臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第3395號

原　　告　新彩動能空間股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　徐紫婕

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　鄒志鴻律師

　　王瀚興律師

被　　告　王文心

　　王文之

上　一　人

訴訟代理人　鄭大誠

被　　告　王文中

000000000000000000

上三人共同

訴訟代理人　倪子修律師

上列當事人間請求減少租金事件，於中華民國114年12月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

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

一、原告主張：原告（原名新彩動能空間有限公司）於民國112年11月間經由訴外人喬誠房屋仲介股份有限公司（下稱喬誠公司）仲介承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00巷0○0號1樓及B1房屋（下稱系爭房屋），作為經營休閒運動場館新址，因喬誠公司負責人張啓烽及系爭房屋實際屋主邱美玲宣稱系爭房屋總坪數共54.15坪（含1樓41.65坪及B1樓12.5坪），使用效率100%，以及同意原告可進行改裝，原告即

於112年12月9日與系爭房屋登記名義人即被告三人簽訂房屋租賃合約書（下稱系爭租約）。而原告進行改裝時，發現系爭房屋有如附表一所示之瑕疵；且原告向主管機關申請室內裝修許可時，受告知系爭房屋有如附表二所示之違法情形；又原告向被告反映室內地坪傾斜有建物傾斜之耽慮，並委請結構技師評測後，發見系爭房屋有向東側傾斜，最大傾斜率為44分之1，已達中等傾斜受災程度；再原告事後得知系爭房屋之1樓室內可使用坪數（含列管1樓平台違建外推部分）為41.65坪，B1不得作為營業使用。依系爭租約所定租金前3年每月為新臺幣（下同）96,712元，後2年每月101,548元，加計租金內含有不應由承租人繳付之租賃稅8,500元及二代健保補充費1,794元後，原告迄今每月繳付租金為85,000元（即每坪租金1,570元×登記總面積54.15坪≒85,000元）。因系爭房屋B1地下室為同棟大樓防空避難室而不得作為營業使用，該部分無法使原告依系爭租約為有效之用益，依民法第423條、第227條第1項規定，被告應負不完全給付之債務不履行責任；且前開瑕疵有類似「租賃物之一部分滅失」之情狀，原告亦得類推適用民法第435條第1項規定，請求被告減少此部分每月租金19,625元（計算式：每坪租金1,570元×B1地下室登記面積12.5坪＝19,625元）；又被告自簽訂系爭租約後，所收取前開B1部分每月租金19,625元為無法律上之原因，得依民法第179條規定，請求被告返還自113年1月起至同年10月止之租金共196,250元。爰依債務不履行或不當得利之法律關係提起本訴，並聲明：㈠被告應給付原告196,250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；㈡前項給付，如其一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內免給付義務；㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯聲明及理由

（一）被告於112年間委託喬誠公司之張啓烽負責系爭房屋租賃事宜，原告公司負責人徐紫婕得知前開訊息後，112年11

月7日與張啓烽連繫，張啓烽即將系爭房屋之建築改良物勘測成果表、土地使用分區、使用執照存根表、房屋現況照片、建物登記謄本等相關資料，以通訊軟體LINE傳送給徐紫婕，徐紫婕於同年11月9日向張啓烽表示其清楚該等資料，並詢問系爭房屋可否作營業登記使用，張啓烽回應其可向臺北市政府商業司或原告之會計師確認，嗣徐紫婕主動向張啓烽表示其他與原告經營相類似業務公司之營業登記問題，並稱會問公司會計，後徐紫婕於同年11月21日以LINE告知張啓烽稱系爭房屋可作為營業登記使用，兩造遂於同年12月8日簽訂系爭租約，約定該租約房屋所在地標示及其使用範圍為臺北市○○區○○○路0段00巷0○0號1樓，租金前3年每月為96,712元，第4、5年每月為101,548元，租賃期間自112年12月9日起至118年1月22日止。

（二）原告並未舉證系爭房屋B1向主管機關申請室內裝修許可時，受告知該空間為同棟大樓防空避難室，不得作為營業使用；縱原告上述主張屬實，被告於出租系爭房屋前，即已將系爭房屋之相關資訊提供予原告，其中系爭房屋之使用執照存根圖，明確記載標示大樓地下室之用途為防空避難室，並未有任何隱匿，且兩造之受託人張啓烽亦明確告知原告負責人徐紫婕，應向主管機關或其委任之會計師查詢確認系爭房屋（包括地下室）是否得作為營業登記使用，原告於簽訂系爭租約前，就系爭房屋地點是否可作為營業使用，已事先向臺北市商業處營業場所預先查詢服務系統作查詢，徐紫婕得知查詢結果後，向張啓烽表示可作為營業登記。可知原告於簽訂系爭租約前，就系爭房屋B1可否作為營業登記使用了解甚詳，且經查證後，始與被告簽訂系爭租約。原告已自承係因其疏將預先查詢項目以「限辦」為查詢，致查詢結果皆為符合設置標準，顯係因可歸責於原告自身之事由所致，與被告無關。被告就系爭房屋之各項不動產資訊並無任何隱瞞之情事，就系爭租約之簽訂及履行無可歸責事由。又按民法第435條第1項明定

以承租人之請求作為減租效力發生之要件，而原告於113年12月提起本件訴訟前，並未向被告請求減少租金，自不得依不當得利之規定請求被告返還113年1月至同年10月已給付之租金。

（三）原告於簽訂系爭租約前，喬誠公司已提供系爭房屋之相關圖面資料，徐紫婕並多次前往系爭房屋現場勘查，對系爭房屋之現況與原始圖面設計之差異了解甚詳。原告向被告反應室內地坪傾斜部分，兩造同意委託結構技師進行安全評估，經結構技師評估建物之結構物樑柱牆均無任何裂縫產生，可以繼續使用。另室內1樓樓板B區之樓板開口處，已採用C型輕型鋼支撐樓板開口，並由被告補貼原告室內裝修費用220,133元，且支付結構技師評估鑑定費5萬元，及室內C型輕型鋼施工費用36,000元，共306,133元。被告為使系爭租約得以順利履行，已積極配合，而原告就系爭房屋之室內裝修已完成，並於系爭房屋現址開始營運，該房屋B1亦由原告正常使用中。是以原告就簽約前已明知之事項，或雙方已達成處理方式之協議，起訴主張系爭房屋有諸多瑕疵，有違誠實信用原則。

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

三、原告（原名新彩動能空間有限公司）主張其於112年11月間經由訴外人喬誠公司之仲介承租系爭房屋（總坪數共54.15坪，含1樓41.65坪及B1樓12.5坪），作為經營休閒運動場館新址，並於112年12月9日與被告三人簽訂系爭租約之事實，業據其提出系爭房屋出租廣告、系爭房屋租賃合約書及原告公司變更登記事項卡等件為證（本院卷第17至25頁、第73至76頁），並為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院得心證之理由

（一）按「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」、「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租

人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態」、「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金」，民法第227條第1項、第423條及第435條第1項分別定有明文。查原告主張系爭房屋有如附表一、二所示之瑕疵或違法情形，並以B1地下室部分無法為有效之用益，請求減少113年1月至10月之租金即每月19,625元，共計196,250元之事實，為被告所否認，應由原告舉證以實其說。原告則提出系爭房屋租賃合約書、建築物結構調查評估表及其相關資料、系爭房屋原始設計平面圖與93年申請裝修許可設計平面圖、系爭房屋安全評估報告書等件為證。經查，本件依證人張啓烽於本院審理時到庭證述：被告母親找伊出租系爭店面，喬誠公司於112年10月下旬刊登591後，徐紫婕跟伊於11月7日上午第1次帶看房子，伊有告知系爭房屋之平台外推，並帶其往地下室1樓查看，當時的租客鄭小姐有說地下室1樓是做儲藏空間使用，地下室不可以做公司營業使用，但房客可以使用，看完就帶去1樓介紹出口，有個到公寓的樓梯間，就會看到公寓的大門。伊有詢問徐紫婕的職業，她說是運動健身類，伊有傳不動產租賃資訊說明書之電子檔給徐紫婕。第2次於11月16日看房子，這時之前租客已解約全部搬空，伊有拿建物平面圖跟她解釋平台位置有2個，因為平台外推的部分都在室內，地下室部分有拿謄本給她看，徐紫婕說沒關係，可以做低頻振盪器。徐紫婕有提到地下室跟1樓是否可以分開出租，伊有告知屋主不同意，1樓跟地下室要出租同一承租方，方便管理，看完房屋後當天，徐紫婕有再要1次不動產租賃資訊說明書、建物謄本、建物平面圖、土地使用分區，讓她請會計師去臺北市商業處公司預審登記審查去確認她要租的公司行號是否可以合法登記，然後一直到11月21日晚上，她傳LINE給伊，告知會計師說她的公司行號可以合法登記在這個承租地址，才有後

面預約時間簽租賃斡旋單。於11月23日給付斡旋金，中間她還有找室內設計師來看系爭房屋，丈量室內空間尺寸，後再協商租金價格，一直到11月28日租金價格雙方協議到96,000多元，後到12月8日簽訂系爭租約。給付斡旋金時，我們有再印1份不動產租賃說明書給她。帶看時徐紫婕有詢問系爭房屋可否做營業登記使用，伊回答請她的會計師去臺北市商業登記處公司預審，確認承租地址是否合乎她的公司營業登記使用。伊以電子檔傳送之不動產租賃資訊說明書，內容有寫1樓的坪數多少、地下室的坪數、租金多少錢、使用執照、建物平面圖、土地使用分區、室內照片，如被證二（本院卷第135至143頁）所示。租金96,000多元，包含1樓及地下室，但這個租金是41.56坪，是1樓的面積，乘以3,000元，是12萬多，後來降到96,000多元，當時徐紫婕及她先生在現場，1樓就已經是這個金額，地下室是送的，租金有包含租賃稅10％、二代健保補充稅2.11％，伊有表達勉強的話不要租，但她們夫妻說是禱告後才來承租系爭房屋。原證二之租賃契約書係伊製作而提供給雙方簽名，契約書第6條記載「本租賃標的物係供■營業使用」，因為租賃標的物地址臺北市○○區○○○路○段00巷000號1樓，建物謄本就有標示1樓及地下室，故系爭租約記載此租賃標的物，如同建物謄本上的標的物，1樓可做營業使用，地下室不能做公司營業使用，但房客可以使用。伊在帶看時就有告知承租人地下室不能做營業使用，但承租人可以使用，徐紫婕也知道。伊有告知地下室不能做營業使用，兩造都知道。兩造都知道1樓可作營業使用，地下室不可作營業使用，門牌號碼只有1個，但建物登記有2個，含1樓及地下室，1樓是作營業使用而非住宅使用，所以才會簽契約書第6條「本租賃標的物係供■營業使用」。地下室作為防空避難室，如為公設則不能為私人使用，如登記為私人產權，有獨立出入口，則為私人使用等語（本院卷第19至25頁），可知原告公司

負責人徐紫婕在簽訂系爭租約前，經由證人張啓烽帶同至系爭房屋查看2次，包含地下室，亦提供謄本，並以電子檔傳送系爭房屋之不動產租賃資訊說明書，內容包含1樓坪數、地下室坪數、租金若干、使用執照、建物平面圖、土地使用分區、室內照片等，且提供系爭房屋之使用執照存根圖，已明確記載大樓地下室之用途為防空避難室。而原告公司承租系爭房屋本欲作為公司營業使用，則就系爭房屋1樓或地下室可供何用途，原告在簽約前理應會詳問仲介或出租人，且證人張啓烽已告知徐紫婕應先請會計師向臺北市商業處查詢系爭房屋是否可作為營業登記使用，原告公司負責人徐紫婕應無不知系爭地下室係不得作為營業使用之理。本件兩造在簽訂系爭租約前，既已將系爭房屋之相關資訊均已提供原告去查核，自難認有何故意隱匿之情事。而系爭地下室除不能作為營業使用外，尚非不得作為其他用途使用。本件依原告所舉之證據，尚難認有何債務不履行之情事，故原告依民法第423條、第227條第1項規定，及主張類推適用民法第435條第1項規定，請求被告減少租金共計196,250元，尚非有據，不能准許。

（二）次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。惟主張不當得利請求權之原告，係因自己之行為致造成原由其掌控之財產發生主體變動，則因該財產變動本於無法律上原因之消極事實舉證困難所生之危險自應歸諸原告，始得謂平。是以原告對不當得利請求權之成立要件應負舉證責任，亦即原告必須證明其與被告間有給付之關係存在，且被告因其給付而受有利益以及被告之受益為無法律上之原因，始能獲得勝訴之判決。又如受利益人係因給付而得利時，所謂無法律上之原因，係指給付欠缺給付之目的。故主張該項不當得利請求權存在之當事人，應舉證證明該給付欠缺給付之目的（最高法院91年度台上字第1673號判決、99年度台上字第1009號判決意旨參照）。本件原告主張被告有債務不

履行之情事，而有溢收上述地下室不能供租賃目的使用而應減少租金共計196,350元，屬不當得利云云。惟依上開說明，本件尚難認被告就出租系爭地下室部分有何債務不履行而有應減少租金之情事，故原告請求被告應返還不當得利196,350元云云，亦非有據。

五、從而，原告依債務不履行或不當得利之法律關係，請求被告應給付原告196,250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；前項給付，如其一被告已為給付，其餘被告於該給付範圍內免給付義務，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　9　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

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○○區○○○路0 段000 巷0 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　　115　　年　　1　　月　　9　　日

書記官　邱已芹

附表一：

㈠1樓室內隔間磚牆懸空未立於地坪。

㈡1樓室內靠西北側1處地坪樓板留有開口並裸露未接合之鋼筋。

㈢1樓室內通往B1之1樓樓梯開口存有裂縫。

㈣1樓室內地坪傾斜。

附表二：

㈠系爭房屋B1空間為大樓防空避難室，不得作為營業使用。

㈡大樓臨民生東路5段69巷之公眾出入大門內樓梯，擅改為現存1樓室內通往B1之樓梯結構，屬非法違建。

㈢系爭房屋1樓之西北側及西南側各有一處平台違法外推。

㈣系爭房屋1樓現有臨民生東路5段69巷2弄之出入大門應為室內浴廁之壁面牆體，該大門係屋主非法施工打除所私設。