

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北訴字第36號

原告 上品寢具股份有限公司

法定代理人 黃賀明

訴訟代理人 顧祐嘉

劉喜律師

被告 華福開發有限公司

法定代理人 朱健榮

訴訟代理人 張仁龍律師

高啟航律師

紀柔安律師

複代理人 古意慈律師

被告 朱健榮

訴訟代理人 張仁龍律師

古意慈律師

紀柔安律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國112年1月3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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按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，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第1項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第427條第2項第1款、第5項定有明文。查本案原告起訴之事由為基於建築物定期租賃所生之爭執，屬民事訴訟法第427條第2項第1款之

01 訴訟，又原告起訴時訴訟標的金額為新台幣（下同）5,732,
02 807元，嗣於民國111年8月22日追加為9,940,307元，有原告
03 提出之民事言詞辯論(二)狀在卷可稽（見本院卷第423頁），
04 是已逾民事訴訟法第427條第一項所定50萬元近20倍，且本
05 案案情繁雜，並經被告於111年5月20日民事答辯(一)狀聲請裁
06 定改用通常訴訟程序（見本院卷第271頁），本院爰依上揭
07 規定，裁定改用通常訴訟程序，合先敘明。

08 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
09 基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此
10 限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。經查，原
11 告起訴時聲明原為「被告應給付原告5,732,807元，及自起
12 訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息」
13 （見本院卷第7頁），嗣於111年8月22日追加為：「被告應
14 給付原告9,940,307元，及自原告言詞辯論(二)狀繕本送達被
15 告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。」（見本院卷第
16 423頁），本件原告追加部分係主張因原告所承租之台北市
17 ○○區○○街000號1樓、188號1樓及184號地下室（下稱系
18 爭房屋）有漏水情事等，致原告地下室無法營業，而追加請
19 求返還不當得利金額4,207,500元，是本件請求之基礎事實
20 仍係同一，且為擴張應受判決事項之聲明，並不甚礙被告之
21 防禦及訴訟之終結者，核與前揭規定相符，應予准許。

22 貳、實體方面：

23 一、被告主張

24 (一)於民國106年11月23日時，原告向被告華福開發有限公司
25 （下稱華福公司）就系爭房屋簽定租賃契約（下稱系爭租
26 約）供原告開設店面營業使用。嗣於109年4月20日時，被告
27 華福公司委託張仁龍律師通知系爭房屋之所有權人已移轉予
28 被告朱健榮，是系爭租賃契約之出租人即變更為被告朱健
29 榮。

30 (二)被告將系爭房屋出租予原告營業作為店面使用，依法即需確
31 保租賃物合於約定使用、收益之狀態，詎料被告自承租後，

發現系爭房屋屢次未達合於約定使用、收益之狀態，甚至因房屋之瑕疵導致原告受有嚴重損失，茲敘明如下：

- 1.於兩造簽立系爭租賃契約時，被告即明確知悉原告承租系爭房屋之目的係作為店面營業之用，然於107年7月3日，系爭房屋遭檢舉違反消防法規及建築法規，是系爭房屋即無法達到合於約定使用、收益之狀態，致原告支出消防改善費用40,320元。
- 2.於107年10月17日公共蓄水池馬達故障，被告華福公司委請原告代為維修處理，並請原告代墊維修費102,600元，且應允會將工程款返還原告，惟被告華福公司迄今均未給付。
- 3.於108年3月14日系爭房屋地下室漏水汙損進口沙發，致原告損失120,450元：原告於106年12月間向被告華福公司承租系爭房屋時，即有發現系爭房屋一樓與地下一樓天花板有漏水狀況，斯時有通知被告華福公司進行修繕作為，惟於108年3月14日時，系爭房屋再度發生漏水現象，並汙損到原告自英國進口之TE-BROOKS布魯克造型沙發，上開沙發之銷貨價格為120,450元，故請求被告賠償沙發毀損之損害。
- 4.於109年12月17日系爭房屋地下室地磚隆起導致原告所鋪設之地毯破裂，當下原告公司延吉店店長劉孟汝即有以line告知被告朱健榮上情，並傳送照片供被告朱健榮確認，斯時被告朱健榮表示會安排人員確認毀損情形等，惟就修繕事宜卻一再拖延。至110年1月27日，劉孟汝為顧及消費者購物安全及營業，即告知系爭房屋之地面毀損情形將於110年2月18日時由原告自行僱工修繕，原告因上開情形致有營業損失1,114,530元、修繕損失28,498元、人員薪資成本損失282,000元，以上合計1,425,028元。
- 5.於110年3月21日系爭房屋地下室汙水池外溢，劉孟汝亦有以LINE告知被告朱健榮，並有告知後續修復情形及受損金額，惟被告迄今均未賠償原告之損失，造成原告受有營業損失278,632元、商品受損2,212,431元、清潔費用33,775元、人事薪資成本損失70,500元，以上合計2,595,338元。

01 6.於110年8月28日系爭房屋發生地下室天花板漏水之情事，並
02 汙損原告擺放於現場之床墊，斯時原告有以存證信函告知被
03 告華福公司，致原告受有商品損害30,677元，並支出清潔費
04 用2,500元，以上合計33,177元。

05 7.於110年10月24日系爭房屋發生地下室屋頂多處嚴重漏水之
06 情事，並汙損原告擺放於現場之商品，斯時原告有立即以
07 Line通知被告朱健榮，並傳送漏水及汙損商品之照片、影
08 片，惟被告迄今均未賠償原告之損失，造成原告受有商品損
09 害91,000元、清潔費用2,500元、營業損失148,604元、人事
10 薪資成本損失30,133元，以上合計272,237元。

11 (三)原告與被告華福公司簽訂系爭租約，原約定租賃期間為5年
12 ，是以原告方投入高額裝潢成本，然因被告並未確保租賃物
13 合於約定使用、收益之狀態，導致原告原先預期裝潢可使用
14 之年限未達租賃契約約定之期間，故原告受有裝潢未達預期
15 使用利益之損害，爰依民法第216條之規定請求被告賠償。
16 原告因租賃系爭房屋而支出潢及追加工程費用2,168,300
17 元、空調設備261,398元、直招牌115,185元，合計2,544,
18 883元，上開裝潢費用，依系爭租約之約定，原告原預期可
19 使用5年，是以每年之攤提成本為508,977元，惟因原告實際
20 僅使用4年，是以受有1年裝潢攤提成本之損失508,977元。

21 (計算式：2,544,883元÷5年=508,977元)

22 (四)原告於106年11月23日與被告華福公司簽定系爭租約時，交
23 付3個月之押金共675,000元(計算式：月租金225,000元x3
24 個月=675,000元)，現因系爭租約業已終止，雙方並於111
25 年1月25日於系爭房屋現場點交完畢，原告同時將系爭房屋
26 之鑰匙歸還予被告，然被告卻未返還押租金予原告，故依系
27 爭租約第5條之約定請求被告返還押金675,000元。

28 (五)被告所出租予原告之系爭房屋，總面積約130坪，地下室約
29 90坪，地面一樓約40坪，則地下室面積係占租賃房屋面積
30 69%，則以保守計算，以60%為計算標準，因被告所出租原告
31 房屋，其中地下室部分，發生漏水、地磚凸起隆起等缺點，

01 難以擺置原告之寢具飾品，且顧客目睹地下室破敗景象，留
02 下不良印象，故地下室無法營業，致使原告就地下室長期無
03 法使用，故原告得用以開放供顧客參觀之位置，僅在一樓店
04 面，原告經營空間因而大幅縮水，整體利用率下降，致原告
05 本來預期有大坪數的展示空間以利促銷商品之規劃，因而完
06 全落空，且反而造成顧客對原告公司的店面展示空間，產生
07 極差評價，購買寢具之意願消失，使原告在此店面之業績不
08 佳，更讓顧客留下不良的觀感，原告可謂雙重損失，受有極
09 大損害，因原告受到無法營業獲取利潤及人員薪資水電行政
10 開銷支出之損害，不堪長期虧損，不得不忍痛結束營業。反
11 觀被告之系爭房屋，因為漏水及地磚凸起及污水外溢等等，
12 被告在受原告通知修繕後，却仍未改善，被告既未提供足以
13 供原告營業之地下室可用面積，本不得向原告收取此部分費
14 用，却仍收受，係不當獲得利益，而造成原告損失，則被告
15 受益與原告受損失間具相當因果關係，依民法第179條規定
16 ，被告應將利益返還予原告，且因係自108年3月14日起第一
17 次漏水，故租金不當得利起算日，應自108年3月14日起算。
18 而被告向原告收受租金，本來為每月225,000元，租賃期間
19 ，因遇疫情，雙方同意調降疫情期間之租金為205,000元，
20 因被告所提供房屋依保守估計有60%無法營運，然被告却仍
21 向原告收取130坪之租金，則對其中60%部分，係不當獲利，
22 故請求被告返還不當得利4,207,500元（計算式如附表所
23 示）。

24 (六)並聲明：被告應給付原告9,940,307元，及自原告言詞辯論
25 (二)狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；
26 並願供擔保請准宣告假執行。

27 二、被告辯稱：

28 (一)原告承租系爭房屋之目的，係為開設傢俱買賣營業場所使
29 用，則其自應對於營業場所針對房屋構造、消防設備設置、
30 維護之相關規定，於承租系爭房屋前先為詳盡調查及了解，
31 況以系爭房屋所訂之租金每月高達225,000元，租賃期限長

01 達5年，且原告於租賃房屋前，亦多次前來現場進行探勘比
02 對，足認原告於締約前，應已詳盡調查系爭房屋之使用執照
03 內容，並已現場查看系爭房屋、了解房屋配置是否合於原告
04 所需求之賣場使用設備之相關法規，作為是否承租之依據考
05 量。且原告於106年11月23日簽訂系爭租約時，雙方復約定
06 給予原告3個月之裝潢期間免收租金，則若於裝潢時，原告
07 有認為系爭房屋有任何不適於約定使用、收益之狀態，自應
08 可立即提出與被告商討。至原告主張系爭房屋違反消防法、
09 建築法等情，應屬原告應自行了解店面賣場應符合之消防法
10 規範，並與室內設計師商量規劃之問題，要與被告無涉。

11 (二)原告主張107年10月17日原告因修繕公共蓄水池馬達支付維
12 修費用102,600元，並請求被告支付此筆費用，惟該公共蓄
13 水池馬達為共用部分，依法本應由管理委員會負責進行修
14 繕，要非被告所應負擔之維修責任，原告之請求，並無理
15 由。原告復稱曾經通知被告進行公共蓄水池馬達維修，而被
16 告委請原告先代為修繕云云，並非事實，且原告並未提出任
17 何證據以實其說，自不容採。

18 (三)原告主張於108年3月14日系爭房屋地下室發生漏水，導致原
19 告所有之進口沙發遭汙損，並請求被告賠償該進口沙發之銷
20 貨價格12,450元，並無理由。原告於108年3月20日以存證信
21 函通知被告上開事實後，被告旋即於隔日(即108年3月21日)
22 派人前往察看，惟當時並未看到任何漏水之情形，隨後被告
23 為慎重起見，復又再次派遣修繕師前往評估，經修繕師詳細
24 查看滴水處之管線後，認定是原告自行安裝之冷氣設備管路
25 設置不當所造成之漏水，並非系爭房屋之問題，原告於當下
26 亦未表示反對，事後亦未要求被告進行修繕，足認原告亦同
27 意該漏水係自身冷氣管路設備設置不當，要非系爭房屋之問
28 題，原告復未提出沙發遭汙損之證明、及沙發金額計算方
29 式、以及兩者間之因果關係，因而被告否認此部分之主張。

30 (四)原告主張被告應賠償109年12月17日系爭房屋地下室地磚隆
31 起刺破地毯所導致之損失1,425,028元，惟原告於對話中自

01 承該損害係因「霸王寒流來襲」所導致，則此係因該期間寒
02 流來襲、溫差過大此等不可抗力之天然災害所造成，而非系
03 爭房屋本身之問題，依系爭租約第8條之約定，原告應自行
04 負擔修繕其所鋪設之地毯裝飾，而與被告無涉，且原告未能
05 證明該損害係屬可歸責於被告之事由所導致，原告復未提出
06 有因地磚隆起刺破地毯致無法營業而被迫停業之情事存在，
07 是其主張為無理由。

08 (五)原告主張110年3月21日地下室汗水池外溢、並導致系爭房屋
09 地下室商品及地毯汙損，致原告受有2,595,338元之損害部
10 分，原告僅有告知漏水之情形，惟並未舉證證明該漏水係可
11 歸責於被告，自無從認定被告就此部分之損害應負賠償責
12 任，又該所謂「地下室汗水池」，應係屬整棟建物之共用部
13 分，原告自應向建物之管理委員會為主張，而非被告應負之
14 責。就原告主張之受損商品，屬原告自行製作之私文書，內
15 容亦均為原告單方面書寫，被告否認系爭表格內所書寫內容
16 之真正。縱其內容並非虛構，然其中所載之商品是否確係於
17 該次汗水池外溢事件所生之損害，以及其後是否確因此而以
18 折價之價格賣出，原告亦未完整提出所有相對應之發票或收
19 據，則原告是否確有受此損害，又是否確有支出相應之清潔
20 費用，以及事後是否折價賣出，均非無疑。至其餘尚未賣出
21 之商品，只因商品有沾附水漬，卻要求被告連同清潔費用在
22 內全額賠償，有重複請求之實。另就原告請求營業損失
23 278,632元及人員薪資成本損失7,500元部分，除該LINE對話
24 紀錄自汗水池外溢第1至第11天之處理內容外，其餘並未舉
25 證該地下室汗水池外溢之情事，有致原告無法營業而被迫停
26 業之情事存在，而最終為何原告會停業達15日之久，原告復
27 未做說明、或提出任何證據以實其說，此部份之請求自屬無
28 據。

29 (六)原告所主張110年8月28日地下室漏水造成床墊受損，致受有
30 33,177元損害部分，原告除以存證信函告知被告有漏水、以
31 及水漬汙損床墊之情形外，不僅未舉證證明該漏水從何而

來、是否可歸責於被告，亦未證明該床墊之水漬係因當天漏水所造成，僅拍攝兩張床墊沾水照片及提供一張公司自製的銷貨證明，無從認定被告就此部分之損害應負賠償責任。

(七)原告主張於110年10月24日系爭房屋地下室漏水造成原告受有272,237元部分，依原告所提出之LINE對話紀錄，原告自承該漏水之起因為「地震後地下室屋頂多處嚴重滴水」，並表示「地震後門片損害」，則依系爭租約第8條之約定，該漏水事件既係因自然災害所致，自不可歸責於被告，原告自不得就此部分請求被告負損害賠償責任。另就原告主張之受損商品，屬原告自行製作之私文書，內容亦均為原告單方面書寫，被告否認系爭表格內所書寫內容之真正。縱其內容並非虛構，然其中所載之商品是否確係於該次汙水池外溢事件所生之損害，亦有疑義。而商品雖有沾附水漬，卻要求被告連同清潔費用在內全額賠償，有重複請求之實。原告請求營業損失148,604元及人員薪資成本損失3133元部分，並未舉證該漏水有致原告無法營業而被迫停業之情事存在，則此部份之請求自屬無據。

(八)原告主張被告應賠償原告裝潢費用損失508,977元部分，原告單方面於110年12月28日，依系爭租約第10條期前終止之約定，通知被告欲終止雙方間之租賃關係，而依系爭租約約定，原告於交還系爭房屋時，應負將所裝設之加工部分回復原狀後返還之責。是原告於欲違反雙方契約約定之租賃期間、期前終止系爭租約時，自應已然預期自身將因此而無法繼續享有裝潢之預期利益，並據此評估是否仍要違約期前終止。原告因自身營業使用所需要，就系爭房屋所為之裝潢，非必然為他人所需要，亦難認系爭房屋內由承租人所支出之裝潢費用屬增加系爭房屋價值之有益費用，原告之請求，並無理由。

(九)就原告公司要求被告返還押租金675,000元部分，原告於110年12月28日，單方面通知被告表示欲終止雙方間之租賃關係，自屬系爭租約第10條期前解約之規定，原告尚應支付被

告自110年12月29日起至111年2月28日止，共計2個月之租金，以及因原告於106年12月1日起承租系爭房屋至終止日止，依系爭租約第10條應賠償被告相當於2個月租金數額之違約金，共計90萬元【計算式：225,000x2(租金)+225,000x2(違約金)=900,000】，經互為抵銷，被告於抵銷範圍內無庸給付。

(十)原告自承於111年1月25日前已終止系爭租約，並於111年1月25日返還被告承租房屋之鑰匙，可見原告在108年3月14日至111年1月25日前，仍向被告承租，故被告受領原告於上開期間給付租金，並非無法律上原因而受有利益。原告又主張其預估有60%無法營運，惟被告既已依約提供系爭房屋供原告使用、收益，對於原告究竟如何運用系爭房屋內部空間、如何安排其商品擺放位置以及原告何時開門營業均無從過問，更遑論原告根本未提出如何預估有60%無法營運之證據或照片，原告追加不當得利之請求，並無理由。

(十一)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

(一)被告華福公司於106年11月23日就系爭房屋與原告簽立系爭租約，並約定租賃期間為106年12月1日起至112年2月28日止，每月租金為225,000(含稅)元；自106年12月1日至107年2月28日止為裝潢期免收租金。原告並於簽約同時給付675,000元之保證金。嗣系爭房屋之所有權人變更為被告朱健榮。

(二)因新冠肺炎之影響，被告朱建榮於109年5月30日同意自109年5月1日起至109年7月31日之每月租金調降為205,000元，並於109年7月30日同意自110年1月1日起至110年12月31日止之每月租金調降為205,000元。

四、原告主張被告應給付9,940,307元，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，

(一)原告主張被告應給付其支出之消防改善費用40,320元云云，

01 惟依系爭租約第7條第1項約定：「本房屋係供營業之使用。
02 乙方（即原告）之營業，應自行查明符合建物及營業之管制
03 法規，甲方（即被告）不保證房屋適於乙方之營業。」（見
04 本院卷第20頁），是兩造明文約定系爭房屋係供原告營業使
05 用，並未特別約定供何種營業使用，則被告依約僅需以合於
06 雙方簽約時系爭房屋之現況，並依約交付予原告使用，即屬
07 交付合於所約定使用收益之租賃物。而依台北市政府消防局
08 檢查時間107年6月29日所出具之消防安全檢(複)查不合規定
09 限期改善通知單所示，系爭房屋之違規事實為：「1.室內消
10 防栓設備：箱內裝備不足。2.火警自動警報設備：探測器數
11 量不足。3.緊急廣播設備：揚聲器數量不足。4.標示設備：
12 拆除。5.緊急照明設備：拆除。」，107年8月6日、107年9月
13 6日所出具之消防安全檢(複)查不合規定限期改善通知單所
14 示，系爭房屋之違規事實為：「室內消防栓設備—泵浦組件
15 故障。」等情，有原告提出之前揭限期改善通知單在卷可稽
16 （見本院卷第32、35、36頁），是前揭應改善者均非屬建築
17 結構上之防火設計，而是後續於系爭房屋之管理權人使用內
18 部空間時，應自行加裝之消防安全設備，故原告主張被告應
19 給付其支出之消防改善費用40,320元云云，並無理由。

20 (二)原告主張於107年10月17日公共蓄水池馬達故障，被告華福
21 公司委請原告代為維修處理，並請原告代墊維修費102,600
22 元；於110年3月21日系爭房屋地下室污水池外溢，致有營業
23 損失278,632元、商品受損2,212,431元、清潔費用33,775
24 元、人事薪資成本損失70,500元，以上合計2,595,338元云
25 云，經查，被告否認有委請原告代為維修處理公共蓄水池馬
26 達，並請原告代墊維修費之情事，原告復未予以舉證，是原
27 告請求被告給付代墊維修費102,600元云云，即不可採。又
28 按所謂共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分即專
29 有之附屬建築物，而供共同使用者；共用部分、約定共用部
30 分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。
31 其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部

分比例分擔之；管理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，公寓大廈管理條例第3條第4款、第10條第2項前段、第36條第2款分別定有明文。是大樓之「公共蓄水池馬達」、「地下室污水池」，屬專有部分以外之其他部分，為供大樓全體住戶共同使用之設施，係屬大樓之共有及共用部分，其修繕、管理、維護應由管理委員會為之，且其費用由公共基金支付，是原告請求被告給付公共蓄水池馬達故障之維修費102,600元，及因系爭房屋地下室污水池外溢，致受有2,595,338元損害云云，即無理由。

(三)原告主張於108年3月14日系爭房屋地下室漏水汙損進口沙發，致原告損失120,450元云云，查被告於接獲原告108年3月20日之存證信函後，即派人前往查看，經原告店面員工指示滴水位置，查看一樓吊掛天花板之冷氣機排水管，該管通至屋外接近地面之水管仍在滴水，且水管周圍均無防水加強等情，有原告提出之被告華福公司存證信函在卷可佐（見本院卷第47、48頁），而該冷氣係由原告自行安裝等情，亦有原告提出之佳誠冷氣空調有限公司估價單在卷可參（見本院卷第257頁），是前揭漏水情形既係由原告冷氣設備管路設置不當所造成，則原告請求被告賠償120,450元云云，即屬無據。

(四)原告主張於109年12月17日系爭房屋地下室地磚隆起導致原告所鋪設之地毯破裂，致原告受有營業損失1,114,530元、修繕損失28,498元、人員薪資成本損失282,000元，共計1,425,028元；及於110年10月24日系爭房屋發生地下室屋頂多處漏水之情事，致原告受有商品損害91,000元、清潔費用2,500元、營業損失148,604元、人事薪資成本損失30,133元，共計272,237元云云，惟依系爭租約第8條之約定：「租賃房屋如係因不可歸責乙方之自然或天災損壞而有修繕必要時，在乙方通知後，由甲方負責修理，但損害之發生係在乙方裝潢加工所屬部分者，不在此限，乙方自行所為之增建裝

飾及加工，仍由乙方自負修理之責。」（見本院卷第20頁），而107年12月17日地下室地磚隆起係因霸王流的影響，有原告提出之line對話紀錄在卷可參（見本院卷第71頁），110年10月24日系爭房屋發生地下室屋頂多處漏水，係因地震所致等情，亦有原告提出之line對話紀錄在卷可佐（見本院卷第211-215頁）），是堪認原告109年12月17日及110年10月24日之損害，係因自然災害所致，依前揭約定，原告請求被告負賠償責任，即屬無據。又被告否認原告有因前揭情事，致原告無法正常運營、人員空置等情事，原告亦未予以舉證，則原告請求被告給付營業損失、人員薪資成本損失，亦無理由。

(五)原告主張於110年8月28日系爭房屋發生地下室天花板漏水之情事，並污損原告擺放於現場之床墊，致原告受有商品損害30,677元，並支出清潔費用2,500元，合計33,177元云云，按民法第227條第1項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。同法第226條第1項規定，因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。故債權人請求債務人賠償損害，首應證明債務人對於債權人負有給付義務之事實。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件，若損害之發生及有責任原因之事實，二者之間欠缺相當因果關係，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院30年上字第18號判決參照）。本件被告否認系爭房屋地下室有漏水情況，致造成原告床墊污損，揆諸前揭說明，應由原告就此負舉證之責。經查，原告固提出照片、免用統一發票收據、漏水污損商品清單等件為證（見本院卷第199-209頁），並聲請傳喚證人劉駿緯證明原告公司有通知被告人員前來查看及請求修繕，惟此均無法證明前揭床墊污損係因系爭房屋漏水所致，是原告前揭請求，亦無理由。

(六)原告主張因被告並未確保租賃物合於約定使用、收益之狀

01 態，導致原告原先預期裝潢可使用之年限未達租賃契約約定
02 之期間，而受有1年裝潢攤提成本之損失508,977元云云，惟
03 查，被告否認其有未確保系爭租賃物合於約定使用、收益之
04 狀態，且依系爭租約第15條之約定，「甲方有下列情形之一
05 者，經乙方以書面通知限期一個月內改善，屆期未改善者，
06 乙方得終止租約；惟除本約有約定外，乙方不得以其他名
07 義、方法、方式終止租約：(一)房屋損害而有修繕之必要時，
08 其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期間催告，仍未修繕
09 完畢。」（見本院卷第20頁），惟原告並未依前揭約定以書
10 面定期催告後終止系爭租約，而係以系爭租約第10條期前終
11 止之方式提前終止租約，是原告基於其自身之考量而期前終
12 止系爭租約，被告並無可歸責之事由，且依系爭租約第9條
13 之約定，「乙方如擬在租賃房屋上為裝設及加工者，應事先
14 徵得甲方之同意，並應由乙方自行負擔使用暨自負管理維護
15 之責，且不可損害房屋結構及影響其安全。於交還租賃房屋
16 時，乙方得以房屋現況交屋，但乙方所裝設之加工部分，須
17 拆除及打掃清潔並回復原狀後返還。」（見本院卷第20頁）
18 ，是原告於租約終止後，即應回復原狀後返還系爭房屋，故
19 原告請求被告給付因無法繼續營業以致無法使用裝潢之損失
20 508,977元，亦無理由。

21 (七)原告依系爭租約第5條之約定請求被告返還押金675,000元云
22 云。經查，依系爭租約第5條約定，於被告在租約終止並扣
23 除其所積欠之租金、水電等費用及債務後，由被告無息返還
24 之，而兩造於111年1月25日於系爭房屋現場點交完畢，原告
25 同時將系爭房屋之鑰匙歸還被告等情，為兩造所不爭執，是
26 原告請求被告返還675,000元，固屬有據。惟按二人互負債
27 務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，
28 與他方之債務，互為抵銷，民法第304條第1項有明文之規
29 定，被告以原告應支付被告2個月之租金，及賠償被告相當
30 於2個月租金數額之違約金，共計90萬元為抵銷之抗辯，查
31 本件原告係單方面通知被告表示終止雙方間之租賃關係，已

01 如前述，則此係屬系爭租約第10條期前解約之情形，依系爭
02 租約第10條之約定，「本契約於期限屆滿前，乙方得提前終
03 止契約，但應於2個月前通知甲方。至終止日為止，若租期
04 滿18個月，須賠償甲方2個月租金數額之違約金。」（見本
05 院卷第20頁），是被告辯稱原告尚應支付被告2個月之租
06 金，及賠償被告相當於2個月租金數額之違約金，共計90萬
07 元（計算式：25,000x2+225,000x2=900,000），洵屬有據，
08 故經被告為抵銷抗辯後，原告之請求亦無理由。

09 (八)原告主張因被告所提供之系爭房屋依保守估計有60%無法營
10 運，然被告却仍向原告收取130坪之租金，則對其中60%部
11 分，係不當獲利，故請求被告返還不當得利4,207,500元云
12 云，惟按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返
13 還其利益，民法第179條有明文之規定。經查，系爭租約第2
14 條明定租賃期間係自106年12月1日起至112年2月28日止，原
15 告主張其於111年1月25日前已終止系爭契約，並於111年1月
16 25日返還被告承租房屋之鑰匙，則被告於與原告間之租賃關
17 係存在時，受領原告於上開期間給付租金，並非無法律上原
18 因而受有利益，是原告請求被告返還自108年3月14日起至
19 110年12月31日止，如附表所示60%之租金4,207,500元云
20 云，為無理由。

21 五、綜上，原告提起本件訴訟，請求被告給付9,940,307元，及
22 自原告言詞辯論(二)狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年
23 息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
24 回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法、未經援用
26 之證據，及原告聲請傳訊證人施和昇、劉駿緯、劉孟汝，經
27 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳
28 予論駁及傳喚證人，併予敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
31 民事庭 法 官 郭美杏

01 以上正本證明與原本無異。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
03 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕
04 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日

06 書記官 林玗倩

07 附表

租金(新臺幣)	期間	月數	金額(新臺幣)
225,000元	108年3月14日至109年4月30日	12.5	2,812,500元
205,000元	109年5月1日至109年7月31日	3	615,000元
225,000元	109年8月1日至109年12月31日	5	1,125,000元
205,000元	110年1月1日至110年12月31日	12	2,460,000元
小計		32.5	7,012,500元
不當得利金額：總面積約130坪，地下室佔約90坪(計算式：7,012,500元 x0.6=4,207,500元)			