臺灣桃園地方法院小額民事判決

115年度桃小字第212號

原　　告　李家銘

被　　告　楊凱翔

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣38,331元。

二、訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並應自裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

三、本判決得假執行。

理由要領

一、原告主張：原告前於民國114年5月5日起至115年5月4日止，向被告承租址設桃園市○○區○○路000巷000號房屋（下稱系爭房屋），雙方並簽立房屋租賃契約書為憑（下稱系爭租約），約定租金每月新臺幣（下同）5萬元，另原告並交付押金10萬元予被告，繼於114年9月匯款該月租金5萬元予被告。詎系爭房屋嗣遭桃園市政府建築管理處（下稱桃園市政府建管處）認定為應拆除之違建，並張貼通知表示將於114年9月9日到場執行拆除，顯見被告已無法繼續保持系爭房屋合於約定使用收益之狀態，雙方租賃關係已無法繼續，即已陷於給付不能之狀態，原告乃於114年9月11日遷離系爭房屋，被告理應退還原告同年9月12日至30日止之租金38,331元，惟屢經原告催討未果。為此，爰依給付不能及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：原告於承租系爭房屋時即已知悉該屋為違章建築，此亦經系爭租約第4條第1項載明，故兩造於系爭租約第7條第4項約定：如因政府法令因素，政府機關強力執行拆除，無法繼續使用時，應視為終止契約等語。而系爭房屋雖於114年9月9日經桃園市政府建管處張貼會勘通知單，然經

被告詢問該處確認此僅為會勘通知，非拆除通知，被告亦隨即於同年月12日將上情告知原告，原告亦表示將繼續承租，且經兩造協力補件後，系爭房屋亦未遭主管機關強制拆除。嗣原告於114年10月1日表示因個人因素不欲繼續承租，雙方遂協議終止系爭租約，被告亦已於同年月3日返還原告扣除水電費後之押金餘額97,067元，故原告嗣於同年月14日要求被告按比例退還114年9月之租金，顯無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠按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；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；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第423條、第226條、第216條分別定有明文。次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條前段有明文規定。是當事人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權上已認知者外，應負立證之責（最高法院18年上字第1685號判例意旨參照）。而認定事實所憑之證據，固不以直接證據為限，惟採用間接證據時，必其所成立之證據，在直接關係上，雖僅足以證明他項事實，但由此他項事實，本於推理之作用足以證明待證事實者而後可，斷不能以單純論理為臆測之根據，就待證事實為推定之判斷（最高法院110年度台上字第395號判決意旨參照）。

㈡經查，原告主張之本件事實，業據提出與所述相符之系爭租約、郵局存證信函、桃園市政府建管處通知等件在卷為證（見本院卷第5至18頁），而觀諸前揭通知記載：桃園市政府建管處於114年9月9日到場執行違建拆除前勘查並予通知，為維護台端權益，請儘速聯絡桃園市政府建管處拆除科配合執行等語（見本院卷第18頁），足見系爭房屋業遭主管機關判定為違章建築，並進行強制拆除前之勘查，即有隨時

遭公權力強制拆除、滅失之立即危險，則原告處於此情境下，自難認仍得就系爭房屋續為安全且持續之通常使用，被告亦已無從依債之本旨保持租賃物供原告合於約定之使用收益，系爭租約即已陷於事後給付不能之狀態。至被告雖以前揭情詞置辯，惟其所稱原告於114年9月12日表示將繼續承租，且經兩造協力補件後，系爭房屋亦未遭主管機關強制拆除，嗣原告於同年10月1日方表示因個人因素不欲繼續承租，雙方遂協議終止系爭租約云云，業為原告所否認，而被告於本院審理中固提出兩造間通訊軟體語音通話紀錄在卷為憑（見本院卷第39、40頁），然尚無法證明兩造於該等語音通話中確有達成其所稱上開協議，參以本院於審理中函詢桃園市政府建管處函覆稱：系爭房屋涉及違章建築部分，該處前依大園區公所桃市園工字第1120017743號函所附查報單內容（112桃市園違建字第114號），另業以桃建拆字第1120032772號函認定屬違章建築（拆後重建），並通知違建人改善在案，惟至該處於114年9月9日在違章建築標的物張貼拆除前通知後30日內，系爭房屋所在土地仍未有申辦建築執照紀錄，該處分別於114年10月20日、29日派員前往現場強制拆除違章建築致不堪使用並予結案等語（見本院卷第68-1至68-5頁），亦無見有被告所稱經兩造協力補件後，系爭房屋未遭主管機關強制拆除之情。此外，被告就其本件抗辯亦無再提出其他證據以實其說，應認其抗辯尚屬乏據，當無可採。是以，系爭租約既已因系爭房屋隨時可能遭強制拆除而陷於給付不能之狀態，而此情顯可歸責於被告，揆諸前揭規定，原告請求被告賠償其所受損害即114年9月12日至30日止之溢繳租金38,331元，洵屬有據，應予准許。

四、從而，原告依給付不能之法律關係，請求被告給付38,331元，為有理由，應予准許。又本件係依民事訴訟法第436條之8第1項規定適用小額訴訟程序所為之判決，依同法第436條之20規定，應就被告敗訴之部分，依職權宣告假執行。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　18　　日

桃園簡易庭　法　官 陳振嘉

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　6　　月　　18　　日

書記官　廖沛瑄

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。