

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第2283號

原告 偉恩能源科技股份有限公司

法定代理人 陳志偉

訴訟代理人 陳正佑律師

被告 謝月英

訴訟代理人 蔡鴻杰律師

李亭萱律師

洪翊菁律師

上列當事人間返還租金等事件，本院於民國114年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告承租被告所有位於高雄市○○區○○路00巷00號建物左段（下稱系爭40號建物）作為辦公室使用，租金每月新臺幣（下同）4萬2,000元，租賃期間為民國111年8月1日至113年7月31日止，並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），然系爭40號建物於113年1月23日遭火災燒燬而不堪使用，翌日被告以高雄市○○區00巷00號鐵皮建築（下稱系爭28號建物）供原告暫用，嗣原告認有安全疑慮且不適合使用，故於113年3月2日通知被告終止租約，原告遂於同年月29日搬離系爭28號建物。自發生火災迄至原告搬離系爭28號建物，被告均要求給付租金，原告迫於無奈遂依其請求給付自113年1月23日至同年3月29日之租金合計9萬4,500元，惟系爭40號建物既遭火災毀損，原告已於113年1月23日自系爭40號建物搬遷至系爭28號建物，且被告亦無償供系爭28號建物予原告使用，原告當無給付租金之必要等語。為此，爰依民法第179條、第266條及第435條規定提起本件訴訟，並聲

01 明：被告應給付原告9萬4,500元及自起訴狀繕本送達翌日起
02 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 二、被告則以：113年1月23日因鄰近之廠房發生火災延燒至系爭
04 40號建物，被告通知原告有關租賃物提供及租金給付之替代
05 方案，經原告同意後，被告交付系爭28號建物供原告使用，
06 直至原告通知被告於113年3月31日終止租賃契約，原告始返
07 還系爭28號建物與被告，原告同意履行系爭租賃契約，租賃
08 物以系爭28號建物替代，故被告受領原告給付之租金，並無
09 不當得利情形等語，以資答辯，並聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項（本院卷第80頁）：

11 (一)兩造簽訂系爭租約，由原告向被告承租系爭40號建物。

12 (二)系爭40號建物於113年1月23日發生火災遭鄰屋延燒。

13 (三)被告於113年1月23日火災後，提供系爭28號建物供原告使用
14 至113年3月29日。

15 (四)原告於113年3月29日搬離系爭28號建物，兩造於113年3月31
16 日終止系爭租約。

17 (五)原告於113年1月23日發生火災迄至113年3月29日搬離系爭28
18 號建物，均按系爭租約繳納租金。

19 (六)兩造於113年4月2日簽署協議書。

20 四、本院得心證之理由：

21 (一)按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物
22 之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前
23 項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止
24 契約，民法第435條定有明文。次按租賃物尚能修繕者，依
25 民法第225條第1項、第266條第1項規定，在修繕完畢以前，
26 出租人免其以該物租與承租人使用收益之義務，承租人亦免
27 其支付租金之義務，惟其租賃關係依民法第430條規定並不
28 當然消滅，必承租人定相當期限催告負擔修繕義務之出租人
29 修繕，而出租人於其期限內不為修繕者，承租人始得終止契
30 約，更須承租人為終止契約之意思表示，其租賃關係始歸消
31 滅（最高法院30年上字第345號原判例意旨參照）。準此，

01 僅因不可歸責於雙方當事人之事由致租賃物全部滅失時，租
02 賃關係始於滅失時當然消滅，若租賃物因不可歸責於承租人
03 事由而部分滅失時，則承租人僅得按滅失之部分請求減少租
04 金，或認不能達租賃目的而終止契約，於承租人終止契約
05 前，雙方租賃關係並不當然消滅。

06 (二)系爭40號建物固於113年1月23日遭鄰屋延燒而毀損，惟系爭
07 40號建物因火災所致毀損情形，僅有原告置放之物品、辦公
08 桌、系爭40號建物鐵皮隔牆、地板及電路管線有燒燬情形
09 (本院卷第97至99頁)，然系爭40號建物之主體仍存在，客
10 觀上並非滅失，且經被告修繕系爭40號建物後，系爭40號建
11 物之樑柱、地面狀態良好，堪認仍可達租賃使用之目的(本
12 院卷第115頁)。揆諸前揭說明，系爭40號建物既無全部滅
13 失，系爭租約並未因火災之發生而生當然消滅之效力，至多
14 僅承租人即原告取得按滅失之部分，向出租人即被告請求減
15 少租金，亦或認其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契
16 約之權利。

17 (三)再觀諸兩造間之LINE對話紀錄可知，系爭租約係原告於113
18 年3月2日通知被告於113年3月31日終止，原告此時始表明不
19 再續租等語(本院卷第71頁)，是兩造間系爭租約未合法終
20 止前，原告仍有給付租金之義務，被告亦有提供租賃物供原
21 告使用、收益之義務。惟查，系爭40號建物於113年1月23日
22 火災後，被告隨即提供系爭28號建物供原告搬遷、使用，且
23 經原告搬遷至系爭28號建物使用至113年3月29日，為兩造所
24 不爭執，足認被告確有提供系爭28號建物為系爭租約之替代
25 租賃物，而被告於113年1月27日以LINE發送訊息向原告表
26 示：系爭40號建物無法使用並非被告造成，依照合約原告必
27 須繼續按月繳交房租等語(本院卷第73頁)，未見原告有何
28 反對之意思表示，或為終止系爭租約之意思表示，反觀原告
29 仍持續使用系爭28號建物，並依系爭租約持續給付租金與被
30 告，亦為兩造所不爭執，足證兩造就系爭租約所約定之租賃
31 物已由系爭40號建物更易為系爭28號建物。至於兩造於原告

01 終止系爭租約後，另於113年4月2日簽立協議書，應係因被
02 告業已受領系爭租約約定之租金，自無重複再向原告請求使
03 用系爭28號建物之代價，原告以此遽論毋庸給付租金云云，
04 顯係將時序倒置，倒果為因，自不可採。

05 (四)準此，系爭租約既於113年3月2日經原告向被告通知終止之
06 意思表示，並於113年3月31日始合法終止，被告亦於火災後
07 提供具相當替代性之系爭28號建物與原告使用，迄至原告於
08 113年3月29日遷離，被告依系爭租約約定受領113年1月23日
09 至113年3月29日租金9萬4,500元，當屬有據。從而，原告請
10 求被告返還不當得利9萬4,500元，為無理由，應予駁回。

11 五、綜上所述，原告依民法第179條、第266條及第435條規定，
12 請求被告給付9萬4,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
13 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予
14 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，即失所依
15 附，應併予駁回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本
17 院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘
18 明。

19 七、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第78條、第436條之1
20 9第1項之規定，確定本件訴訟費用額為1,000元由原告負
21 擔。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
23 高雄簡易庭 法 官 張浩銘

24 以上正本係照原本作成。

25 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
26 令為理由，不得為之。

27 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須
28 表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判
29 決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之人數
30 附繕本）。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

