

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第825號

原告 公勝保險經紀人股份有限公司

法定代理人 蔡文俊

訴訟代理人 施振超律師

被告 羅博特科技有限公司

法定代理人 蘇志偉

訴訟代理人 蔡逸軒律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣3,268,795元，及其中新臺幣2,794,593元自民國111年4月2日起、其中新臺幣474,202元自民國113年1月9日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣109萬元供擔保後，得假執行；但如被告以新臺幣3,268,795元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條及第175條分別定有明文。查原告起訴時被告之法定代理人原為王偉銘，嗣於本院審理中變更為蘇志偉，其並於民國112年11月27日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第451頁），核與前開規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。被告同意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之

言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文。本件原告起訴時主張依民法第256條規定解除或依民法第424條規定、契約第4條第7項約定終止兩造間之租賃契約，聲明原為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）2,794,593元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告應給付原告1,387,819元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語（見本院卷一第11頁）。嗣迭經變更聲明，並於112年11月1日提出書狀主張依民法第254條規定解除契約（見本院卷一第431至442頁）、於本院113年1月8日準備程序期日具狀追加請求被告返還因強制執行原告財產受領之474,202元（見本院卷二第29至36頁），而更正聲明為：原告應給付被告3,268,795元，及其中2,794,593元及自起訴狀繕本送達翌日起；其中474,202元自113年1月9日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等語（見本院卷第26頁），被告就原告前開訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論，視為同意，依前開規定，原告前開訴之追加及變更，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於110年4月9日訂立房屋租賃契約書（下稱系爭契約），約定由原告向被告承租門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號12樓之9（下稱系爭12樓之9建物）、12樓之10（下稱系爭12樓之10建物，與系爭12樓之9建物合稱系爭建物），租賃期間為110年5月16日起至115年5月15日止，原告應支付押租金470,190元、110年5月16日起至同年7月31日止之管理費、水電費，及自同年8月1日起每月235,095元之租金予被告。而原告已開立如附表編號3至12所示支票共10紙，並交予被告以給付租金，被告受領之項目及金額則如附表所示，共計2,794,593元。原告承租系爭建物係為供原告員工辦公、教育訓練等目的使用，所需室內空間約100坪，因被告前除去系爭12樓之9建物與系爭12樓之10建物之

01 間隔，使之成為單一室內空間，原告因而向被告承租系爭建
02 物。

03 (一)惟被告明知系爭建物所在大樓有消防排煙風量不足之瑕疵
04 (下稱系爭瑕疵)，竟未為修繕，致原告無法申請室內裝修
05 許可，並在使用系爭建物時承受災害風險。系爭建物有前開
06 無法供原告依預定目的使用之瑕疵，且被告拒絕補正而屬不
07 能補正之不完全給付，原告業已依民法第227條第1項、第25
08 6條規定，於110年8月19日發函向被告為解除契約之意思表
09 示；如認屬非不能補正之不完全給付情形，則原告於110年7
10 月1日催告被告修繕系爭瑕疵，並於同年月28日再次催告被
11 告修繕，惟被告仍未修繕，是原告亦得依民法第227條第1
12 項、第254條規定解除系爭契約。系爭契約既已解除，被告
13 依第259條之規定，自應負回復原狀之責，或因被告受領原
14 告前開給付已無法律上原因，原告亦得依民法第179條之規
15 定，請求被告返還前開給付之2,794,593元。

16 (二)如認原告不得解除契約，則系爭建物有系爭瑕疵，且被告無
17 意修繕，是如有火災發生，恐致原告員工或在場之人受有生
18 命、身體、健康之危險，原告亦生財產損害；另因系爭瑕疵
19 存在，原告無法自主管機關取得室內裝修許可，室內裝修許
20 可之行政程序無法合法立案，故原告得依民法第424條之規
21 定及系爭契約第4條第7項約定終止系爭契約，原告並已於11
22 1年1月17日以存證信函向被告為終止契約之意思表示，被告
23 於同年月18日收受前開存證信函，系爭契約即已終止，被告
24 無法律上原因繼續保有押租金470,190元，及111年1月19日
25 至同年5月15日之租金917,629元，致原告受損害，原告得依
26 民法第179條之規定及系爭契約第3條約定請求被告返還上開
27 押租金及溢付租金，合計1,387,819元。

28 (三)另被告前以系爭契約之公證書為執行名義，聲請執行對原告
29 之財產為強制執行，經高雄地方法院以111年度司執字第941
30 13號給付租金事件（下稱系爭執行事件）受理，被告因而於
31 111年10月19日受領474,202元，致原告受損害，原告得依民

01 法第179條之規定，請求被告如數返還。

02 (四)爰依民法第259條、第179條之規定及系爭契約第4條第7項、
03 第3條約定提起本件訴訟等語。並聲明：1.原告應給付被告
04 3,268,795元，及其中2,794,593元及自起訴狀繕本送達翌日
05 起；其中474,202元自113年1月9日起，均至清償日止，按週
06 年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、被告則以：

09 (一)原告前向被告表示有意承租系爭建物，並於110年3月17日向
10 被告索取室內裝修之相關資料，兩造訂立系爭契約後，被告
11 即依原告指示拆除室內裝潢，並將系爭建物交付予原告。原
12 告係評估客觀條件後向被告承租系爭建物，而非被告去除系
13 爭12樓之9建物與系爭12樓之10建物之間隔後，原告始同意
14 承租，且承租標的須為單一室內空間僅是原告承租之動機，
15 系爭契約第4條第7項亦約定原告不得以租賃目的之動機向被
16 告為任何主張，原告自不得以此解除或終止契約。

17 (二)另系爭建物於110年7月28日以單一閘門消防排煙系統測試之
18 結果符合消防法規標準，而無害及原告生命、身體、健康或
19 財產之情事，是於交付時並無消防排煙風量不足之瑕疵。又
20 消防排煙設備為大樓公共設施，縱有故障或不符法規情事，
21 亦應由大樓管理委員會處理，被告於原告承租系爭建物時即
22 已積極向大樓管理委員會反應處理而不得歸責於被告；又如
23 原告欲以單一室內空間使用系爭建物，亦得自行加裝消防設
24 備符合消防法規標準；另原告未向被告催告修繕，是原告主
25 張契約已解除或終止無理由。

26 (三)此外，被告乃係因原告要求而拆除系爭建物價值500多萬元
27 之裝潢，系爭建物縱有系爭瑕疵，原告僅需自行加裝消防設
28 備或以劃設防煙區、防煙壁等裝修方法即可符合消防法規，
29 原告僅以排風量不足之瑕疵解除契約，導致被告受有前開裝
30 潢費用之損失，依民法第148條規定，應屬權利濫用而不得
31 為之等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不

01 利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第479頁，並由本院依卷證及
03 論述為部分文字修正）：

04 (一)被告於107年7、8月間打通系爭建物，兩造於110年4月9日訂
05 立房屋租賃契約書，約定由原告向被告承租系爭建物。

06 (二)原告於110年3月29日給付現金10萬元、及票面金額370,190
07 元之支票（票據號碼：JG00000000）予被告，以支付押租金4
08 70,190元。

09 (三)原告開立如原證2（本院卷一第61頁）所示支票10紙予被告
10 以支付租金，且均經被告兌現。

11 (四)原告業已向系爭建物管委會支付110年5月16日至同年9月30
12 日之管理費91,000元。

13 (五)被告於110年5月15日將系爭建物交付原告。

14 (六)系爭建物於鑑定時，合併使用之情況下，不論分別或一齊開
15 啟排煙閘門，均不符各類場所消防安全設備設置標準之規
16 定，而有消防排煙風量不足之瑕疵。

17 (七)原告於110年8月19日發函向被告為解除契約之意思表示，被
18 告於同年月20日收受前開函文。

19 (八)原告於111年1月17日以存證信函向被告為終止契約之意思表
20 示，被告於同年月18日收受前開存證信函。

21 四、得心證之理由：

22 (一)原告依民法第227條第1項、第256條規定或依同法第227條第
23 1項、第254條規定向被告解除契約，並依同法第259條、第1
24 79條之規定，請求被告返還押租金、租金及管理費，共2,79
25 4,593元，是否有據？又被告抗辯原告解除契約屬權利濫
26 用，是否可採？

27 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
28 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
29 條第1項定有明文。又出租人應以合於所約定使用收益之租
30 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
31 定使用、收益之狀態，民法第423條亦有明定。而民法上所

謂「給付不能」，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意（最高法院94年度台上字第1963號判決意旨參照）。

2.原告主張系爭建物所在大樓有消防排煙風量不足之瑕疵，且被告拒絕補正而屬不能補正之不完全給付等語，並舉消防排煙系統測試數值確認書暨相關報告影本、公勝保險經紀人台中NTC消防排煙設備風量測試報告書（見本院卷第141至145、179至227頁）為證，而為被告所否認。經查：

(1)原告就前開瑕疵聲請本院送請鑑定，鑑定結果為：系爭建物合併使用之情況下，實測現場之排煙量未達消防法規之規定，不論是A9、A10排煙閘門分別開啟或是一齊開啟，皆不符合各類場所消防安全設備設置標準第188條第1項第8款之規定，有社團法人臺中市消防設備師公會112年9月25日市消師鑑字第1120906-01號鑑定報告書可稽，可知系爭建物合併使用之情況，確有消防排煙風量未符合各類場所消防安全設備設置標準第188條第1項第8款之規定之瑕疵。

(2)又被告係於107年7、8月間打通系爭建物，並於110年4月9日將打通之系爭建物出租予原告，可見兩造乃係約定以合併使用狀態之系爭建物為租賃標的，依民法第423條規定，被告自負有交付及保持得合併使用之系爭建物予原告之義務，惟系爭建物於合併使用之狀態有違反各類場所消防安全設備設置標準第188條第1項第8款規定之情形，自難認原告能合併使用系爭建物，是被告未盡前開義務，原告主張被告有不完全給付之情事，自屬有據。至被告抗辯其已積極向大樓管理委員會反應處理消防排煙風量不符法規之事宜，故系爭瑕疵不可歸責於被告等語，然被告負有系爭建物之保持義務，已如前述，縱其有向第三人反應系爭建物之消防排煙風量不符法規，然系爭瑕疵並未因此排除，自難認系爭建物之系爭瑕疵不可歸責被告，而逕為有利被告之認定，又被告就此復未能舉證以實其說，是其所辯，礙難可採。

(3)又依鑑定報告書，鑑定結果載明：「雖然實測現場之排煙量

01 未達消防法規規定但經過查修，其消防排煙量是有機會可達
02 到法規規定的可能性。」可知系爭建物於合併使用狀態，其
03 排煙量並非無法符合消防法規，是依社會觀念，被告自無不
04 能交付及保持能合併使用之系爭建物之情。則原告主張被告
05 給付已屬不能，應屬無據。

06 3. 又原告主張依民法第256條或第254條規定，於110年7月1
07 日、同年月28日向被告為修繕之催告，於同年8月19日發函
08 向被告為解除契約之意思表示等情，業據提出110年8月19日
09 信函、對話紀錄、存證信函（見本院卷一第157至158、163
10 至173、337頁）為證，然為被告所否認。經查：

11 (1) 按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
12 賠償損害；債權人於有第226條之情形時，得解除其契約；
13 契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催
14 告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第22
15 6條第1項、第256條、第254條分別定有明文。

16 (2) 查被告有不完全給付之情事，惟並無給付不能等情，已如前
17 述，則原告主張依民法第256條規定解除契約，並無理由；
18 又觀之前開信函，其內容記載：「事經本公司於110年7月1
19 日通知貴公司，貴公司雖稱已為即時修整，然如前揭110年7
20 月28日會同檢測仍難達法規要求情況下…」，佐以系爭建物
21 之大樓管理委員會於110年7月8日有召開管理委員會就社區
22 消防排煙設備修繕進行討論，並於會議記錄中載明：「另一
23 組12A9.A10（C系統）亦準備送室修，也會遇到相同消防缺
24 失情形」，有該會議紀錄可稽（見本院卷一第133至139
25 頁），且被告亦自承其有向管委會反應租客即原告表示排煙
26 量不符消防法規之疑義，並有會同管理委員會、工程師等於
27 110年7月28日作單一閘門消防排煙系統測試（見本院卷一第
28 257頁）等情，可知原告告以系爭建物有消防排煙風量不足
29 之問題後，被告即於同月間向管理委員會反應前開問題，並
30 為排煙系統之檢測，核與原告主張有定期請求被告修繕瑕疵
31 等情相符，顯見原告確有請求被告於一定期限內排除前開瑕

疵，而為修繕瑕疵之催告。惟被告迄未補正而排除系爭瑕疵，則原告主張得依民法第254條解除契約，自屬有據。

(3)再觀之110年8月19日信函，其內容記載：「本公司爰依民法第256條之規定向貴公司表達解除租賃契約之意」，可知原告並未以該函行使民法第254條之法定解除權。惟原告已寄發111年1月17日存證信函予被告，且經被告於同年月18日收受（不爭執事項(八)），而該存證信函記載：「不論原因為何，本公司皆以此函聲明租約業已失效（不論其為解約或終止，皆同）」，堪認原告業已行使民法第254條之解除權，則系爭契約於被告同年月18日收受時即生解除效力。至被告抗辯原告解除契約為權利濫用云云，惟被告迄未修繕系爭瑕疵，則原告因系爭建物有系爭瑕疵，而解除契約，自難認係以損害他人為主要目的，而構成權利濫用，被告所辯，尚不足採。

4.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之，民法第259條第1款定有明文。查系爭契約既已解除，則原告依第259條之規定，主張被告應負回復原狀之責，於法有據。又原告解除契約後，得請求被告返還2,794,593元等情，為被告所不爭執（見本院卷一第478頁），是認原告依民法第259條之規定，請求被告返還2,794,593元，為有理由。

5.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查原告請求被告給付前開2,794,593元，核屬無確定期限之給

01 付，原告已起訴請求被告給付，且起訴狀繕本於111年4月1
02 日送達予被告（見本院卷一第239頁），然被告迄今未給
03 付，依前揭規定，被告即應於收受起訴狀繕本後負遲延責
04 任。則原告此部分請求被告自起訴狀繕本送達翌日即同年月
05 2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，應
06 有理由。

07 (二)本院既已認定原告已合法解除系爭契約，則就原告依民法第
08 424條之規定及房屋租賃契約書第4條第7項之約定終止系爭
09 契約之主張，即毋庸再予審究，附此敘明。

10 (三)原告依不當得利之法律關係請求被告返還遭強制執行之474,
11 202元及113年1月9日起算之利息，有無理由？

12 1.原告主張被告前以系爭契約之公證書為執行名義，聲請執行
13 對原告之財產為強制執行，經高雄地方法院以系爭執行事件
14 受理，被告因而於111年10月19日受領474,202元等情，為被
15 告所不爭執（見本院卷二第25頁），而被告於系爭執行事件
16 係主張原告自111年5月16日起，已達4個月未納租金，扣除
17 押租金後，其對原告有2個月租金470,190元之債權，因而聲
18 請強制執行原告之財產等情，業據本院依職權調取前開執行
19 事件卷宗查閱無訛，堪認屬實。

20 2.又系爭契約已於111年1月18日因原告解除而消滅，則被告於
21 系爭執行事件受領租金，即無法律上原因，是以，原告主張
22 被告於110年10月19日受領474,202元構成不當得利，依不當
23 得利之法律關係請求被告如數返還，應屬有據。

24 3.而原告請求被告給付前開474,202元，亦屬無確定期限之給
25 付，原告已擴張聲明請求被告給付，且民事準備書（五）暨
26 擴張訴之聲明狀繕本於113年1月8日送達予被告（見本院卷
27 二第29頁），然被告迄今未給付，依民法第229條第2項、第
28 233條第1項、第203條規定，被告即應於收受前開書狀繕本
29 後負遲延責任。則原告此部分請求被告自前開書狀繕本送達
30 翌日即同年月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
31 遲延利息，亦有理由。

(四)綜上，原告得請求被告返還之金額為3,268,795元，及其中2,794,593元及自111年4月2日起；其中474,202元自113年1月9日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付3,268,795元，及其中2,794,593元及自111年4月2日起；其中474,202元自113年1月9日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行或免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 5 月 3 日

民事第六庭 審判長法官 陳學德

法官 孫藝娜

法官 蔡汎沂

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 3 日

書記官 許家齡

附表：

編號	給付項目	方式	日期（付款日／到期日）	金額
1	押租金	以幹旋金為抵充	110年3月29日	10萬元
2		支票（JG00000000）	110年4月12日	370,190元
押租金共計470,190元				
3	租金	支票（JG00000000）	110年7月16日	117,548元
4		支票（JG00000000）	110年8月16日	235,095元
5		支票（JG00000000）	110年9月16日	235,095元
6		支票（JG00000000）	110年10月16日	235,095元
7		支票（JG00000000）	110年11月16日	235,095元
8		支票（JG00000000）	110年12月16日	235,095元

(續上頁)

01

9		支票 (JG0000000)	111年1月16日	235,095元
10		支票 (JG0000000)	111年2月16日	235,095元
11		支票 (JG0000000)	111年3月16日	235,095元
12		支票 (JG0000000)	111年4月16日	235,095元
	租金共計2,233,403元			
13	管理費		110年5月16日至同年9月30日	91,000元