

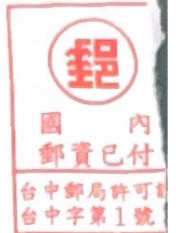
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭 公文封

40342 臺中市西區自由路1段91號

電話:(04)22232311

股別：悅股 分機：3901

案號：110年度中司簡調字第1331號



受送達人居住所或代收文件處：

408 住臺中市南屯區大墩五街348號

受送達人姓名：1 愛學有限公司

法定代理人 柯受恩

受送達人關於內附文件的法律名詞，可連結以下網址<http://terms.judicial.gov.tw>或掃描QR CODE，取得參考資訊。



法院文件，如無法送達於應受送達人或同居人、受僱人時，請依法寄存於送達地之自治或警察機關「並請務必作送達通知書兩份，一份黏貼於應受送達人住居所、事務所、營業所或其就業處所之門首，另一份置於該送達處所信箱或其他適當位置，以為送達」。

民事起訴狀



4804

09544

案號：

股別：

未附繕本

訴訟標的

新台幣 叁拾叁萬貳仟元(暨自110 裁判費未繳)

金額

年11月起至判決之日止

相當於租金之數額)

原告 李蕙如

身份證字號：A221697088

戶籍地址：300新竹市東區志平路

111號6樓之3

現住地址：同戶籍地

電話：0939-080-367

送達處所：同戶籍地

被告

Ross Cline 外僑居留證號碼：[REDACTED]8

(中文名： 現住地址 [REDACTED] 墩

柯受恩)

五街348號

電話：0975-474-889

送達地址：同現住地址

為請求遷讓房屋等提起訴訟事：

訴之聲明：

- 1、 被告應將位於台中市南屯區大墩五街348號的房屋騰空遷讓返還原告。
- 2、 被告另應給付原告新台幣（下同）參拾參萬貳仟元（暨自110年11月起至判決之日止相當於租金之數額）。
- 3、 原告願提供擔保，請准宣告假執行。
- 4、 訴訟費用由被告負擔

事實及理由：

一、被告Ross Cline(中文名：柯受恩)為來台從事補教業之加拿大籍人士，於民國(以下同)109年10月10日向原告李蕙如承租位於台中市南屯區大墩五街348號的房屋乙棟作為經營補教業之場所，雙方並於當天簽署租賃契約(詳附件一)，其中約定該租賃契約於109年11月1日起生效。

查，被告於租賃契約生效前(109年10月12日)即搬入系爭房屋，隨即抱怨鐵捲門起降聲響過大，原告乃於109年10月14日請廠商到場檢查，雖廠商確認鐵捲門馬達並無故障，但原告基於善意，乃同意被告的要求更換鐵捲門馬達，並於109年10月23日完成更換作業。

次查，被告於109年10月26日操作鐵捲門時發生掉落，原告隨即委請廠商檢修，廠商檢查後表示必須先破壞門面裝潢始能進行維修，但被告認為鐵捲門工程曠日費時恐影響其門市營運，後經被告同意改為加裝捲式窗簾及陽極鎖的方案(詳附件二)。原告隨即依被告所選的窗簾花色樣式委請廠商在被告同意下進入系爭房屋施作，並依其要求對陽極鎖安裝完成，惟被告卻在捲式窗簾施作後突然反悔，恣意要求更換自己所選定且已安裝的窗簾花色樣式，並於109年11月18日來信，除提出重作窗簾的不合理要求外，另提出改善浴室風扇怪聲、更換吊扇拉線、清運金屬空架及清運空氣清淨機等要求(詳附件三)。原告至此仍基於最大善意委任永慶房屋人員與被告協商解決，惟被告拒絕與原告委託之人進行協商，並無理堅持要求正在化療中的原告親自南下台中解決。

詎料，被告在無理要求原告重做窗簾後(已如前述)，隨即又再度悍然變更先前同意的捲式窗簾方案(已安裝)，改而要求更換鐵捲門，對此原告雖不反對，但前提是要要求被告應彌補原告先前依被告選定而施作捲式窗簾的費用，但被告斷然拒絕；在此期間，被告不但來信要脅原告支付貳佰貳拾貳萬元(詳附件四)，並揚言如原告不更換鐵捲門即拒

附件二
附件三
附件四
附件五
附件六
附件七
附件八
附件九
附件十
附件十一
附件十二

絕支付租金，並將進一步膨脹施工費用，且無預警向TVBS等媒體投訴，並在網路上散播原告不處理的不實言論，甚而將原告的個資/影像公布於網路上(原告已就此另案提出刑事告訴)。

未查，被告於110年1月28日調解會中要求原告應賠償新台幣(以下同)參拾壹萬玖仟元之所謂租賃損失或每月減少玖仟元的租金直至五年租約到期為止(附件五)，而原告為維護自身權益，多次依租約上所載地址寄發存證信函(附件六)催告要求被告遵守契約條款，惟被告均置之不理；又110年3月間經原告催告被告支付110年3、4兩月的房屋租金後(附件七)，被告竟逕行降低每月房屋租金玖仟元，並自行回溯自109年11月1日租賃契約生效日起算(附件八)，對被告此短付房屋租金之情事，原告再以存證信函(附件九、附件十)鄭重告知被告擅自變更租賃條款已構成違約，主張終止原租賃契約，並聲明不同意被告對於房屋租金的新要約，催促其提供帳號便於原告返還該未經雙方協議之租金，並要求被告搬離租賃標的，惟被告皆置之不理；其後被告又於110年5月、7月及9月逕自支付其自行變更計算的租金額，為此，原告續以存證信函(附件十一、附件十二、附件十三)重申不同意被告對於房屋租金的新要約，並催促其提供帳號俾利歸還款項並要求搬離租賃標的等；截至目前為止，被告已無權占有使用租賃標的持續近八個月之久。

二、綜上，原告因被告違約逕自變更租金數額，疊以存證信函催告改正不果，乃於110年3月通知被告終止租約並限期搬遷，被告於租約終止後，拒絕搬遷返還房屋無權占有使用，侵害原告之所有權；為此依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還房屋如聲明第一項。

再者，租約終止前，被告擅自調降109年11月至110年2月的租金數額共計參萬陸仟元(同附件八)，另租約終止後，被告無權占有繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，致原告每月受有相當於租金之損害(截至110年10月底共計貳拾玖萬陸仟元(即 $37,000 \times 8 = 296,000$))，為此依不當得利之法律關係，請求被告給付如聲明第2項所示之損害。

三、若被告應為送達之處所不明，聲請 貴院准予依民事訴訟法第149條第1項第1款之規定為公示送達。

四、若被告經合法通知，於言詞辯論日不到場，亦聲請 鈞院依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准由原告一造辯論而為判決。

五、原告因工作之因素，每週二、五較不便請假出席 鈞院所安排之庭期；如有可能，祈請 鈞院於安排開庭之時程上，能避開週二、五之期

日，倘蒙允准，實感德便。
為此依法狀請 鈞院判決如訴之聲明，以維權益。

謹 狀
臺灣臺中地方法院 公鑒

【附件名稱及件數】（以下皆附影本）

- 附件一：房屋租賃契約
- 附件二：被告同意改為加裝捲式窗簾及陽極鎖方案e-mail影本
- 附件三：被告109年11月18日五點要求e-mail影本
- 附件四：被告要脅原告支付貳佰貳拾貳萬元e-mail影本
- 附件五：110年1月28日調解會被告所提請求影本
- 附件六：110年1月5日存證信函、110年2月1日存證信函
- 附件七：110年3月8日存證信函
- 附件八：被告逕自提列降價租金e-mail影本
- 附件九：110年3月15日存證信函
- 附件十：110年4月6日存證信函
- 附件十一：110年5月25日存證信函
- 附件十二：110年7月13日存證信函
- 附件十三：110年10月7日存證信函

原告

李蕙如



中華民國110年9月22日

郵務送達(送原告或被告 聲請人或相對人 證人或鑑定人用)

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭通知書

法院電話：(04)2223-2311 分機：3901

股別：悅 股

受 通 知 人 姓 名 地 址	相對人 1 愛學有限公司 法定代理人 柯受恩 住臺中市南屯區大墩五街348號			先生 女士
案 號 案 由	110年度中司簡調字第1331號 遷讓房屋等			
當事人 姓 名	李蕙如			
應 到 時 間	民國111年2月22日 上午10時整	應 到 處 所	臺中市西區自由路1段91號 本院第二辦公大樓6樓調解室	
期 日 種 類	調解			
備 註	★新冠肺炎防疫期間，當事人到場時，請務必戴口罩。 當事人如因故無法親自到場，得以書面委任他人到場調解。 附起訴狀繕本一件。			
注 意 事 項	一、訴訟及聲請事件或調解程序當事人如無法到場，得提出委任書特別委任他人到場。 二、當事人到場時，應攜帶所用證物。 ★★新冠肺炎防疫期間，當事人到場時，請務必戴口罩；如有居家隔離、居家檢疫及自主健康管理等正當事由，得向法院請假或聲請改期			
中 華 民 國 111 年 1 月 12 日				
書記官				

列印日期： 111年1月12日

(無本院書記官簽名或蓋章者無效)

民 事 委 任 狀

	委 任 人	受 任 人
姓 名		
出生年月日		
職 業		
國民身分證統一編號、住居所或營業所、及電話號碼、電子郵件位址		
送達代收人姓名、住址及電話		

調解利益說明書

一般民事訴訟，整個訴訟程序進行下來，曠日費時，耗神傷財。而調解制度，讓雙方以較平和之氣氛，較輕鬆之心情，在一個比法庭更舒服的環境裡，於調解委員的協調下，讓雙方充分表達各自之意見及爭點，圓滿解決兩造之爭端，求得一個雙贏的結果。相較於訴訟，調解有如下之利益：

- 一、雙方不用對簿公堂，避免造成更大的爭執。
- 二、免除繁鎖之訴訟程序，節省您的時間。
- 三、經調解委員之協調，求得一個雙方均能接受之結果。
- 四、相對人可與聲請人協調載務清償之履行方式，有繳大之彈性空間。
- 五、法院做成之「調解筆錄」與「確定判決」具同一效力，相對人若未依調解內容履行，聲請人得逕向法院聲請強制執行。
- 六、調解成立，訴訟標的金額在新臺幣十萬元以下，免收裁判費，十萬元以上僅收三分之一裁判費，節省您的金錢。

（裁判費徵收標準：訴訟標的金額十萬元以下徵收一千元，超過十萬元，每萬元徵收一百一十元）

調解有如上種種之利益，請您務必於本院排定之調解期日到場調解，若您對調解程序尚有任何疑義，歡迎致電本院洽詢。

恭祝 健康、平安

調解業務電話：(04)22232311 分機3939（怡股）

3901（悅股）