

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度訴字第276號

原告

即反訴被告 王小綾

訴訟代理人 吳秋樵律師

被告

即反訴原告 陳志泰

訴訟代理人 李文平律師

張照堂律師

參加人 合一國際不動產有限公司

法定代理人 黃秀香

訴訟代理人 劉家成

參加人 彭苡真

黃龍揚

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國113年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣50,000元，及自民國112年10月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之7，餘由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣100,000元，及自民國112年10月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之60，餘由反訴原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣50,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項得假執行；但反訴被告如以新臺幣100,000元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、本訴部分

04 一、王小綾部分

05 (一)本訴主張：原告向被告承租門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路00號
06 1、2樓房屋（下稱系爭房屋），作為經營丞記商行手工蛋餅
07 （即早餐店）之用，租期約定自民國110年10月9日起至113
08 年10月9日止，兩造並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租
09 約），約定租金每月為1期，1期新臺幣（下同）25,000元，
10 原告於簽約時另給付50,000元之保證金予被告。被告明知系
11 爭房屋1樓面積高達43平方公尺部分並非合法建物，竟加以
12 隱瞞未告知原告，致原告投入鉅額營運成本後，於000年0月
13 間接獲花蓮縣政府告知系爭房屋屬於違建，致使早餐店無法
14 營業，原告遂於112年2月4日寄發存證信函表示終止系爭租
15 約，並請求被告返還保證金及損害賠償，然被告卻置之不
16 理，原告不得已僅能提起本件訴訟救濟，爰依系爭租約第5
17 條請求被告返還保證金50,000元，並依債務不履行之法律關
18 係請求被告賠償原告為經營早餐店而支付之裝潢費用59,166
19 元；另系爭租約租期原本到113年10月9日，因原告收受花蓮
20 縣政府違章建築之處分而於112年2月9日停止營業，受有20
21 個月無法營業之損害，每月原可獲利30,000元，原告總計受
22 有600,000元之營業損失，此部分被告亦應賠償。並聲明：
23 1.被告應給付原告709,166元，及自起訴狀繕本送達翌日起
24 至清償日止，按年息百分之5計算之利息；2.願供擔保，請
25 准宣告假執行。

26 (二)反訴則以：對於反訴被告於112年7月22日返還系爭房屋、以
27 存證信函表示終止系爭租約後仍占用系爭房屋2樓不爭執，
28 但不同意每月租金以25,000元計算，係因系爭房屋1樓已經
29 完全無任何功能，此部分租金不可能以每月25,000元計算等
30 語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

01 二、陳志泰部分

02 (一)本訴則以：系爭房屋建物謄本已明確記載騎樓43.07平方公
03 尺，本件兩造均由專業之仲介媒合後，簽立系爭租約，現場
04 沒有騎樓，原告也看得出來，原告承租系爭房屋後也使用了
05 1年多，並沒有不能使用之情事，花蓮縣政府固然寄發違章
06 建築通知，但沒有不能營業之情形，系爭房屋在原告承租
07 前，也已經營麥味登早餐長達11年，原告因為得罪客人被檢
08 舉沒有辦理營業登記故無法營業，被告要求辦理營業登記須
09 補貼稅金，原告認為成本增加而不願繼續經營，另外原告自
10 己也有在民權九街與中美三街口占用騎樓經營早餐店，對於
11 此種經營模式早已行之有年，不可能推諉不知承租系爭房屋
12 時，對於系爭房屋占用騎樓毫不知情，再原告自稱112年2月
13 9日停止營業，卻在112年7月22日才將系爭房屋返還原告，
14 此段期間並無不能使用之情事，原告推託無法營業，顯非可
15 採。又原告請求之損害賠償項目中，原告請求每月3萬元之
16 損失毫無依據，且原告因為態度問題屢遭客人投訴，生意根
17 本不好，裝潢費用也沒有任何單據以證其說，其中熱水器、
18 電表等與營業無關，2樓裝潢也與經營無涉等語，資為抗
19 辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔
20 保，請准宣告假執行。

21 (二)反訴主張：反訴被告自112年2月起即未繳付租金，遲至同年
22 7月始返還系爭房屋，期間5個月相當於不當得利之租金125,
23 000元仍須給付給反訴原告，爰依民法第179條等規定，提起
24 本件訴訟等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告125,000
25 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
26 5計算之利息。

27 三、本件不爭執事項（本院卷第266至267頁）：

28 (一)系爭租約終止日為112年2月10日。

29 (二)原告返還系爭房屋1、2樓之日為112年7月22日。

30 (三)原告尚未給付系爭房屋1、2樓租金為125,000元。

01 (四)系爭房屋1、2樓押租金50,000元，被告尚未返還。

02 (五)系爭房屋有違建情形（違建類別為增建騎樓，面積約43平方
03 公尺）。

04 四、本件爭執事項：

05 (一)原告可否請求被告返還保證金50,000元，並請求損害賠償65
06 9,199元？

07 (二)反訴原告可否請求反訴被告給付相當於租金之不當得利125,
08 000元？

09 五、本院之判斷：

10 (一)原告可否請求被告返還保證金50,000元，並請求損害賠償65
11 9,199元？

12 1.請求返還保證金（即押租金）部分

13 (1)按押租金在擔保租金之給付及租賃債務之履行，在租賃
14 關係消滅前，出租人雖不負返還之責，然租賃關係既已
15 消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事，其請求出租
16 人返還押租金，自為法之所許。惟押租金之主要目的在
17 於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租
18 人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，
19 發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返
20 還押租金之問題（最高法院83年度台上字第2108號、87
21 年度台上字第1631號判決意旨可參）。

22 (2)經查，系爭租約於112年2月10日終止，為兩造所不爭
23 執，是兩造間之租賃關係既已消滅，而原告於終止系爭
24 租約前並未積欠租金或有租賃債務不履行之情事，依前
25 揭說明，被告即有返還押租金予原告之義務，原告此部
26 分請求為有理由。又原告就被告負返還義務之押租金，
27 請求自起訴狀繕本送達翌日（112年10月6日，本院卷第
28 55頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利
29 息，亦屬有據，應予准許。

30 2.請求債務不履行損害賠償部分

01 (1)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
02 填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或
03 依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利
04 益，視為所失利益，民法第216條定有明文。而該所失
05 利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之
06 利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須
07 依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，
08 具有客觀之確定性(最高法院95年度台上字第2895號判
09 決意旨參照)。

10 (2)原告雖主張其承租系爭房屋原預期可使用3年期間，因
11 系爭房屋部分屬於違章建築無法使用，致原告終止系爭
12 租約，須拆除裝潢、設備等而無法再使用，然原告僅提
13 出1紙自行製作的明細表(本院卷第41頁)，全無提出
14 任何單據、現場照片等證實支出項目為真，且為被告否
15 認之，實難採信原告確實支出此等費用並因提前終止系
16 爭租約而受有損害為真，其請求59,199元，礙難准許。

17 (3)按依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情
18 事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條第2
19 項定有明文。本件原告主張其承租系爭房屋經營早餐
20 店，本即預期以原租賃期間經營至113年10月9日，惟系
21 爭房屋因可歸責於被告之事由而使原告無法達到租賃之
22 目的，原告已於112年2月10日終止系爭租約，並於112
23 年2月9日停止營業，原告固主張於112年2月9日至113年
24 10月9日止共計20個月期間受有無法營業之收入損失。
25 然原告經營早餐店之營業收入為何？是否有經營早餐店
26 實際獲得收入之事實，原告僅提出記載數字計算式的手
27 寫帳數紙(本院卷第133至171頁)，並主張其上記載11
28 1年11月、12月、112年1月每日營收237,285元、254,640
29 元、211,500元，扣除成本後仍有百分之30的營利，原
30 告僅請求30,000元等語(本院卷第128至129頁)，然此

01 為原告自行手寫之文件，書寫日期不明，無法判斷其上
02 數字記載之意義，亦無從推論此即為原告經營早餐店之
03 收入，則原告承租系爭房屋經營早餐店，是否有實際獲
04 取收入，實屬無法證明，自無從認定原告是否因終止系
05 爭租約而受有後續可預期之營業損失。

06 (二)反訴原告可否請求反訴被告給付相當於租金之不當得利125,
07 000元？

08 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
09 利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人房地，可
10 能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院
11 61年台上字第1695號裁判參照）。再按稱租賃者，謂當事
12 人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契
13 約，民法第421條第1項定有明文。又出租人應以合於所約
14 定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續
15 中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有
16 明文，此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保
17 持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼
18 此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物
19 合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的
20 者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給
21 付（最高法院102年度台上字第1892號民事判決參照）。
22 但如非全部不能達租賃之目的，僅部分用益性減損，應得
23 按其不能使用收益之程度免其支付租金之義務（最高法院
24 96年度台上字第1692號民事判決意旨參照）。

25 2.經查，反訴原告買受系爭房屋時，即知系爭房屋1樓空地
26 有騎樓43.07平方公尺等情，有不動產買賣契約書在卷可
27 參（本院卷第199頁），而所謂騎樓，係供公眾通行之
28 用，並非私人得基於自己處分、收益所使用，然由系爭房
29 屋外觀照片以觀，系爭房屋1樓最外側牆板已涵蓋騎樓，
30 即無任何可資公眾通行之部分，實屬違章建築，並經花蓮

縣吉安鄉公所勘查屬實後，檢陳花蓮縣政府，花蓮縣政府通知兩造系爭房屋屬於違章建築應補辦手續等情，有花蓮縣政府112年8月21日府建管字第1120165934號函暨相關附件在卷可參（本院卷第65至89頁），堪信系爭房屋1樓實有違章建築之情為真，又按建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第78條及第98條規定者，不在此限，建築法第25條第1項定有明文，系爭房屋並無建築法第78條及第98條之適用，故在違章建築之情況未改善前，堪信應無法繼續使用，故此部分用益性確實有所減損。佐以系爭房屋1、2樓總面積為137.81平方公尺，騎樓面積為43.07平方公尺（本院卷第199頁）等情，依民法第435條規範之旨，認系爭房屋於反訴被告可得用益範圍內給付每月租金20,000元為相當，反訴被告於此範圍內得請求減少租金，又系爭房屋之用益狀態既未至全部租賃目的未達之程度，自不得以系爭房屋1樓存有違章建築而拒絕全部租金之給付義務。

3.系爭租約已於112年2月10日終止，是反訴被告自該日起，已失其合法占用系爭房屋之正當權源，核係無權占用，致反訴原告無法使用收益系爭房屋，則依社會通常觀念，反訴被告獲有相當於租金之不當得利，系爭房屋之租金應按前述減收後之每月租金20,000元計算，是反訴原告依不當得利之法律關係，請求反訴被告給付112年2月至112年7月共5個月100,000元，核屬有據，逾此範圍則無理由。又反訴原告就此部分，請求自反訴起訴狀繕本送達翌日（112年10月25日，本院卷第113頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

六、綜上，本訴部分，原告依系爭租約請求被告返還押租金如主文第1項所示，為有理由，應予准許，其餘部分請求為無理由，應予駁回；反訴原告依不當得利法律關係請求反訴給付

01 如主文第4項所示，為有理由，應予准許，其餘部分請求為
02 無理由，應予駁回。

03 七、本件所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項
04 第5款規定，應依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項
05 規定諭知被告及反訴被告均得供相當擔保金額後免為假執
06 行。原告敗訴部分，假執行之聲請亦無理由，應併予駁回。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 113 年 3 月 18 日

12 民事第二庭 法 官 邱韻如

13 上列正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
15 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
16 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
17 造當事人之人數附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 3 月 18 日

20 書記官 林鉞瀚