臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度士簡字第1837號

原　　告　萊爾富國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　汪亦祥

訴訟代理人　王竹君

被　　告　陳金鈴

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　彭若鈞律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經臺灣新北地方法院移送前來，本院於民國112年4月20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。

訴訟費用新臺幣捌仟零肆拾元由原告負擔。

事實及理由

一、當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，民事訴訟法第24條第1項定有明文，本件兩造所簽署之租賃契約（下稱系爭租約）第12條，約定因該契約所生爭議，同意由本院為第一審管轄法院（見臺灣新北地方法院111年度司促字第16349號卷【下稱司促卷】第13頁），依上說明，本院為有管轄權法院。

二、本件係屬因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者，依民事訴訟法第427條第2項第1款規定，適用簡易程序審理，合先敘明。又按簡易訴訟訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第3款定有明文。經查，原告於起訴後，增加關於聲請願供擔保，請准宣告假執行之聲明，核其追加請求部分，屬於擴張訴之聲明，依前揭規定，原告所為追加部分，應予准許。

三、原告起訴主張：

㈠原告為經營便利商店之故，向被告承租門牌號碼為新北市○○區○○街000巷0號及6號1樓建物（下合稱系爭建物），承租期間為民國111年2月15日起至121年2月14日止，每月租金新臺幣（下同）9萬元，原告併有支付保證金18萬元，有雙方所簽立之系爭租約為證；原告另向訴外人李淑惠承租門牌號碼為新北市○○區○○街000號1樓建物（下稱系爭116號建物），以期與系爭建物打通後使用；但是系爭建物有違法二次施工之違章建築部分，被告卻未就此進行查證，顯有疏失，致使原告無法就經營便利商店之目的申請施工，原告通知被告限期改善，但被告卻未如期為之，則被告無法提供合於系爭租約之租賃標的，兩造業已解除系爭租約，而於解除系爭租約後，原告自得依不當得利或民法第213條規定，請求被告將保證金18萬元返還，此外原告也未應允被告無須返還保證金。

㈡原告為經營便利商店，已經就系爭建物進行裝潢，支付裝潢工程費39萬6,685元、水電工程費7萬6,892元、結構安全證明及圖面繪製費用2萬6,000元，現因被告給付不完全之故，致使解除系爭契約，原告上揭準備費用即為因被告不完全給付所致生之損失，被告理應賠償，且因系爭契約解除後，原告即無承租系爭116號建物之必要，故只能終止系爭116號建物之租賃契約，並支付違約金6萬元，此亦同為因被告不完全給付所致生之損失，爰依債務不履行或侵權行為之規定，請求擇一判命被告賠償。

㈢被告於110年12月23日系爭建物鑰匙交付原告，但是原告無法申請室內裝潢許可，遲至解除系爭租約之際都無法裝潢，自無法就系爭建物使用、收益，原告並無獲得任何法律上利益，原告亦可主張同時履行抗辯權，拒絕支付租金予被告，且原告本係因系爭租約而占有系爭建物，原告占有系爭建物可推定適法且有權，為善意占有人，依民法第943條、第952條規定，就此期間占有系爭房屋所獲之利益，不負返還義

務，亦無不當得利可言，被告無權以此主張抵銷。

㈣聲明：1.被告應給付原告73萬9,577元，其中18萬元自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率16%計算之利息，其中55萬9,577元自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.原告願供擔保請准宣告假執行。

四、被告答辯略以：

㈠原告向被告承租系爭建物後，有向被告表示現狀與使用執照平面圖不同，而在被告購買系爭建物之際，現狀即與使用執照不同，故此非被告所致，而在被告向建築師詢問後，即向原告告知仍得申請裝修許可，進行合法裝修，然原告仍執意要解除契約，兩造遂於111年3月24日合意解除系爭租約；在系爭租約解除後，原告即無於系爭建物中為任何施工行為，且原告所提出之工程費等費用，報價單及發票均係在雙方合意解除系爭租約之後，是否與系爭租約相關，已屬有疑，又系爭租約既已經解除，被告自不生任何債務不履行之問題，原告依據債務不履行之規定，請求被告賠償，並無理由，又原告所承租系爭116號建物之租賃契約，此為原告與第三人李淑惠之約定，與被告無關，何以要求被告負責。

㈡於系爭租約合意解除前，原告已經應允無須返還保證金，縱認被告有返還保證金之責，然於系爭租約解除後，原告占用系爭建物即屬於無權占有，被告自得請求相當於租金之不當得利，原告共占有系爭建物4個月，應給付被告相當於租金之不當得利36萬元，被告以此為抵銷。

㈢民法第952條之規定，為善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用收益；現於系爭租約解除前，原告應支付租金，於系爭租約解除後，原告反而得因善意占有人而無需支付租金，顯然原告之主張曲解善意占有人於其為適法所有之權利範圍內之意旨，自不可採。

㈣聲明：1.請求駁回原告之訴；2.如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

五、法院得心證的理由：本件原告主張系爭租約已經解除被告應返還保證金18萬元，並主張被告有債務不履行或侵權行為之情事，須對於原告負損害賠償之責，被告則以系爭租約既然已經解除，被告無須擔負債務不履行之責，且被告亦無任何侵權行為，並就保證金部分主張原告應允無須返還或抵銷等抗辯；經查：

㈠原告於111年3月8日寄發存證信函予被告，稱被告迄今仍未依約交付合於約定使用及收益之標的物，故催告被告於存證信函到後10日內改善，若逾期將解除系爭租約，該存證信函並已於111年3月21日送達被告，有存證信函及其回執在卷可查（見司促卷第21-25頁），是依前內容，原告命被告應改善期間為111年3月21日至30日，然在前述限期改善期間內，兩造即於111年3月24日簽署解除租賃契約書，有解除租賃契約書在卷可查（見司促字卷第27頁），細觀該解除租賃契約書所載，雖有「解除」、「終止」等意義不同之文字，然審理時經本院確認，兩造均陳稱該契約書係合意解除系爭租約等語（見本院卷第85頁），是系爭租約業經兩造於改善期限前之111年3月24日合意解除，應認兩造已以新契約排除前述限期改善之命令，應堪認定，至於原告稱前述存證信函過晚送達被告不符中華郵政國內普通函件郵遞時效之規定云云（見本院卷第94頁），然郵務機關內部縱發生遲延，亦不得將此歸咎於被告，上開主張並無從變更前述結果。按所謂解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約自始歸於消滅之一方的意思表示，最高法院110年度台上字第1069號判決意旨同此見解，系爭租約既經兩造於111年3月24日合意解除後，即溯及失其效力。

㈡按契約之解除，出於雙方當事人之合意時，除別有約定外，並不當然適用民法關於契約解除之規定。而契約經合意解除後，即溯及失其效力，雙方免其履行義務，即不生違約之問題，除別有約定外，當事人一方自不得再依契約原約定請求他方當事人支付違約金，最高法院93年度台上1827號判決意

旨同此見解，前開判決意旨雖僅提及違約金，然依同一法理，就契約所衍生債務不履行之損害賠償請求權，亦應不得再行主張，原告主張依民法第260條規定仍可請求損害賠償云云，難認可採；承前所述，系爭租約既然已經合意解除，兩造均自承對於系爭租約解除後相關損害賠償之處理方式，沒有特別約定（見本院卷第85頁），則依前所述，原告不得再依系爭租約請求被告負擔債務不履行之賠償責任，故原告請求被告賠償裝潢工程費39萬6,685元、水電工程費7萬6,892元、結構安全證明及圖面繪製費用2萬6,000元、違約金6萬元部分，均為無理由，應予駁回。

㈢按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條訂有明文。再按民法第184條第1項規定前後兩段為相異之侵權行為類型，前段保護之法益為權利，後段則為一般財產上利益。而債權為相對權，存在於當事人間，因不具公示性，原則上並非該項前段所稱之權利，即不得作為故意或過失不法侵害之客體，惟第三人若故意以背於善良風俗之方法，使債權人無法自債務人處獲得清償，該第三人即應就債權人不能受清償之利益，依後段規定負損害賠償責任，最高法院99年度台上字第1704號判決意旨同此見解。本件原告就前述裝潢工程費39萬6,685元、水電工程費7萬6,892元、結構安全證明及圖面繪製費用2萬6,000元、違約金6萬元等，亦以侵權行為法律關係為主張，然兩造係就系爭租約之履約產生爭議，倘有侵害原告，所侵害者乃原告基於系爭租約所生之債權請求權，依前說明，原告應舉證被告係故意以背於善良風俗之方法加損害於被告，始得主張，原告以系爭建物有違法二次施工為由，認為被告有侵權行為，然縱有此情形，亦係發生在兩造簽署系爭租約之前，實

難想像被告於簽約前，即預料後續將與原告簽署系爭租約，而故意違法二次施工，以圖謀加損害於原告，此外並無提出其他證據，自難認為有理由，故原告此部分之主張為無理由，應予駁回。

㈣系爭租約於兩造合意解除後，即溯及失其效力，被告亦自承所收取之18萬元保證金尚未退還，因此原告自得依不當得利之法律關係，請求被告返還保證金18萬元，至於原告依民法第213條規定請求返還保證金部分，本件未經本院認定被告應負損害賠償責任，業如前述，則原告依民法第213條規定主張則有未洽。被告雖主張原告已承諾無須返還云云，並以其與原告承辦人之通訊軟體對話紀錄為證（見本院卷第31頁），但就被告提出之對話紀錄，僅係被告單方面於111年2月24日傳送「我統整一下1.如果先中止合約，這部分18萬我們不會退還....」之文字予原告承辦人，而所謂「統整一下」，究竟係被告統整雙方共識，抑或統整被告單方面之主張，不得而知，而原告承辦人雖回稱「好的」，然所謂「好的」，究竟係同意被告主張，抑或單純表示已知悉被告想法，亦無法得知，尚難憑此事證，認定原告有答應被告無須返還保證金之情事，因此原告請求被告返還保證金為有理由。

㈤按抵銷乃主張抵銷者單方之意思表示即發生效力，而使雙方適於抵銷之二債務，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額同歸消滅之單獨行為，且僅以意思表示為已足，原不待對方之表示同意，此觀民法第334條及第335條規定自明，最高法院106年度台上字第780號判決同此見解。系爭租約既然經兩造合意解除，原告又自承於110年12月25日至111年3月24日（共計90日）之期間占有系爭建物（見本院卷第151頁），則被告就此期間得請求原告返還相當於租金之不當得利；原告雖以其未獲利益，或得主張同時履行，或主張其為善意占有人等事由為抗辯，然占有本身即屬受有利益，並不以占有人因而營利賺取金錢為必要，則被告得否主張不當得利返還

請求權，不因原告事實上能否使用收益而受影響；且系爭租約既經解除，則兩造就系爭租約之債權債務關係已溯及失效，彼此尚不負履行契約之義務，自無主張同時履行之可能；按占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利；前項推定，於下列情形不適用之：一、占有已登記之不動產而行使物權，二、行使所有權以外之權利者，對使其占有之人；善意占有人於推定其為適法所有之權利範圍內，得為占有物之使用、收益，民法第943條、第952條定有明文，是被告主張民法第952條適用，以符合第943條之規定為前提，然原告主張其得占有系爭建物之基礎係租賃權，屬行使所有權以外之權利，且所對抗者為使其占有之被告，依民法第943條第2項第2款規定，並無同法第943條第1項之適用，則原告上開抗辯均無理由，依兩造簽署之系爭租約，約定每月租金為9萬元，有系爭租約在卷可考（見司促卷第12頁），此租金既為兩造議定而來，作為原告所受相當於租金不當得利之數額，應為合理，則以90日即3個月計算，被告尚得向原告主張相當於租金之不當得利27萬元（計算式：90,000×3=270,000），被告主張以此不當得利返還請求權與前述押金債務相互抵銷，則為有理由，是原告就保證金之返還請求權，業經被告於本院主張抵銷而不復存在，原告就此主張即為無理由，應予駁回，應予駁回。

六、從而，原告主張被告應給付原告73萬9,577元，其中18萬元自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率16%計算之利息，其中55萬9,577元自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，因系爭租約業經合意解除，另被告以不當得利返還請求權與前述押金債務互為抵銷，均為無理由，應予駁回，原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟費用額為8,040元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　4　　日

士林簡易庭法　官　陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，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）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　4　　日

書記官　詹禾翊