉，面積約 6.91m^2 ，依所申請之廣慈段208建號建築物複丈（勘測）圖結果，與南工字第27559號使用執照副本圖比對，天井部分未計入建築物面積，顯示為完工後加蓋，5樓僅有樓梯間，後以鋼構材搭建鐵皮屋，增建面積約 102.65m^2 。
- 3.增建（違章）建築物於辦理申請變更用途及室內裝修合格證時會有主觀認定的問題及難度，且日後有被查報違章建築物的風險。如1至4樓辦理變更使用為民宿或旅館用途，其總樓地板面積為 417.88m^2 ，依臺南市政府107年6月公佈之變更台南市中西區細部計畫（第二次通盤檢討）案計畫書之六、土地使用管制要點之第15點建築物附設停車空間標準表第三類使用建築物，應留設汽車、機車停車位為：汽車位 $417.88\text{m}^2 / 150\text{m}^2 = 2.79$ 輛（採計2輛）、機車位 $417.88\text{m}^2 / 100\text{m}^2 = 4.18$ 輛（採計4輛），計需停汽車2輛、機車4輛之停車位，在1樓室內確以無法容納多輛停放。

01 (八)被上訴人以108年7月4日之民事反訴準備狀之送達上訴人時
02 依系爭租約第3條第6項後段、民法第440條第2項之規定，
03 為終止系爭租約之意思表示，上訴人於同年7月12日收受該
04 書狀（原審卷第143-155頁）。

05 (九)兩造簽立系爭租約迄今，上訴人尚未支付任何租金予被上訴
06 人。

07 四、兩造爭執之事項：

08 (一)上訴人主張因系爭房屋因存在違建部分，無法申請作為民宿
09 經營使用，故依民法第226條第1項、第256條規定，解除系
10 爭租約，並依同法第259條，請求被上訴人返還18萬元之押
11 租金及遲延利息，有無理由？

12 (二)被上訴人反訴主張兩造簽立系爭租約迄今，上訴人並未支付
13 任何租金，依系爭租約第3條第6項後段、民法第440條第2項
14 之規定，終止系爭租約，請求上訴人支付自107年11月1日起
15 至108年6月30日止之租金計有48萬元，扣除押租金18萬元後
16 上訴人應支付30萬元租金及遲延利息，有無理由？

17 (三)被上訴人反訴主張依系爭租約第8條第1項，上訴人自108年
18 7月12日起至返還系爭房屋之日止，應按日給付4,000元懲罰
19 性違約金予上訴人，原審判決依民法第252條酌減至每日100
20 元，有無理由？

21 五、得心證之理由：

22 (一)本訴部分：

23 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
24 賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；
25 契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定
26 或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領時
27 起之利息償還之，出租人應以合於所約定使用收益之租賃物
28 交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使
29 用、收益之狀態，民法第226條第1項、第256條、第259條2
30 款、第423條分別定有明文。

31 2.查依系爭租約第1條、第4條第3項之規定（詳如兩造不爭執

事項(二)所示)，上訴人承租系爭房屋之用途在於作為經營旅館、民宿或其他供不特定人以日或週之住宿、休息之事業使用，且上訴人於租賃期間內應依系爭租約規定之承租用途營業、裝修及使用系爭房屋，並符合一切相關法律及取得政府相關證照；如其因違反前述規定而受行政裁罰或須負任何民事、刑事責任，概由上訴人自行負擔。是兩造並未約定被上訴人有提供未有違建且可變更為民宿使用之房屋予上訴人之義務，而是約定上訴人在符合法令規定下，有自行裝修系爭租約取得合法證照營業之責任。次查，按建築物依規定應附設停車空間，但因增建、改建或變更使用需增設停車空間者，起造人或所有權人得申請繳納代金，免予附設，臺南市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法第2條第3款定有明文。縱系爭房屋確有違建之情事，且在1樓室內無法增設符合規定之停車位（詳兩造不爭執事項(七)），依前揭規定，亦得以繳納代金之方式免於設置停車位，亦非給付不能，故上訴人依民法第226條第1項、第256條，主張被上訴人給付不能而解除系爭租約，被上訴人應返還押租金18萬元，尚屬無據。

3. 上訴人另主張其曾向房屋仲介曾令銘表明要承租沒有違建且可合法申請民宿的房子，曾令銘向其保證系爭房屋並無違建可申請民宿，且其提供之不動產說明書上未依法註明違建部分，上訴人始會簽立系爭租約云云。惟上訴人委任房屋仲介尋找房屋經營民宿，房屋仲介倘有違反不動產經紀業管理條例等法令致債務不履行之情事，上訴人自得依法向其求償，實與被上訴人是否給付不能無涉，附此敘明。

(二) 反訴部分：

1. 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，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項、第2項前段定有明文。次按系爭房屋自107年8月16日起至112

01 年8月15日止，每月租金6萬元；上訴人若逾期未繳付租金支
02 票，或支票未兌現時，經被上訴人以書面通知上訴人後7日
03 內仍未繳納，被上訴人得逕行自押租金中扣除抵償之。逾期
04 未繳納租金或支票未兌現致積欠租金達法定數額，被上訴人
05 得終止本租約，系爭租約第3條第1項、第6項定有明文。查
06 兩造簽立系爭租約迄今，上訴人尚未支付任何租金予被上訴
07 人，被上訴人遂以108年7月4日之民事反訴準備狀之送達上
08 訴人時，依系爭租約第3條第6項後段、民法第440條第2項之
09 規定，為終止系爭租約之意思表示，上訴人於同年7月12日
10 收受該書狀等情，為兩造所不爭執，堪信屬實。是上訴人既
11 從未支付租金與被上訴人，遲付租金總額已逾2個月租額，
12 故被上訴人依上揭法律及系爭租約規定於108年7月12日終止
13 系爭租約，並請求上訴人給付自107年11月1日起至108年6月
14 30日止之租金計有48萬元，扣除押租金18萬元後，上訴人應
15 支付30萬元租金（計算式：6萬元×8個月－18萬元＝30萬元
16 ）及自民事反訴準備狀之送達上訴人翌日即「108年7月13日
17 」起至清償日止按週週年利率5%計算之利息，核屬有據，
18 上訴人抗辯寄發系爭通知書與被上訴人，被上訴人於回覆之
19 存證信函中亦同意終止系爭租約（如不爭執事項(四)、(五)所示
20 ），故系爭租約應於107年10月11日即終止等情，尚無依憑
21 。惟原審判命上訴人給付超過上開法定遲延利息部分，尚有
22 違誤。

- 23 2. 次按又租約期滿或終止時，上訴人未將租賃標的物交還被上
24 訴人者，自期滿或終止之日翌日起，上訴人按逾期日數每日
25 租金兩倍給付被上訴人，作為懲罰性違約金，系爭租約第8
26 條第1項規定自明。又約定之違約金過高者，法院得減至相
27 當之數額，民法第252條定有明文。至於是否相當，即須依
28 一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
29 斟酌之標準（最高法院79年台上字第1915號民事判例意旨參
30 照）。查上訴人於108年9月25日始將系爭房屋歸還被上訴人
31 乙情，為兩造所不爭執（本院卷第303、323頁），堪認為真

。是被上訴人固得請求上訴人自系爭房屋終止之日翌日即「108年7月13日」起至返還系爭房屋之日即108年9月25日止，按日給付每日租金兩倍即4,000元（計算式：6萬/30×2=4,000），然審酌上訴人於租賃期間並未裝修系爭房屋，被上訴人亦未陳述系爭房屋有何損害之處，系爭租約約定之懲罰性違約金顯屬過高，應酌減至每日100元為適宜。至原審判決上訴人應給付「108年7月12日」當日之懲罰性違約金，此部分尚屬無據。

3. 上訴人固辯稱：其發現違建後，旋將系爭房屋騰空恢復原狀，於108年9月25日始接獲被上訴人催告點交系爭房屋及歸還鑰匙，依系爭租約第7條第2項，上訴人如未於期限點交，視為已遷出系爭房屋，且被上訴人持有備份鑰匙，可自由進入系爭房屋，故被上訴人係捏造上訴人占有系爭房屋之事實云云。惟按不論本租約因何原因終止，上訴人同意應於合約終止日或租期屆滿日前負責將租賃標的物騰空，上訴人如未能如期騰空者，視為上訴人拋棄留置物之所有權且同意任由被上訴人處理，上訴人並應償還被上訴人因處理上開物品所墊付之一切費用。上訴人將租賃標的物點交返還被上訴人，或經由被上訴人定期催告上訴人點交，上訴人未於期限內完成點交，視為上訴人已遷出租賃標的物，被上訴人得另行將租賃標的物出租第三人，系爭租約第7條第1、2項定有明文（司促卷第29、31頁）。查被上訴人以108年7月4日之民事反訴準備狀之送達上訴人時，同時催告上訴人於7日內點交返還系爭房屋，上訴人於同年7月12日收受該書狀乙情，有該民事準備狀、本院送達證書在卷可佐（原審卷第145、155頁）。故依前揭規定，上訴人應於108年7月12日將系爭房屋騰空，同年7月19日將系爭房屋返還，惟上訴人係於108年9月25日始將鑰匙歸還，上訴人於歸還鑰匙前，仍對系爭房屋具有事實上之管領力，非謂被上訴人持有備分鑰匙即可任意占有使用系爭房屋，且上訴人未於108年7月19日返還系爭房屋，依系爭租約第7條第2項規定，僅得將系爭房屋再租與第三人

，非可直接排除上訴人之占有，是上訴人前揭抗辯，尚屬無據。

六、原審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並依職權為假執行之宣告，經核並無不當。上訴人上訴意旨指摘原審判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。惟原審就上開反訴不應准許部分，即「超過」108年7月13日起至清償日止之利息及同日至返還系爭房屋日止之違約金，遽為上訴人敗訴之判決，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，故由本院予以廢棄，改判如主文第1、2項所示。

七、兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無庸再逐一予以論列，併此敘明。

八、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。本院審酌前開判決結果，爰判決如主文第4項所示。

九、據上論結，本件本訴之上訴無理由；反訴之上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第78條、第79條，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	8	月	12	日
			民事第五庭	審判長	法官	蔡雅惠			
					法官	盧亨龍			
					法官	陳尹捷			

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中	華	民	國	109	年	8	月	12	日
						書記官	曾美滋		