臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第86號

上　訴　人　台灣阿甘全球國際有限公司
法定代理人　張文彥
訴訟代理人　沈明達律師
被 上訴 人　廣朋實業股份有限公司
法定代理人　郭國億
訴訟代理人　林財生律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107 年10月19日臺灣臺北地方法院107 年度訴字第118 號第一審判決提起上訴，本院於108年8月7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

一、被上訴人起訴主張：門牌臺北市○○區○○○路○○巷○○○○○○○○○○號房屋（以下合稱系爭房屋）為伊所有，於民國106 年4 月1 日出租予上訴人，並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間至107 年3 月31日止，每月租金為新臺幣（下同）4 萬5000元。嗣伊同意上訴人之要求，提前於106 年10月31日終止租約，並約定於同年11月1 日返還系爭房屋。然上訴人未按期遷讓，依約應給付伊自106 年11月1 日起至107 年4 月17日止之租金，及按照房租1 倍計算之違約金，合計50萬0940元等情。爰依系爭租約第12條約定、民法第179 條規定，求為命上訴人如數給付之判決（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴，其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：伊未與被上訴人合意提前終止租約，「潘朵拉租賃異動申請書」、「終止房屋租賃契約」（下稱系爭異動申請書、終止租約書）均係張文彥受被上訴人詐欺所簽署，伊已撤銷該簽署之意思表示。被上訴人將不能作為按摩業使用之系爭房屋出租予伊，依民法第246 條第1 項規定，系爭

租約應屬無效；縱非無效，被上訴人未交付合於系爭租約約定使用收益之租賃物予伊，該租賃關係亦已消滅。被上訴人未交付合於約定使用收益之租賃物，且於106 年11月間收回系爭房屋，並在該房屋周圍興建鐵皮圍籬，致伊不能進出，伊得主張同時履行抗辯，拒付租金及違約金等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：㈠原判決除駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請暨命被上訴人負擔訴訟費用外廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、被上訴人為系爭房屋所有人，於106 年3 月17日與上訴人簽訂系爭租約，約定租賃期間自同年4 月1 日起至107 年3 月31日止，每月租金為4 萬5000元。上訴人之法定代理人張文彥為視障者，承租該房屋作為經營視障按摩店使用等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第81至82頁），堪信為真正。被上訴人請求逾期未遷讓之租金及違約金，為上訴人以前詞所拒。茲就爭點分別論述如下：

（一）系爭租約業經兩造合意於106 年10月31日終止。

1.證人即張文彥之經紀人黃玉淇證稱：被上訴人說上訴人積欠房租，按摩生意也不好，且被上訴人員工林瑞真常反應系爭房屋前方有人設攤，要伊跟張文彥講要處理，伊覺得煩，乃在106 年10月間詢問張文彥，是否歸還系爭房屋，不要再租，張文彥意思是同意歸還。因林瑞真連續幾天告訴伊，上訴人積欠房租，要扣違約金，伊覺得壓力大，心想張文彥壓力更大，故先代張文彥匯5 萬4920元予被上訴人等語（見原審訴字卷＜下稱原審卷＞第100 頁正、背面）。核與證人即被上訴人員工林瑞真所證：106 年9 月底10月初時，張文彥電告伊說繳不出租金，要提前解約。伊詢問被上訴人，其表示同意，但要求上訴人給付相關費用。經伊告知後，張文彥要伊將相關費用通知黃玉淇，由其轉告上訴人。本來算出之金額為10萬多元，黃玉淇無法代墊，張文彥亦無力給付，之後從押金扣除5 萬多元，餘額5 萬多元經黃玉淇給付完畢等語（見原審卷第103 頁）相

符。

2.佐以林瑞真於106年8、9月間，多次以LINE通知黃玉淇，請其轉達上訴人儘速繳交系爭房屋租金，有通訊軟體截圖可稽（見原審卷第108至112頁）；系爭房屋106年8、9月租金，上訴人係於同年8月17、25、30日，9月15、25日，10月12日，各繳納3萬3000元、7000元、6300元、1萬6610元、1萬元、2萬元，與系爭租約約定應於每月1日繳納當月租金4萬5000元不符，顯見上訴人確有拖欠租金情事，亦有彰化銀行帳戶總覽報表及系爭租約可考（見原審卷第139至141頁、本院卷第173頁）；上訴人於原法院107年度北簡字第48號請求被上訴人損害賠償事件中，直承已與被上訴人合意終止系爭租約等語（見外置該案號影印卷第120頁背面、170頁背面）；及上訴人用印之系爭終止租約書、異動申請書載明：「原訂租期…經雙方同意提前於民國106年10月31日終止租約」、「提前至106年10月31日解約…總計應再給付新台幣54,920元（已於10/20匯款完成）」等詞（見原審卷第132頁），參互以觀，亦屬相符。足見被上訴人所稱：因上訴人無力繳納租金，要求提前終止租約，兩造遂於106年10月31日合意終止系爭租約之事實，應屬真正，自可採信。

3.上訴人雖謂：林瑞真告知張文彥，因被上訴人公司更名，雙方需重新簽署租約相關文件，張文彥為視障者，因受林瑞真詐欺而陷於錯誤，始簽署系爭異動申請書及系爭終止租約書，已向被上訴人為撤銷簽署之意思表示，兩造未合意終止系爭租約云云，並以證人陳正旺所證：其導引張文彥在上開文書簽名時，張文彥未獲告知該文書之內容即簽名；及黃玉淇所稱：林瑞真說被上訴人公司更名或負責人異動，要張文彥用印簽署變更文件，伊請張文彥自行前往被上訴人公司用印等證言，為其論據。然查：

⑴依陳正旺所證：伊陪同張文彥前往被上訴人之辦公室簽約，張文彥有問林小姐，是不是要把簽約內容唸一遍，

林小姐說不用云云（見原審卷第159 頁正、背面）以觀，可悉張文彥當時有欲瞭解所簽文件內容之要求。而依上訴人所述：陳正旺係協助張文彥在系爭終止租約書上簽名，並幫忙蓋用上訴人公司大小章等詞（見原審卷第57頁）以察，可知陳正旺在場之目的係為協助張文彥進行簽約。由是而論，在張文彥未獲他方告知所簽文件內容之情形下，衡情陳正旺自無不將文件內容告知張文彥，即導引其在文件上簽名，並代其蓋用印章之可能。基此足徵，陳正旺所證：其未看文件內容就導引張文彥簽名云云，顯與情理相悖，要非可採。

⑵由黃玉淇所證：因伊沒空，故請張文彥自己去被上訴人公司簽署文件等語（見原審卷第101 頁），可知其未見聞上訴人簽署系爭終止租約書、異動申請書之過程，則其證言自不能憑以認定上訴人簽署上開文書之原因。況以其所證：其認為張文彥同意歸還房屋，故在106 年10月2 日跟林瑞真說，可以去系爭房屋貼斷水斷電公告等語（見原審卷第100 頁），可明其主觀上已知上訴人不再續租系爭房屋。則其事後亦無因被上訴人更名、負責人異動，再通知張文彥至被上訴人公司重新簽訂租約之可能。

⑶準此，陳正旺、黃玉淇之證言均不能證明上訴人簽署系爭終止租約書、異動申請書係遭林瑞真詐欺所為。則上訴人謂其可基於受詐欺而撤銷簽署該文書之意思表示，兩造間無終止租約之合意云云，即非可採。

4.上訴人另稱：被上訴人於起訴時所提出之系爭終止租約書上出租人欄未用印（見北補字卷第12頁），迄107 年6 月26日提出之系爭終止租約書，始有被上訴人之用印，可見被上訴人未於通常情形可期待承諾之達到時期內，承諾簽訂系爭終止租約書，依民法第157 條第1 項規定，該終止租約書不生效力云云。然合意終止租約非要式行為，不以簽訂書面為必要。衡諸上開黃玉淇及林瑞真之證述、彼二

人間之LINE通訊對話、上訴人拖欠遲繳106年8、9月租金，及上訴人於另案直承與被上訴人合意終止系爭租約等陳述、系爭異動申請書所載之內容互核相符等事證，足以認定兩造確有合意終止系爭租約之事實，自不因被上訴人遲未於上訴人先用印之系爭終止租約上蓋章承諾，即得否定該合意終止租約之事實，是上訴人此部分抗辯，亦無可取。職是，系爭租約業經兩造合意於106年10月31日終止，可以確定。

（二）被上訴人請求上訴人給付無權占有系爭房屋之使用對價及約定之違約金，共計50萬0940元，為有理由。

1.系爭租約第12條約定：租賃終止時，上訴人應將系爭房屋遷讓交還被上訴人，如未即遷出返還房屋，被上訴人得向上訴人請求自終止租約或租賃期滿之翌日起，至遷讓完竣日止之應付租金及按照房租3倍計算之違約金，有該租約可稽（見本院卷第175頁）。此項約款雖將上訴人於終止租約後繼續占用房屋所應為之給付，稱為「應付租金」，然租約既已終止，即無租金可言，故其性質應為無權占有之損害賠償，或無法律上原因取得之使用利益，應予分辨。又系爭租約業經兩造合意於106年10月31日終止，已如前述；被上訴人稱上訴人於租約終止後，未點交返還系爭房屋乙節，亦為上訴人所無異詞。則被上訴人依上開約定，自得請求上訴人返還無權占有系爭房屋所獲利益及約定之違約金，而該利益既經兩造預為約定數額，上訴人應受拘束。

2.依上訴人於原審107年4月17日言詞辯論時所稱：系爭房屋內伊遺留之裝潢、冷氣等物品均拋棄，可由被上訴人自行處理，鑰匙於庭後寄還被上訴人等語（見原審卷第56頁背面），可認上訴人於該日已將其對系爭房屋之支配權移交被上訴人，自可視為其在當日完成遷出點交程序。基此，被上訴人請求上訴人返還系爭租約終止後至遷出點交完成期間，按原定租金每月4萬5000元計算之使用利益，即

無不合。

3.審酌上訴人於系爭租約終止時，雖未依約遷出交還房屋，然被上訴人旋於該房屋架設鐵皮圍籬，阻止上訴人之人員進入，此有現場照片為證（見原審卷第93頁），可見上訴人違約後使用系爭房屋受有障礙。並參酌內政部於105 年6 月23日公告修正之房屋租賃契約書範本第12條第3 項約定：租賃契約終止後而承租人未依約返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額1 倍（未足1 個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止（見原審卷第190 頁背面）等情，可認被上訴人請求按原訂租金1 倍計算違約金，允屬適當。

4.基此，被上訴人依系爭租約第12條約定，請求上訴人給付自106 年11月1 日起至107 年4 月17日止，按原定租金每月4 萬5000元計算之使用利益，及相同計算標準之違約金，共計50萬0940元（計算式：[4 萬5000元＋4 萬5000元] × 5.566 月＝50萬0940元），即有理由。

5.上訴人雖謂：被上訴人將不能作為按摩業使用之系爭房屋出租予伊，依民法第246 條第1 項規定，系爭租約應屬無效；縱非無效，系爭房屋內含3 個停車空間，不能做為按摩店使用，被上訴人未交付合於系爭租約所約定使用收益之租賃物予伊，該租賃關係亦已消滅云云。然系爭房屋於系爭租約終止前，業經上訴人用以經營租約所定之視障按摩營業使用，此經上訴人陳明在卷（見原審卷第57頁），足見系爭租約並非以不能之給付為契約之標的，被上訴人亦無不提供合於約定使用收益租賃物予上訴人之情事。至上訴人所稱台北市建築管理工程處通知將拆除按摩店之裝潢云云，則屬系爭租約終止後始發生之事由，此觀該通知單所載日期皆在106 年11月以後（見原審卷第167 頁）即明，不能憑以認定系爭租約具有上訴人所稱之無效或消滅之事由。上訴人所辯，並不可採。

6.上訴人又謂：被上訴人於106 年11月間，在系爭房屋周圍

興建鐵皮圍籬，致伊之人員不能進出，伊得行使同時履行抗辯權，拒付上開使用利益及違約金云云。惟系爭租約於106年10月31日終止，被上訴人於同年11月間已無交付租賃物予上訴人之給付義務，上訴人自無從以被上訴人阻礙其員工進入系爭房屋，指為被上訴人未履行給付義務，據以行使同時履行抗辯權。是其拒付上開使用利益及違約金，並非有據。

四、綜上所述，被上訴人依系爭租約第12條約定、民法第179條規定，請求上訴人給付50萬0940元，為有理由，應予准許。原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，併此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　21　　日

民事第十六庭

審判長法　官　鍾任賜

法　官　邱育佩

法　官　黃明發

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　22　　日

書記官　康翠真