# 臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北重訴字第7號

原　　告　陳億城

000000000000000000

訴訟代理人　林聖鈞律師

　　鄭楚甯律師

被　　告　予所在有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉長興

訴訟代理人　陳殷朔律師

上列當事人間返還租賃物等事件，於中華民國111年6月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾參萬伍仟元，及自民國一百一十年十月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應將座落於門牌號碼臺北市松山區三民路一０八之二十一、一０八之三十、一０八之三十一號之房屋騰空返還予原告。

被告應自民國一百一十年十月一日起至返還主文第二項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾參萬伍仟元，暨各期應給付之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹拾伍萬伍仟柒佰玖拾貳元由被告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣肆萬元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣壹拾參萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項原告以新臺幣伍佰萬元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣壹仟陸佰貳拾萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項於每月履行期屆至後，於原告按月以新臺幣肆萬元為被告擔保後得假執行。但被告如按月新臺幣壹拾參萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下

列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。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2項定有明文。

二、原告於民國110年9月24日起訴時其訴之聲明為「㈠被告應給付原告新臺幣40萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按5%計算之利息。㈡被告應將座落於門牌號碼臺北市○○區○○路000○00○000○00○000○00號之房屋(下稱系爭房屋)騰空返還予原告。㈢被告應自110年10月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣13萬5000元，暨各期應給付之翌日起至清償日止，按5%計算之利息。㈣原告願供擔保請准宣告假執行。」（本院卷第11頁），嗣於111年3月21日變更其聲明為「㈠被告應給付原告新臺幣13萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日日起算至清償日止，按計算5%之利息。㈡被告應將座落於門牌號碼臺北市○○區○○路000○00○000○00○000○00號之房屋(即系爭房屋)騰空返還予原告。㈢被告應自110年10月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣13萬5000元，暨各期應給付之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣原告願供擔保請准宣告假執行。」（本院卷第151頁），核其變更合於前揭規定應予准許，首開敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠被告於109年5月向原告租賃系爭房屋，被告於109年6月遷入系爭房屋並自行裝潢，並於該地點經營「LAPLACE」咖啡館

（下稱咖啡館），兩造於109年9月7日簽訂系爭房屋之租賃契約（下稱系爭契約），租期自109年8月13日至112年5月31日，並經臺北地方法院所屬民間公證人林金鳳事務所公證。

㈡惟查，被告從110年7月時起，即藉詞拒絕繳納租金，至110年7月7日時，因被告已逾期未給付7月租金達一星期，原告即分別110年7月7日、同年8月9日、同年9月17日時於以存證信函（台北市安和郵局944號即原證2、台北市安和郵局1106號即原證3、台北市逸仙郵局1559號即原證4）催告被告於函到7日內給付7月租金及12張支票，並於同年8月9日、同年9月17日再以存證信函（台北市安和郵局1106號即原證3、台北市逸仙郵局1559號即原證4）催告原告於函到7日內給付8月租金，復於同年9月17催告被告繳納9月租金（台北市逸仙郵局1559號即原證4），並告知若未於9月25日前給付欠繳之7、8月租金，則原告即依系爭契約第15條、民法第254條、第440條終止系爭租賃契約。

㈢惟原告收到上開信函後皆置之不理，既未給付租金，終止系爭契約後，亦未將系爭房屋清空返還予原告，致原告無法使用系爭房屋，原告爰提起本件訴訟，請求被告返還系爭房屋、給付積欠房租、返還不當得利及給付違約金等。

㈣並聲明：

1.被告應給付原告新臺幣13萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按5%計算之利息。

2.被告應將座落於門牌號碼臺北市○○區○○路000○00○000○00○000○00號之房屋騰空返還予原告。

3.被告應自民國110年10月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告13萬5000元，暨各期應給付之翌日起至清償日止，按5%計算之利息。

4.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠110年8至9月二個月之租金共27萬元，由於全國流行新型冠狀肺炎三級警戒仍未解除，房屋漏水之事亦未修復，被告仍

無法營業，此為兩造所共識，故鈞院對於8至9月二個月之租金應比照7月份的判決，將租金予以減半收取。承上，原告對於8至9月二個月之租金係請求27萬元，其中逾13萬5000元部份，亦應予駁回。

㈡被告承租系爭房屋於110年1月間在房間內發生嚴重漏水現象，經通知於原告修復卻遭置之不理，致使房屋無法達到可以開店營業狀態，在通知原告修復漏水無果下，又逢政府自110年5月間發佈疫情之警戒令下，承上在110年2月至4月間被告自可依漏水原因，請求3個月租金減半，減少給付20萬2500元。另在110年5月至5月間亦可依疫情原因請求2個月租金減半，減少給付13萬5000元。

㈢承上，被告積欠110年7月至9月三個月之租金只有剩下20萬2500元，但原告應再返還33萬7500元之租金及27萬元之押租金，按不論租約終止原因如何，被告當然可以33萬7500元之租金及27萬元之押租金抵充之(見學者鄭玉波教授著民法債編各論第225頁)。經被告主張抵充後原告對被告已無任何債權可請求。爰原告請求40萬5000元之租金，於法不合。

㈣如出租人於租約存續期間，欲與承租人終止合約，基於承租人之權益，理應准許承租人頂讓給他人繼續使用原有裝潢設備，以減少原承租人之損害，茲因鈞院於110年12月6日為本事件行調解程序時，原告之訴訟理人林聖鈞律師調解庭已明確表示同意由被告找人來頂讓，被告亦已依照原告訴訟代理人林律師代理原告對被告的表意，找人出面頂讓，詎原告竟反悔以訴訟未終結為由不准被告頂讓，並執意要求返還房屋，故關於返還房屋部份亦應予駁回。

㈤並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文，是民事訴訟如係由原主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能

舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例意旨參照）。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891 號判決意旨參照）。又按法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論結果而為判斷者，除有顯然違背法令、當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、原確定判決之判斷顯失公平、或前訴訟與本訴訟所得受之利益（標的金額或價額）差異甚大等情形外，應解為在同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張，俾符訴訟上之誠信原則。是原確定判決理由之判斷，對於他訴訟有無拘束力，應以是否符合上開要件為斷（最高法院110年度台上字第154號判決意旨參照）。

㈡被告雖執詞抗辯稱：系爭租金應予減半、系爭房屋有漏水損害，原告應予賠償云云，然查，本院110年北簡字第12856號（下簡稱前案）已對於前揭重要爭點已有所審酌，被告應受爭點效之拘束，不得再為相反之主張：

1. 本院已於前案判決主張僅有7月始有受三級警戒影響：「…至原告（即本案被告）主張已經依約繳付於2至6月之租金，既已繳付，兩造並無爭議，再請求依民法第227條之2情事變更原則減半收取，而請求被告（即本案原告）自2至6月共應退還金額337,500元，被告既未允諾同意，兩造並無其他合意，且此亦非被告對於告負有之義務或既成之債務，乃原告應另行依法為主張，殊不論原告請求前揭租期就否亦均有情事變更原則之適用，仍無從以之抵銷本件原告負擔之租金債務。至於110年7月26日以後已經解除疫情警戒第3級，並於110年7月13日起，有公告鬆綁部分措施之情形，為本院依職權知悉之事項，則認為於110年7月以後，應已無情事變更原則之適用…」，是以被告均應受前案爭點效之拘束，不得為

相反之主張，其認為原告應退還2至6月租金、8至9月租金應減半並以之抵銷云云顯然無據。

2. 觀前案判決又稱：「…被告確有依系爭租約第7條約定，在原告通知後，因屬於大樓公共管線之漏水而協助聯繫修繕完成，對於天花板裝潢亦會請管委會處理賠償之事實，亦有兩造間Line對話紀錄可按（見本院卷第71至73頁），…。則被告對於原告提出之漏水訴求，並非不修繕處理，應可認定，被告並無違反系爭租約情事。…，據此，可認原告主張系爭租約因可歸責於被告之事由即漏水無法修復而終止租約，並無理由。且查原告雖主張自110年2月起即發生漏水，然依其提出之照片（見本院卷第19頁）並無拍攝日期，無法確認為何時之漏水情形，如為事後因本件訴訟始為拍攝，觀察其因漏水導致之木天花板水漬髒汙及霉點情形，應為同一角落，然原告經營之咖啡廳並非面積狹小店面，此有原告提出之咖啡廳營業照片可按（見本院卷第123至125頁），雖然在店內之角落小部分天花板因外部漏水，會導致木板外觀及美感不佳，或部分已經排置在下方之桌面需移動，但是否因此即會導致整體咖啡廳無法營業，並非無疑，…，姑不論原告對於不能營業之損失金額280萬元，亦未能舉證證明，因本院認為原告所舉系爭房屋漏水情事，被告業已依約聯繫管委會修繕並同意替原告出面向管委會請求天花板損害之賠償，且依原告經營咖啡廳之店面規模，前述漏水僅店面之一隅，原告並未舉證證明此已影響整體咖啡廳致無法經營程度，原告主張以此終止系爭租約或抵銷租金，亦無理由…」，是前案判決亦有審酌被告所提出之照片並無日期，極有可能是前案訴訟提起後始拍攝；且被告自始至終並未提出漏水損失具體金額之相關單據證明，因此自不能以此主張抵銷。今被告於本案又重提此前案雙方已辯論過之主張，本院已依前述最高法院之判決意旨，於111年3月22日發函命被告提出顯然違背法令、當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、原確定判決之判斷顯失公平、或前訴訟與本訴訟所得受之利益（標的金額

或價額）差異甚大等情形之證據或證據方法，然被告僅聲請傳訊證人黃子誠、盧心會到庭作證云云。經查：

⑴被告聲請傳訊證人盧心會的待證事實為：原告曾於調解時同意被告另找人來頂讓云云，然該事實僅係原告提出的調解方案之一，並未因此簽有任何之調解書面；況且，並非被告找任何人來頂讓，原告皆需同意，原告調解時縱有此建議，然該建議並不明確；加以，被告亦未說明何以傳訊該證人可推翻原判斷、原確定判決之判斷顯失公平、或前訴訟與本訴訟所得受之利益（標的金額或價額）差異甚大等情形供本院審酌，因此，傳訊該證人並無必要。

⑵被告聲請傳訊證人黃子誠的待證事實為：系爭房屋於110年1月間又發生左牆壁漏水問題云云，然前判決已敘明「…原告雖主張自110年2月起即發生漏水，然依其提出之照片（見本院卷第19頁）並無拍攝日期，無法確認為何時之漏水情形，如為事後因本件訴訟始為拍攝，觀察其因漏水導致之木天花板水漬髒汙及霉點情形，應為同一角落，然原告經營之咖啡廳並非面積狹小店面，此有原告提出之咖啡廳營業照片可按…」，被告雖堅稱110年1月間之漏水與109年間之漏水無關云云，然前開爭點已於判決理由裡敘明，足徵被告顯係爭執前判決之判斷；加以，觀諸被告提出其於110年1月間有漏水所檢附之照片不但有部分與另案完全相同（參被證3），且所有照片均沒有標註拍攝之具體日期，顯然極有可能又是近日始進行拍攝，無法證明該漏水事件確實是發生於000年0月間；另者，被告聲請調查事項，事涉某項專業判斷，對於本案重要爭點將構成影響，故傳訊該證人到庭，自具有鑑定人性質，自得類推民事訴訟法第326條第2項規定「法院於選任鑑定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限。」、第327條之規定「有調查證據權限之受命法官或受託法官依鑑定調查證據者，準用前條之規定。但經受訴法院選任鑑定人者，不在此限。」，被告並無具狀說明該

證人之學、經歷、昔日之鑑定實績及如何能擔任本件之證人資格，並且傳訊該證人未得原告之同意，逕謂聲請傳訊證人黃子誠云云，本院認為該證人實無法認定系爭漏水之時間、原因、有無損害等情，本院認無傳訊之必要。

㈢按，承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之。民法第439條定有明文。按兩造租賃契約第3條約定：「乙方(即被告)不得藉任何理由拖延或拒絕，甲方(即原告)亦不得任意要求調整租金」。原告主張被告自110年9月起即未給付租金，該事實自屬清償之事實，應由被告負舉證責任，被告未提供其清償之證據或證據方法供本院審酌，則被告自110年9月起即未給付租金之事實堪縣為真，從而，原告主張終止租約已屬有據，原告請求1.被告應給付原告13萬5000元，及自起訴狀繕本送達翌日起算（110年10月6日，本院卷第45頁）至清償日止，按5%計算之利息。2.被告應將座落於門牌號碼臺北市○○區○○路000○00○000○00○000○00號之房屋(下稱系爭房屋)騰空返還予原告。3.被告應自民國110年10月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告新臺幣13萬5000元，暨各期應給付之翌日起至清償日止，按5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　14　　日

民事庭　法　官　趙子榮

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　　111　　年　　7　　月　　14　　日

書記官　陳怡安

計　　算　　書：

| 項　　目 | 金　額（新臺幣） | 備　　註 |
| --- | --- | --- |
| 第一審裁判費 | 15萬5792元 | |
| 合　　計 | 15萬5792元 | |

備註：本件起訴之初原告原請求金額合計為1660萬5000元，故繳納第一審裁判費超過前揭金額，嗣原告減縮後請求金額合計為1633萬5000元，核屬減縮應受判決事項之聲明，故原告已繳納第一審裁判費超過前揭訴訟費用部分，應由原告自行負擔。