

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第2170號

原告 黃建勝

訴訟代理人 江銘栗律師

被告 劉近庸即雅美姬時尚診所

訴訟代理人 林殷廷律師

被告 魅綺生技有限公司

法定代理人 趙怡雯

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣171萬1530元及被告劉近庸即雅美姬時尚診所自民國114年6月20日起、被告魅綺生技有限公司自民國114年7月4日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣57萬510元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣171萬1530元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被告魅綺生技有限公司（下稱魅綺公司）經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：被告劉近庸即雅美姬時尚診所（下稱劉近庸）於民國109年2月10日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號8樓之6房屋

（下稱系爭房屋），租期自109年3月1日起至114年2月28日止，並約定租金113年3月1日起至114年2月28日止，每2個月為1期，為新臺幣（下同）17萬6400元，嗣改約定每月1期，租金8萬8200元，管理費每月1萬4233元由劉近庸負擔，魅綺公司則為連帶保證人。伊於113年6月間購入系爭房屋，繼受系爭租約，並已通知劉近庸，劉近庸並依約給付113年7月租金。詎劉近庸自113年8月起即未給付租金，屢經催告，仍未給付，伊前以另案起訴狀繕本之送達為終止租約之意思表示，系爭租約已經終止，系爭房屋於114年2月28日返還予伊，然劉近庸共積欠7個月租金61萬7400元，另由伊代墊管理費11萬3864元、電費3972元、水費294元。又劉近庸退租後未將系爭房屋回復原狀，留下大片裝潢廢棄物，並有毀損房屋之情形，經伊雇工修復支出114萬4000元，則扣除押租金16萬8000元後，劉近庸應給付伊171萬1530元，魅綺公司為連帶保證人，依法應負連帶清償責任。爰依民法第439條前段、第179條、第263條準用260條規定及系爭租約第10條、第11條約定，請求被告連帶給付171萬1530元等語。並聲明：被告應連帶給付原告171萬1530元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）劉近庸答辯略以：伊於106年1月6日與魅綺公司簽訂掛牌合約書，約定由伊擔任臺中雅美姬診所之掛牌負責人，由魅綺公司全權負責診所相關之權利義務，無論係診所裝潢或簽訂租約，均由魅綺公司負責，嗣伊於113年5月間向魅綺公司表示終止掛牌合約，約定於113年5月31日終止委任關係，並於113年7月31日經臺中市政府衛生局人員現場查核後結束診所營業，伊僅為掛名負責人，魅綺公司方為實際使用收益租賃物之人，系爭租約已於113年11月底終止，原告自不得向伊請求113年12月至114年2月之租金及相關費用。又因無權占有所生之不當得利，應由占有人魅

01 綺公司負擔。原告請求回復原狀之費用顯不合理等語置
02 辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請
03 准宣告免為假執行。

04 (二) 魅綺公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
05 或陳述。

06 三、得心證之理由：

07 (一) 原告主張其前手於109年2月10日與劉近庸簽訂系爭租約，
08 約定租賃期間為109年3月1日起至114年2月28日止，自113
09 年3月1日起至114年2月28日止，每月租金為8萬8200元，
10 並由魅綺公司擔任連帶保證人，原告於113年6月間繼受前
11 手為系爭房屋之出租人。劉近庸自113年8月起即未繼續給
12 付租金及繳納相關費用，系爭租約已經終止，系爭房屋於
13 114年2月28日返還原告等情，業據原告提出房屋租賃契約
14 書、建物登記謄本、原告訴代與魅綺公司代理人之LINE對
15 話紀錄等為證（見本院卷第7-12、17-19、97-107、199
16 頁），並為劉近庸所不爭執，魅綺公司已於相當時期受合
17 法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭
18 執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，
19 視同自認，堪信原告主張之事實為真正。

20 (二) 原告主張：系爭租約業已終止，依民法第439條前段、第1
21 79條、系爭租約第3條、第11條約定請求劉近庸給付所欠
22 租金，及自租約終止後至返還房屋之日止之不當得利，及
23 原告代墊之管理費、電費、水費等語。則為劉近庸所否
24 認，並以前詞置辯。經查：

25 1. 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
26 有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
27 者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在
28 者，亦同，民法第179條定有明文。無權占有他人房屋，
29 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法
30 院61年台上字第1695號民事裁判意旨參照）。

31 2. 劉近庸自113年8月起即未給付租金，原告前以另案民事起

01 訴狀繕本之送達作為終止系爭租約之意思表示，起訴狀繕
02 本於114年1月3日寄存送達於劉近庸（見本院114年度重訴
03 字第303號卷第69頁），依法於000年0月00日生送達之效
04 力，足認系爭租約於114年1月14日已經原告合法終止，原
05 告終止租約後，劉近庸仍無權占用系爭房屋，即屬無法律
06 上原因而受有占有使用系爭房屋之利益，並致原告受有損
07 害，原告自得請求劉近庸返還相當於租金之不當得利。

08 3. 劉近庸固抗辯其已於113年7月31日結束診所營業，且非實
09 際使用收益租賃物之人，不應負擔租約終止後所生之不當
10 得利等語。惟縱然劉近庸於113年7月31日結束診所營業，
11 但將系爭房屋交由魅綺公司使用，並未返還原告，仍屬於
12 間接占有系爭房屋，復未舉證於終止租約後尚有何其他占
13 有系爭房屋之正當權源，自係無權占有，此部分抗辯，難
14 認可採。本院參酌系爭房屋之租金為每月8萬8200元，原
15 告主張相當於租金之不當得利，以每月8萬8200元計算，
16 應屬合理。因此，原告依系爭租約第3條約定及依不當得
17 利之法律關係，請求自113年8月1日起至返還系爭房屋之
18 日即114年2月28日止之所欠租金及不當得利之價額，為7
19 個月，共61萬7400元，應屬有據。

20 4. 系爭契約第11條後段約定：「水電費、管理費由乙方（即
21 劉近庸，下同）負擔。」（見本院卷第10頁），劉近庸並
22 未繳納113年7月至114年2月之管理費（含停車位清潔費）
23 11萬3864元及電費3972元、水費294元，原告乃代其繳納
24 上開費用，業據原告提出管理費收款收據、國內匯款申請
25 書回條、台灣電力公司繳費憑證、台灣自來水公司繳費憑
26 證為證（見本院卷第31-40、117-131頁），堪信屬實，是
27 原告依上開約定請求劉近庸給付管理費11萬3864元、電費
28 3972元、水費294元，應予准許。

29 （三）原告主張：系爭房屋返還時並未回復原狀，尚遺留大量裝
30 潢廢棄物，並有部分租賃設備毀損等情，以致原告需雇工
31 修復，支出114萬4000元，請求劉近庸賠償114萬4000元等

01 語。則為劉近庸所否認，並以前詞置辯。經查：

02 1. 系爭契約第10條約定：「乙方所有室內固定裝修佈置，於
03 租約期滿不另續約或終止租約時，乙方應按本契約簽約時
04 租賃標的物之原狀返還與甲方(即原告，下同)，不得毀
05 損建築物及其原有設備；若乙方於本契約期滿不另續約或
06 經終止租約時後五日內未能騰空留置於租賃標的物屋內之
07 物品，則視同就該物品放棄權利，應任由甲方自費更換租
08 賃標的物之門鎖，至於處置屋內物品之費用由乙方負
09 擔。」(見本院卷第10頁)。亦即劉近庸應將系爭房屋回
10 復至租約始期109年3月之狀態(見本院卷第13-15頁室內
11 現況照片)返還與原告。

12 2. 查系爭房屋於114年2月28日交還原告時，尚遺留室內裝修
13 等大量廢棄物，並有部分租賃設備毀損等情，業據原告提
14 出現場照片為證(見本院卷第199-278頁)，難認已將之
15 回復原狀返還原告。原告主張支出相關修繕、回復原狀費
16 用114萬4000元，有原告提出之請款單、工程契約書、估
17 價單、統一發票等為證(見本院卷第41、133-177頁)。
18 另證人林瑞欽即誠薪室內裝修有限公司負責人到庭證稱：
19 工程契約書、請款單是伊出具給原告，施工地點是原告房
20 屋，當時依照估價單施工，就如現場照片的情況，估價單
21 是拆除地上物的費用，伊有收到工程款146萬元，拆除費
22 用49萬元，114萬4000元是預估的價錢，因為後面有追加
23 所以金額不一樣，實際上工程款是146萬元多，最後以146
24 萬元結案，發票是配合廠商請款，直接開給業者，伊做之
25 前之後都有拍照，有請業主去現場確認，請款單項目都有
26 做，金額以請款單為準等語(見本院卷第296、297頁)，
27 堪認原告主張其受有系爭房屋回復原狀之損害114萬4000
28 元，應屬有據。

29 3. 劉近庸固抗辯原告請求之費用，部分屬重新裝潢項目，已
30 逾越承租人回復原狀之義務等語。惟劉近庸搬離時未將其
31 在系爭房屋所為改裝裝潢、隔間、地板等設施拆除，並就

01 隔間留有諸多孔洞及破損，另有天花板毀損、管線外露、
02 牆壁破損、堆積垃圾等情形（見本院卷第243-278頁），
03 確實屋況不佳。經比對原告提出之請款單（見本院卷第14
04 7頁），其上施作項目及價格尚屬合理，堪認均屬回復原
05 狀之必要費用，況劉近庸身為承租人，本得於返還房屋前
06 自行回復原狀，卻捨此不為，卻任由魅綺公司拆除、毀損
07 房屋，任由損害繼續發生，則原告主張劉近庸應就原告上
08 開損害負損害賠償責任，應屬有據。

09 （四）從而，原告請求劉近庸給付187萬9530元（計算式：61萬7
10 400元+11萬3864元+3972元+294元+114萬4000元=187
11 萬9530元），洵屬有據，扣除保證金16萬8000元後（見本
12 院卷第9頁），劉近庸尚應給付171萬1530元（計算式：18
13 7萬9530元-16萬8000元=171萬1530元）。

14 （五）稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
15 務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有
16 訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從
17 屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條分別定有明
18 文。查魅綺公司為系爭租約承租人劉近庸之連帶保證人，
19 就劉近庸對原告所負上開租金、不當得利之價額、代墊之
20 管理費、電費、水費及回復原狀費用債務，自應負連帶清
21 償責任。

22 四、綜上所述，原告請求被告連帶給付171萬1530元及劉近庸自
23 起訴狀繕本送達翌日即114年6月20日（見本院卷第51頁）
24 起、魅綺公司自起訴狀繕本送達翌日即114年7月4日（見本
25 院卷第53頁）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，均
26 為有理由，應予准許。

27 五、原告、劉近庸均陳明願供擔保，分別為假執行及免為假執行
28 之聲請，核與規定相符，爰酌定相當擔保金額准許之。另為
29 衡平魅綺公司之利益，並依民事訴訟法第392條第2項規定，
30 依職權宣告免為假執行之擔保金額。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
02 敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

04 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日

05 民事第六庭 法 官 謝慧敏

06 正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 4 月 22 日

10 書記官 張隆成