

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第26號

原告 展家企業有限公司

法定代理人 蔡長晃

被告 莊靜如

訴訟代理人 吳榮達

上列當事人間請求返還房屋事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

第按被告於收受訴狀後，如認有答辯必要，應於十日內提出答辯狀於法院，並以繕本或影本直接通知原告；如已指定言詞辯論期日者，至遲應於該期日五日前為之（民事訴訟法第267條第1項）。經查，被告於民國114年2月5日即收受本件起訴狀繕本及開庭通知（開庭期日：同年3月4日）等各情，此有本院送達證書在卷（見卷內第109頁）可稽，詎至前揭開庭期日，被告始當庭提出答辯狀，復未以說明其理由，是被告顯未善盡其一般的協力迅速進行訴訟之義務，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告方面：

(一)聲明：

1.被告應將門牌雲林縣○○鄉○○村○○路00○○號建物中

01 之2樓及3樓（含公共設施）遷讓交還原告。

02 2.被告應給其新台幣（下同）56,000元。

03 3.被告應自本件起訴狀繕本送達翌日起至將第1項建物交還
04 之日止，每月給付其84,000元。

05 (二)陳述：

06 1.101年2月5日被告以每月23,000元向伊租用雲林縣○○
07 鄉○○村○○路00○0號建物中之2及3樓層（下稱系爭
08 房屋），租期至103年10月31日屆滿，因被告仍使用系爭
09 房屋原定期租約則更新為不定期租約，租金經雙方變更為
10 每月28,000元，詎至113年5月間起被告即未依約給付租
11 金，經伊以押租金抵償後，被告現已積欠伊租金達2個月
12 以上，伊乃於113年8月9日以書面（即朴子祥和郵局84
13 號存證信函）通知被告，限其於接受通知後即日繳清欠租
14 ，否則終止租賃契約約，而被告迄仍未於伊所定之限期內
15 繳清欠租。

16 2.因被告積欠伊租金已達2個月以上，依民法第440條規定
17 兩造間之上開租約業經伊於113年9月24日以存證信函對
18 被告表示終止，爰依民法第455條前段（或兩造租約第14
19 條第1項）規定，請求被告應將系爭房屋交還伊，並請求
20 被告應給付其前所積欠之2個月【即113年7、8月份】
21 租金共計56,000元。另兩造約明租約終止後，被告未即時
22 遷讓交還系爭房屋時，應每月支付3倍租金之違約金至遷
23 讓完竣止（見兩造租約第14條第2項）。

24 3.至被告主張欲以其支出之電梯保養、修繕、檢查等費用扣
25 抵系爭房屋之租金，並為同時履行之抗辯云云。然系爭房
26 屋之電梯並無損壞，且被告亦未提出系爭房屋相關修繕費
27 用單據，亦未依法先行催告伊修繕系爭房屋，是被告主張
28 要以電梯修繕、檢查等支出扣抵所租欠之租金，不符民法
29 第429條、第430條規定，其上開抗辯要不足採。

30 二、被告方面：

31 (一)聲明：駁回原告之訴。

01 (二)陳述：

02 1.100 年12月間蔡長晃至伊所經營之補習班推介出租系爭房
03 屋，因系爭房屋設置有電梯設備，此對有中度肢障之訴外
04 人（即伊所經營補習班班主任）吳榮達有其便利性，經商
05 討後伊決定承租。惟系爭房屋之電梯已近9 年未維護，致
06 未能取得電梯使用許可，導致伊無法將補習班搬至系爭房
07 屋營運，直至101 年9 月初吳榮達與訴外人三菱電梯股份
08 有限公司簽立服務契約，並對系爭房屋之電梯完成檢修，
09 至該月月底方開始使用系爭房屋。因吳榮達長此為系爭房
10 屋出租人代為支付上開電梯檢修費，合計320,980元，而
11 吳榮達前已將其所有之此部分債權（即民法第176 條）轉
12 讓予伊。

13 2.其次，101 年2 月至9 月此段期間，因上開事由致伊無法
14 使用系爭房屋，原告卻享有7 個月合計175,000元（計算
15 式： $25,000 \times 7 = 175,000$ ）租金之不當得利，被告自應將
16 此部分之租金返還予伊。

17 3.又系爭房屋出租人自108 年10月15日至113 年5 月14日
18 止，每月向伊增加收取營所稅1,000 元，總計收取55,000
19 元，惟原告於113 年8 月9日在其所發之朴子祥和郵局84
20 號存證信函中表示租金「稅賦自付」，伊表示同意，則此
21 55,000元為房租溢付款，自能用以扣抵房租。

22 4.再者，伊於112 年12月13日向原告表示系爭房屋之電梯故
23 障、地磚隆起等因素致伊之補習班無法運營，每月收入短
24 少5 萬元，因而其自得行使同時履行抗辯權，從而，原告
25 於上開期間所收之租金要為不當得利。

26 三、得心證之理由：

27 (一)按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付（民法第199
28 條第1 項）。其次，債權債務主體應以締結契約之當事人為
29 準，苟非締結契約之債權人，即不得基於該契約對合約相對
30 人為履行債務之請求。又民事訴訟如係由原告主張權利者，
31 應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證實自己主張

01 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，亦應駁
02 回原告之請求。

03 (二)查，原告就其所主張之前揭情事，固據其提出房屋租賃契約
04 書1份、存證信函2份、租金匯款紀錄資料1份（均影本）
05 等在卷（見卷內第17—83頁）為佐。惟觀諸上開房屋租賃契
06 約書所載承租人雖為被告，但出租人要為訴外人蔡長晃，職
07 是原告顯非系爭房屋租約之締約當事人至灼。從而，原告既
08 非系爭房屋租約之出租人，則其依該租約對被告為履行債務
09 之請求，即屬無據，不應准許。

10 四、結論：本件原告之訴為無理由，並依民事訴訟法第78條，判
11 決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
13 民事第一庭 法官 蔣得忠

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
18 書記官 李欣芸