臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

111年度重小字第2675號

原　　告　蔡文雄

被　　告　黃正男

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還租金事件，經本院於民國112年3月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣96,452元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔新臺幣989元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

壹、程序部分

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

原告前向被告承租坐落新北市○○區○○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋），嗣後並於租賃契約屆滿時多次續約，嗣兩造於110年9月1日簽約時，原告以現金方式一次給付自110年9月1日起至111年8月31日止共計1年之租金13萬元，被告並已如數收受，詎系爭房屋竟於110 年12月3 日因失火而毀損不堪使用，致無法再成為承租之標的，被告自應返還原告預先給付之9個月租金計9萬7,497元（計算式：13萬元÷12×9）。爰依租賃之法律關係提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告新臺幣9萬7,497元。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳

述。

三、得心證之理由：

（一）原告主張之前揭事實，業據其提出系爭房屋租賃契約計4份、調解通知書及不成立證明書、新北市政府消防局函文、火災調查資料內容等件為證（本院卷第11至73頁），核屬相符，並經本院依職權向新北市政府消防局調取本件火災調查鑑定書資料核閱屬實，被告則對於上開事實，已於相當時期受合法通知，而未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，堪信原告上開主張為真實。

（二）按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約，民法第435 條定有明文。所指「租賃物之一部滅失」應係租賃物本身一部滅失而致客觀上不能使用、收益租賃物之情形；又若係不可歸責於雙方當事人之事由，致租賃物滅失者，致全部不能為約定之使用收益者，當事人間之法律關係，如其租賃物已不能修繕者，依民法第225 條第1 項、第266 條第1 項之規定，出租人免其以該物租與承租人使用收益之義務，承租人亦免其支付租金之義務，租賃關係即當然從此消滅（最高法院30年渝上字第345 號判決意旨參照）。準此，僅因不可歸責於雙方當事人之事由致租賃物全部滅失時，租賃關係始於滅失時當然消滅。查系爭房屋於110年12月3日17時18分許以另承租系爭房屋之訴外人黃正男使用之冷凍儲藏櫃為起火點火災延燒，有新北市政府消防局火災原因調查鑑定書及現場照片可佐，足認被告於租賃關係存續中，未能依租賃契約債之本旨提供可為通常使用收益之場所予原告，揆諸上開說明，租賃關係即自火災發生之日即110年12月3日起當然消滅。

（三）次按因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部

不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付。前項情形，已為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第266條、第179 條分別定有明文。本件兩造之租賃關係已於110年12月3日起當然消滅等情，已如前述，是原告自翌日即110年12月4日起即無再支付租金之義務，被告於系爭租約消滅後所受領110年12月4日起至111年8月31日止，共計8月又28日之租金，自屬無法律上原因受有利益，並致原告受有損害之不當得利，原告請求被告返還溢收之部分，並無不可，又以兩造約定之一年13萬元租金計算後，被告所溢收之部分，應為為9萬6,452元（計算式：13萬元÷12×（8＋（28/31）），是原告本件之請求，僅於上開9萬6,452元之範圍內為有理由，逾此部分則屬無據。

四、從而，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求判決如主文所示，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436 條之20之規定，應依職權宣告假執行。另本件確定訴訟費用為1,000元（第一審裁判費1,000元），併依職權確定由被告負擔989元，其餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　31　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　王雅婷

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴

理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　31　　日

書　記　官　陳芊卉