臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第6532號

原　　告　王文中

000000000000000000

　　王文心

000000000000000000

　　王文之

共　　同

訴訟代理人　倪子修律師

被　　告　新彩動能空間股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐紫婕

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　王瀚興律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣744,180元，及其中446,508元自民國114年12月4日起，其餘297,672元自民國115年6月24日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項，於原告以新臺幣248,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣744,180元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明

文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、2、4項分別定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明為：如附表「原起訴聲明」欄所示。嗣於訴訟進行中，因被告遷出門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0○0號1樓房屋（下稱系爭房屋），原告遂於民國115年5月4日以民事準備㈡狀撤回如附表「原起訴聲明」欄第1項聲明，並最終於115年6月23日當庭確認變更訴之聲明為：如附表「最後訴之聲明」欄所示。經核原告撤回部分，被告未於10日內提出異議，依前開規定，視為同意撤回，自生訴之撤回效力；核原告變更請求金額部分，則係減縮聲明，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告於112年12月8日與被告簽訂房屋租賃合約書（下稱系爭租約），將系爭房屋出租予被告，約定租期自112年12月9日起至118年1月22日止，自免租裝潢期過後，前3年每月租金新臺幣（下同）96,712元（含被告應每月自行繳納之租金所得稅9,671元及補充保險費2,041元），後2年每月租金為101,548元，並約定被告於扣除上開扣繳費用後，應於每月23日前將租金匯款至第三人邱美玲之帳戶內。

㈡然被告未曾依約向稅捐機關或保險人繳納租金所得稅及二代健保補充保費，更經常短繳租金（113年9月至114年8月合計短繳493,608元、114年9月短繳49,612元），經扣除押租金193,424元後，被告合計欠租349,796元（計算式：113年9月至114年8月493,608元＋114年9月49,612元－押租金193,424元＝349,796元），逾月租數額2倍，原告遂於114年9月30日

以律師函終止系爭租約。

㈢又原告終止租約後，被告卻遲至115年4月21日始遷出系爭房屋，應依系爭租約第11條給付遲延交還房屋之違約金96,712元。且被告於原告終止系爭租約後持續占有使用系爭房屋，屬無法律上原因受有相當於租金之不當得利。爰依兩造原先約定每月租金估算其每月不當得利為96,712元，經扣除被告於114年10月至115年4月間每月清償47,100元，被告尚受有不當得利297,672元（計算式：96,712元×6個月－47,100元×6個月＝297,672元），應予返還。

㈣爰依系爭租約第3條請求被告給付欠租349,796元；依系爭租約第11條之約定，請求被告給付違約金96,712元；並依民法第179條規定，請求被告返還114年10月起至115年4月21日止相當於租金之不當得利297,672元等語。並聲明：如附表「最後訴之聲明」欄所示。

二、被告則以：

㈠本件與本院民事簡易庭114年度北簡字第3395號為同一事件，應予駁回。

㈡原告明知被告承租系爭房屋係為供營業使用，應擔保系爭房屋具備申請合於營業使用所需一切資格，然系爭房屋之平台、地下室、1樓公設空間、建築結構區域等部分，依法或於事實上不能供被告經營運動場館使用，則租金應扣除此部分面積予以折算，即僅以可合法使用之面積計算租金。被告自行計算合理月租應為47,100元，按月繳付47,100元，並無短繳租金等語，資為抗辯，並聲明：㈠請求駁回原告之訴。㈡如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第161頁至第162頁，並依本判決論述需求略事修正）：

㈠原告為系爭房屋之所有權人，兩造於112年12月8日就臺北市○○區○○段0000地號上之建物即系爭房屋簽訂系爭租約（原證2）。

㈡系爭租約約定租期自112年12月9日起至118年1月22日止。免

租裝潢期過後，租金前三年為每月96,712元（含每月扣繳租金所得稅9,671元及補充保險費2,041元），後二年為每月101,548元。被告應於扣除上開扣繳費用後，於每月23日前將租金匯入第三人邱美玲開設之台新銀行敦北分行帳戶（帳號00000000000000）。押租金為193,424元。

㈢原告及邱美玲於114年2月17日以台北台塑郵局第000154號存證信函，函中催告被告給付113年9月份、114年1月份短繳租金（原證3），被告已收受送達，惟未清償。

㈣原告及邱美玲於114年5月7日再以台北台塑郵局第000431號存證信函，函中催告被告給付113年9月份、114年1月至4月份短繳租金（原證4），被告已收受送達，惟未清償。

㈤原告於114年9月18日委託律師發函被告催告給付113年9月份、114年1至8月份短繳租金（原證5），被告於114年9月19日收受送達，惟未清償。

㈥原告於114年9月30日委託律師發函被告，通知終止系爭租約並請求被告遷讓交還系爭房屋（原證6），被告於114年10月1日收受送達。

㈦原告及邱美玲於114年12月19日寄發存證信函予被告，主張被告違法使用系爭房屋，通知被告停止違法使用並遷離。

四、本院得心證之理由：

㈠本件訴訟並未違反重複起訴禁止原則：

按當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴，民事訴訟法第253條固有明文。又判斷當事人前後二訴是否同一，應以訴之要素為其基準，即當事人相同、訴訟標的相同及訴之聲明相同、相反或可以代用者，始屬禁止重複起訴之範疇（最高法院110年度台抗字第963號裁定意旨參照）。經查：本院114年度北簡字第3395號事件，係本件被告主張系爭房屋有瑕疵而訴請減少租金，本件則係出租人即原告本於系爭租約及不當得利之法律關係，訴請被告給付積欠租金、違約金及相當於租金不當得利。兩案訴訟標的法律關係全然不同，聲明亦非相同、相反或可代用，顯非同一事件。

被告執此主張本件應予裁定駁回云云，殊屬誤解。

㈡請求給付租金部分：

1.約定租金數額：兩造約定113年至115年之月租數額為96,712元（參兩造不爭執事項㈡）。

2.被告雖抗辯因系爭房屋有瑕疵，其得依民法第435條第1項請求減少租金，或應依實際可使用面積扣減為月租47,100元，惟查：

⑴民法第435條第1項所定減租事由，係以租賃物之「一部滅失」為要件，係指租賃物於物理上有一部毀損、滅失，致不能為通常之使用收益之情形而言。被告所指系爭房屋地下室因不符行政法規而不能作營業使用一節，僅屬公法就用途之管制而已，並非物理上之毀損滅失或缺陷。而系爭房屋之地下室雖不能作為營業使用，尚非不得以任何方式或用途為使用收益。是系爭房屋於營業使用所受限制之情形，實與「租賃物之一部滅失」之情形迥然有別，難認有類推適用之餘地。

⑵況觀諸臺北市商業處114年6月25日北市商二字第11460217210號函（見本院卷第187頁至第189頁）及臺北市建築管理工程處114年6月27日北市都建使字第1146126515號函（見本院卷第191頁至第192頁），被告於簽訂系爭租約前，早於112年11月16日，以自己名義，就系爭房屋可否作為其所營餐館業、競技及休閒運動場館業、運動訓練業等營業項目使用，向臺北市政府「營業場所預先查詢服務平台」申請預查，其查詢結果明揭：僅限1樓作辦公室使用、不得占用平台、地下室及其他樓層，其中競技及休閒運動場館業、運動訓練業須另設合法地點經營等旨。足徵被告於締約之初，就系爭房屋之法定使用限制知之甚詳，猶本於自主之商業判斷與原告締約。是系爭房屋縱有部分範圍不可供被告營業所用，亦顯未違反兩造成立系爭租約之債之本旨。被告執此主張此部分空間不得作營業使用一情，得與民法第435條第1項「一部滅失」相提並論且類推適用，洵屬無理。

⑶被告抗辯本件應依實際可營業使用坪數作為月租計價基礎云云，然觀諸系爭租約，兩造係就全部租賃標的約定租金之總價，並未約定按使用面積計算租金。被告徒憑己見，認應以可供營業使用面積重新計算租金，查無契約上或法律上依據，要無可取。

3.準此，被告應按系爭租約約定之月租96,712元，給付113年9月至114年9月租金。又被告迄僅清償如下表「已繳金額」所示租金，兩造就此並無爭執，故原告得請求被告給付之欠租，應如下表「積欠金額」所示：

月份	約定租金	已繳金額	積欠金額
113年9月	96,712	0	96,712
114年1月	96,712	53,850	42,862
114年2月	96,712	40,350	56,362
114年3月	96,712	47,100	49,612
114年4月	96,712	47,100	49,612
114年5月	96,712	47,100	49,612
114年6月	96,712	47,100	49,612
114年7月	96,712	47,100	49,612
114年8月	96,712	47,100	49,612
114年9月	96,712	47,100	49,612
合計	967,120	423,900	543,220

4.又經抵充押租金193,424元後，被告尚積欠原告租金349,796元【計算式：543,220元－193,424元＝349,796元】。從而，原告請求被告給付積欠租金349,796元，洵屬有據。

㈢請求相當於租金不當得利部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。經查：

1.系爭租約業經原告於114年10月1日合法終止：

按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。次按契約當事人之一方有數人者，終止契約之意思表示，應由其全體或向其全體為之，同法第263條準用第258條第2項亦有明文。又系爭租約第14條約定：承租人遲付租金之總額達2個月之租額，其租金約定於每期開始支付者，並應於遲延給付逾2個月，經出租人定相當期間催告，承租人仍不為支付者，出租人得終止租約（見本院卷第25頁）。經查：

⑴被告自113年9月起即有短繳租金之情形，業如前述。原告先後於114年2月17日、5月7日以存證信函，復於114年9月18日委由律師發函，催告被告給付欠租，然被告雖均受合法送達，仍未清償（參兩造不爭執事項㈢㈣㈤），原告乃以114年9月30日律師函向被告為終止系爭租約之意思表示，該函於114年10月1日送達被告（參兩造不爭執事項㈥）。而被告斯時遲付租金之總額，縱以押租金193,424元抵充後，欠租數額尚有349,796元，逾2個月租額193,424元【計算式：96,712元x2＝193,424元】，核與民法第440條及系爭租約第14條所定終止要件相符，是系爭租約已於114年10月1日經原告合法終止，要屬無疑。

⑵被告雖抗辯原告歷次存證信函所列出租人人數前後不一，其終止未由出租人全體為之，不生效力云云。惟查，前開114年9月30日終止函（原證6）係由原告王文中、王文心、王文3人共同委任律師具名發出，已由出租人全體向被告為終止之意思表示，核與民法第263條準用第258條第2項之規定相符。是被告此部分抗辯，並非可採。

⑶至被告抗辯得依民法第435條第1項請求減少租金，或應以實

際可使用面積重新計算租金，故被告並無短繳或欠租云云，因本件無從適用或類推適用民法第435條減少租金，亦無從以所謂實際可用面積計價，業如前述，則被告抗辯並無欠租、原告終止租約不合法云云，顯屬無據，不足為採。

2.系爭租約於114年10月1日經合法終止後，被告就系爭房屋即無合法占有使用之權源，其迄115年4月21日始遷讓返還（見本院卷第175頁原告民事準備㈡狀），期間歷經6個月又20日，被告受有相當於租金之利益，致原告受有損害，自應返還不當得利。而被告承租系爭房屋之目的並非作為住宅，其租金數額不受土地法第97條上限之限制，是以，兩造既約定系爭房屋使用對價為每月96,712元，足資為衡量被告每月所獲相當於租金不當得利數額之依據。再查，被告於上開占有期間每月給付47,100元，其每月尚受有差額之占有使用利益即49,612元【計算式：96,712元－47,100元＝49,612元】。原告就此請求其中6個月之不當得利297,672元【計算式：49,612元x6＝297,672元】，核屬有據，當予准許。

3.綜上，原告依民法第179條規定，請求被告返還自114年10月起6個月相當於租金之不當得利297,672元，為有理由，應予准許。

㈣請求違約金部分：

按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民法第250條第1項定有明文。查系爭租約第11條約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新書面租賃契約，視為不再續約；承租人應於租約期滿或提前終止時，將租賃房屋遷讓交還出租人，不得藉詞任何理由繼續使用……承租人未即時遷出交還房屋時，出租人得向承租人請求自終止契約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租1倍計算之違約金」（見本院卷第23頁）。經查，系爭租約已於114年10月1日經原告合法終止，業經認定如前，被告於斯時即負有遷讓交還系爭房屋之義務，惟其遲至115年4月21日始為返還，自應依系爭租約第11條之約定給付違約金。從而，原告依系爭

租約第11條約定，請求被告給付月租數額1倍之違約金96,712元，核屬有據，應予准許。

㈤遲延利息部分：

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；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項前段及第203條分別定有明文。經查：

1.積欠租金及違約金合計446,508元部分：起訴狀繕本於114年12月3日送達被告（見本院卷第69頁送達證書），則原告請求此部分給付自上開送達日翌日即114年12月4日起算之遲延利息，核無不合，應予准許。

2.不當得利297,672元部分：原告民事更正訴之聲明狀於115年6月23日言詞辯論期日當庭送達被告（見本院卷第293頁書狀簽收欄），原告請求自上開送達日翌日即115年6月24日起算之遲延利息，亦屬有據，併予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約第3條、第11條及民法第179條之法律關係，請求被告給付744,180元及其中446,508元自114年12月4日起、其餘297,672元自115年6月24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、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

民事第二庭　　法　官　林志洋

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

書記官　洪仕萱

附表：（幣別：新臺幣、年份：民國）

原起訴聲明	最後訴之聲明
一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0○0號1樓房屋遷讓交還原告。 二、被告應給付原告446,508元，及自本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。 三、被告應自本起訴狀繕本送達翌日起，至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告96,712元。 四、如受有利判決時，原告願供擔保請准宣告假執行。	一、被告應給付原告744,180元，及其中446,508元自114年12月4日起，其餘297,672元自民事更正訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。 二、如受有利判決時，原告願供擔保請准宣告假執行。