

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第7305號

原告 賴炫州

開明建設事業股份有限公司

法定代理人 吳金定

共同

訴訟代理人 陳垚祥律師

被告 沈盟坤即長久小吃店

訴訟代理人 柯勝義律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，於民國109年4月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告賴炫州新臺幣玖萬柒仟貳佰肆拾元，及其中新臺幣陸萬陸仟元自民國一百零八年十二月一日起，其餘新臺幣叁萬壹仟貳佰肆拾元自民國一百零九年二月十三日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應給付原告開明建設事業股份有限公司新臺幣貳拾萬伍仟陸佰肆拾捌元，及其中新臺幣壹拾貳萬玖仟元自民國一百零八年十二月一日起，其餘新臺幣柒萬陸仟陸佰肆拾捌元自民國一百零九年二月十三日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告開明建設事業股份有限公司其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告開明建設事業股份有限公司負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣玖萬柒仟貳佰肆拾元為原告賴炫州預供擔保，得免為假執行。

本判決得假執行。被告如以新臺幣貳拾萬伍仟陸佰肆拾捌元為原告開明建設事業股份有限公司預供擔保，得免為假執行。

原告開明建設事業股份有限公司其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、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255條第1項但書第2、3款定有明文。原告於民國108年3月12日起訴請求被告將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地上之門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號1、2樓房屋騰空後遷出並交還予原告；被告應給付原告賴炫州新臺幣(下同)81,400元、原告開明建設事業股份有限公司(下稱開明公司)199,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，各按年息5%計算之利息；被告應自108年3月1日起，按月給付原告賴炫州22,000元、原告開明公司43,000元，迄至上開房屋遷讓交還原告為止。嗣於109年2月12日具狀變更聲明為：被告應給付原告賴炫州97,240元，且其中66,000元，應自108年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另31,240元應自更正狀送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；被告應給付原告開明公司205,190元，其中129,000元應自108年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另76,190元應自更正狀送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(本院卷第239頁)。後於同年3月23日，就原告開明公司部分，變更為被告應給付原告開明公司206,563元，其中129,000元應自108年12月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，另77,563元應自更正狀送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息(本院卷第261-267頁)，其變更應受判決聲明請求之基礎事實同一，依前述規定，應准。

貳、實體：

一、原告主張、聲明：門牌號碼臺北市○○區○○路00巷00號1、2樓房屋(下稱系爭1、2樓房屋)均為原告賴炫州所有，於106年9月1日出租被告沈盟坤即長久小吃店，租期為一年，且被告因系爭1樓房屋為營業使用，故須報稅，而由原告之母即吳金定所經營即原告開明公司出租予被告。又被告於107年8月

01 7日因租期於107年8月31日即將屆至，與原告開明公司就系爭1
02 樓房屋續訂1年，租期自107年9月1日至108年8月31日止，每月
03 租金為43,000元；被告復於107年9月20日就系爭2樓房屋再與
04 原告賴炫州續訂1年，租期自107年9月1日至108年8月31日止，
05 每月租金22,000元；且上開每月租金皆於每月1日給付，並分
06 別辦理公證（下稱系爭租約）。然被告自107年9月1日起即未
07 再繳納租金，經原告於107年11月16日催告後，雖於107年12月
08 3日給付9萬元，但其後仍未按月於每月1日給付租金，於108年
09 8月31日因系爭房屋租期屆至未再續租，故原告依上開公證書
10 所載「約定逕受強制執行者其意旨」內容，向執行法院聲請被
11 告給付如契約所載，於扣除被告押租金13萬元及給付9萬元後
12 之積欠房屋租金59.9萬元【計算式： $(2.2萬 + 4.3萬) \times (1 + 0.05) \times 12 - 13萬 - 9萬 = 59.9萬$ 】，已減縮請求自租期屆滿以
13 後即108年9月1日起迄至系爭房屋返還原告為止(4.42個月)之
14 相當租金之不當得利。原告賴炫州得向被告請求97,240元（計
15 算式： $22,000元 \times 4.42月 = 97,240元$ ）；原告開明公司得向被告
16 請求給付206,563元（計算式： $43,000元 \times 4.42月 + 10,713元 + 1,929元 + 2,488元 + 1,373元 = 206,563元$ ）。又原告並未同
17 意「租約一次簽訂5年」，且被告於承租系爭房屋時，係依原
18 告交付之現有桌椅及設備經營卡拉OK店，被告並未有投入數百
19 萬資金裝潢可言。原告否認被告所稱瑕疵，被告應與證以實其
20 說。被告於109年1月13日遷讓系爭房屋前，將原告經法拍取得，
21 並以20萬元購買1樓房屋內所有裝潢及設備，含櫃臺、桌
22 椅、冰箱及燈飾等全部拆除並搬走，亦造成屋內裝潢之破壞，
23 致原告無法使用。依被告所提的系爭房屋1、2樓漏水破損等瑕
24 疵照片（本院卷第83-87頁）、錄影光碟（本院卷第117頁），
25 僅為房屋的狀況，並無被告所稱其所有的裝潢設備受損的情
26 形，在被告未提出系爭房屋內所有的裝潢及設備為其所有的證
27 明之前，不能僅依上述房屋狀況照片，就認定被告確實受有10
28 萬元的損害。並聲明如上變更後之聲明及願預供擔保，請准宣
29 告假執行。
30
31

01 二、被告答辯、聲明：原告出租系爭房屋1、2樓瑕疵確實存在建物
02 及設備損壞等瑕疵，原告二人於租賃契約有效期間內，拒不履
03 行出租人改善租賃物瑕疵義務，造成被告於系爭房屋內之裝
04 潢、設備損害，損害金額暫以10萬元計算，107年8月7日雙方
05 再次就房屋維修調解，原告開明公司法代吳金定表示願意修繕
06 房屋，並由被告租金支付修繕費，被告沈盟坤考量已投入300
07 餘萬元裝修店面因而同意續租，被告亦發現2樓房屋存有牆壁
08 破損、屋樑蛀損、廁所故障無法使用、水塔破損漏水等瑕疵，
09 於原告答應修繕後，與原告賴炫州簽訂系爭契約。被告續租系
10 爭房屋後，原告雇用水電行林師傅負責系爭房屋之修繕，林師
11 傅維修水塔及2樓廁所後，原告表示不願再支付修繕費用因而
12 停工。被告多次與吳金定等人協調未果，原告委請陳律師寄發
13 存證信函後，雙方會商同意被告先支付部分房租90,000元，另
14 在系爭房屋修繕完成前，被告暫時停繳房租。雙方在107年12
15 月初達成協議後，被告於107年12月3日依約支付90,000元，惟
16 吳金定不履行修繕系爭房屋瑕疵之協議，並與負責修繕之林師
17 傅發生糾紛，被告仍持續與原告代理人吳金定協商，未達成共
18 識。108年1月15日吳金定邀集被告至詠立法律事務所商討解決
19 房屋修繕問題，經雙方討論，吳金定同意再度雇請水電行林師
20 傅修繕系爭1樓房屋天花漏水(含補土補漆)及廁所漏水，及系
21 爭2樓房屋外牆破損及天花板滲漏等瑕疵，被告於原告確定雇
22 工修繕後，將暫未交付之房租提交陳壺祥律師保管並作為支付
23 修繕費之用，依上揭協議，系爭契約所定租金之清償期限，已
24 由「每月1日」變更為「原告履行修繕義務後，被告給付租
25 金」，被告依協議並無遲延給付租金之事實，原告所認被告有
26 符合契約所訂終止契約要件之行為，顯與事實不符。修繕工程
27 停工後，系爭1樓房屋仍存有內側房間天花板漏水、樓廁所大
28 量滲水等瑕疵，造成被告為經營而施作之裝潢及設備受損，原
29 告賴炫州為系爭房屋之所有人，依民法第191條規定對原告負
30 有損害賠償義務，而原告開明公司為1樓房屋出租人向被告收
31 取租金，依民法第347條、第350條、第226條規定對被告亦負

有損害賠償義務，故原告二人基於同一租賃關係造成被告之損害，依民法第185條規定應連帶對被告負賠償責任，被告對原告二人有10萬元之債權。因原告拒不履行改善租賃物瑕疵義務，影響被告使用承租物權益，被告得請求減少每月租金三分之一，被告依民法第442條、第227條、第226條第1項債務不完全給付之規定對原告有344,000元(自106年9月1日至108年8月31日應減少系爭房屋1/3之租金， $46,000/3*24$)之債權，並以該債權抵銷原告本件主張。被告與原告間債權債務抵銷後，被告對原告二人已無債務，原告請求被告給付如訴之聲明，應為無理由。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：被告分別於107年8月7日、107年9月20日向原告開明公司、賴炫州續租系爭1、2樓房屋，租賃期間自107年9月1日起至108年8月31日止，每月租金分別為43,000元、22,000元，嗣租賃期滿，有原告提出之系爭房屋租賃契約書及公證書影本為證(本院卷第19-43頁)。被告於108年8月31日租期屆滿時，未遷讓系爭房屋，經民事執行處以司執字第100502號(天股)執行遷讓系爭房屋及積欠之租金90,000元，於109年1月13日交還系爭房屋。均為兩造所不爭，堪信為真。

(二)爭執事項：

- 1.關於被告依原告原聲明抗辯原告權利濫用不得提前終止系爭租約部分，因系爭租約業經期滿，並經強制執行，且經原告變更請求給付不當得利，故不予審酌。
- 2.關於被告以承租系爭房屋內之裝潢、設備受有10萬元損害抵銷原告本件不當得利請求部分：經查，依被告所提的系爭房屋1、2樓漏水破損等瑕疵照片(本院卷第83-87頁)、錄影光碟(本院卷第117頁)，僅為房屋的狀況，並無被告所稱其所有的裝潢設備受損的情形，在被告未提出系爭房屋內所有的裝潢及設備為其所有的證明之前，不能僅依上述房屋狀況照片，就認定被告確實受有10萬元的損害。被告雖另提出108年1月15日

兩造在詠立法律事務所協議錄音譯文（本院卷第89-116頁）、上暘工程承攬合約書（本院卷第157-168頁）、被告沈盟坤與李秀華以Line通訊軟體聯繫之擷圖（本院卷第189頁）、被告沈盟坤與訴訟代理人柯律師以Line通訊軟體聯繫之擷圖（本院卷第193頁）、被告沈盟坤訴訟代理人柯律師與李秀華以Line通訊軟體聯繫之擷圖（本院卷第195頁）、台北法院郵局存證號碼000148號存證信函影本（本院卷第197頁）等，但是，上述證據，至多僅能證明兩造於租賃系爭房屋期間，曾經就系爭房屋的使用狀況為協商，況依上述證據，亦無被告所主張有10萬元損害的情形，所以，也不能依上述證據，認定被告的此部分抗辯可以成立。

3.另關於被告抗辯系爭房屋瑕疵，被告得請求減少每月租金三分之一，依民法第442條、第227條、第226條第1項債務不完全給付之規定對原告有344,000元之債權，並以該債權抵銷部分：經查，依被告所提系爭房屋1、2樓漏水破損等瑕疵照片（本院卷第83-87頁）、錄影光碟（本院卷第117頁）、108年1月15日兩造在詠立法律事務所協議錄音譯文（本院卷第89-116頁）、上暘工程承攬合約書（本院卷第157-168頁）、被告沈盟坤與李秀華以Line通訊軟體聯繫之擷圖（本院卷第189頁）、被告沈盟坤與訴訟代理人柯律師以Line通訊軟體聯繫之擷圖（本院卷第193頁）、被告沈盟坤訴訟代理人柯律師與李秀華以Line通訊軟體聯繫之擷圖（本院卷第195頁）、台北法院郵局存證號碼000148號存證信函影本（本院卷第197頁）等，至多僅能證明系爭房屋有部分漏水的情形，無法認定該漏水的情形已嚴重影響被告使用系爭房屋，並得請求減少租金，況且，被告並未提出其自109年3月1日起，已依系爭契約繳交租金之任何證據，依此，於被告尚欠原告租金之且不夠抵銷所欠租之情形下，縱使被告的上項抗辯可以採取，也已無多餘的債權可以於本件訴訟主張抵銷。

4.關於被告租期屆滿後仍不搬遷受有相當租金不當得利的計算：被告於系爭租約108年8月31日屆滿後仍無權繼續占用至109年1

01 月13日止，被告無法律上原因占用系爭房屋的期間約為4.42個
02 月，故原告賴炫州得向被告請求97,240元（計算式：22,000元
03 $\times 4.42$ 月＝97,240元）；原告開明公司得向被告請求給付190,0
04 60元（計算式：43,000元 $\times 4.42$ 月＝190,060元）。至於原告開
05 明公司代被告墊付占用期間內的電費10,713元、1,929元（本
06 院卷第245頁）、自來水費2,488元（本院卷第249頁）與瓦斯
07 費1,373元（本院卷第277頁），除瓦斯費部分應照實際占用期
08 間比例計算為458元（ $20/60 \times 1,373 = 458$ ，小數點以下四捨五
09 入）外，其餘均為被告占用期間所產生，均應由被告負擔，此
10 部分應為15,588元（ $10,713 + 1,929 + 2,488 + 458 = 15,588$ ），
11 加計上述190,060元後，被告應給付原告205,648元（ $190,060 +$
12 $15,588 = 205,648$ ）。

13 四、綜上，原告依不當得利的法律關係請求被告給付原告賴炫州新
14 97,240元；及其中66,000元，自108年12月1日起，另31,240元
15 （1.42個月）自109年2月13日（即更正訴之聲明狀繕本送達被告
16 翌日）起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；請求被告給
17 付原告開明公司205,648元，及其中129,000元，自108年12月1
18 日起，另76,648元（ 1.42 個月 $61,060$ 元＋代墊的 $15,588$ 元＝ $76,$
19 648 ），自109年2月13日（即更正訴之聲明狀繕本送達被告翌日）
20 起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應准
21 許。至原告開明公司超出判准部分的聲明，並無理由，應駁
22 回，又此駁回部分，原告開明公司假執行的聲請已失依據，應
23 併駁回。

24 五、本件事證已明，雙方其餘主張陳述及所提證據，經審酌後不影
25 響上述認定，故不詳論。

26 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡
27 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
28 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依被
29 告聲請，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

30 七、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 109 年 5 月 15 日

臺北簡易庭

法 官 詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
1 段126 巷1 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
）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 109 年 5 月 15 日

書記官 翁挺育