

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1374號

原告 匯宏建設有限公司
法定代理人 李鎮宇
訴訟代理人 南雪貞律師
被告 迪奧瑪斯國際有限公司
法定代理人 張中維
被告 張中人
上列二人共同

訴訟代理人 李蕙如

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國108年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告迪奧瑪斯國際有限公司應將門牌號碼台北市○○區○○○路○○○巷○○○號一樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告迪奧瑪斯國際有限公司、張中人應連帶給付原告新台幣玖萬伍仟元，及被告迪奧瑪斯國際有限公司應自民國一百零八年三月十六日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新台幣肆萬捌仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告迪奧瑪斯國際有限公司負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新台幣捌拾柒萬柒仟玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段於原告以新台幣參萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣玖萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。本判決第二項後段所命給付，各到期部分，於原告每期以新台幣壹萬陸仟元為被告供擔保後，得假執行；惟如被告於各到期部分以全額為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、查原告起訴對被告迪奧瑪斯國際有限公司（下稱迪奧瑪斯公司）、張中人請求遷讓返還房屋等事件，原告書狀誤載為「

迪」奧瑪斯國際有限公司，惟原告提出之租賃契約書、公司變更登記表（見卷第17頁、第67頁）均係記載「迪奧瑪斯國際有限公司」，迪奧瑪斯國際有限公司並到庭為答辯，爰予更正，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：（一）迪奧瑪斯國際有限公司（下稱迪奧瑪斯公司）應自門牌號碼台北市○○區○○○路○○巷○○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告；（二）迪奧瑪斯公司、張中人應連帶給付原告新台幣（下同）187,000元，及自民國108年2月5日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告46,000元；（三）願供擔保，請准宣告假執行，有民事起訴狀在卷可稽（見卷第9頁），嗣於108年6月11日本院言詞辯論期日變更聲明第2項為：迪奧瑪斯公司、張中人應連帶給付原告187,000元，及自108年2月5日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告48,000元，有言詞辯論筆錄附卷可參（見卷第117頁），核原告所為上開聲明之變更，為擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

三、原告主張：迪奧瑪斯公司邀同張中人為連帶保證人，於105年12月1日與原告簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋，並於契約第3條第2、3項約定：自107年1月1日至107年12月31日止，每月租金46,000元，108年1月1日至108年12月31日止，每月租金48,000元，應於每月5日前支付租金。惟迪奧瑪斯公司未依約繳納107年7、8月租金，其於107年9、10、11月各匯款45,000元、46,000元、46,000元，抵償107年7、8、9月租金後，尚欠1,000元，嗣於107年12月起又未依約繳納租金，故至108年1月5日止，已積欠達4個月以上租金（即107年10、11、12月及108年1月），共187,000元（計算式：1,000 + 〈46,000 × 3〉 + 48,000 = 187,000），縱扣抵押租金後，欠租亦達2個月以上，依系爭

租約第16條第1項第1款約定：「承租人遲付租金之總額達2個月之租額，並經出租人定相當期間催告，承租人仍不為支付者，出租人得終止租約」，原告遂於108年1月8日以存證信函向迪奧瑪斯公司催告於文到7日內清償積欠全部租金，及依約續繳租金，逾期未繳納即依約終止租賃契約等語，詎迪奧瑪斯公司並未給付分文，系爭租約即合法終止，爰以起訴狀繕本之送達再為終止系爭租約之意思表示。系爭租約已經原告合法終止，依系爭租約第11條第1項約定，迪奧瑪斯公司即應將房屋按現狀返還，爰依系爭租約第11條第1項及民法第455條、第767條第1項規定，請求迪奧瑪斯公司將系爭房屋騰空遷讓返還予原告。另依系爭租約第3條及民法第421條第1項、第439條前段、第272條、第273條規定，請求迪奧瑪斯公司及張中人連帶給付原告欠租187,000元。又迪奧瑪斯公司於租約終止後，仍繼續占有系爭房屋，即屬無權占有，原告依民法第179條、第250條規定，得請求迪奧瑪斯公司、張中人自108年2月5日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付原告48,000元等語。並聲明：1.迪奧瑪斯公司應自系爭房屋騰空遷讓返還予原告；2.迪奧瑪斯公司、張中人應連帶給付原告187,000元，及自108年2月5日起至遷讓返還上開房屋之日止，按月連帶給付原告48,000元；3.願供擔保，請准宣告假執行。

四、被告迪奧瑪斯公司、張中人共同抗辯略以：迪奧瑪斯公司於106年1月1日承租系爭房屋，原告並未告知系爭房屋有結構問題，承租半年後即發生屋頂通風口因建築結構有問題，下大雨有漏水情形，自106年7月至107年3月間，原告共修繕2次，迪奧瑪斯公司修繕1次，然仍一再重覆漏水無法修復，2樓部分無法使用，原告並未盡提供可使用屋況責任，因原告不為修繕，被告已向原告公司人員表示同時履行抗辯，告知在原告未修繕前，被告沒有辦法繳房租，故原告不得以欠租為由終止系爭租約。原告提供之租賃物未達約定效用，然其僅表示漏水處就不要再使用，故被告應僅須依照使用面積比

01 例給付租金，且被告尚有押租金92,000元，應予抵銷。另系
02 爭租約租期至108年12月31日，原告要終止租約，應給予迪
03 奧瑪斯公司遷出時限至108年8月31日，此段期間尚在租賃期
04 間，故原告不應該請求不當得利等語，資為抗辯。並聲明：
05 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

06 五、原告起訴主張迪奧瑪斯公司邀同張中人為連帶保證人，於
07 105年12月1日與原告簽訂系爭租約，向原告承租系爭房屋等
08 情，為兩造所不爭執，並有系爭租約在卷足稽（見卷第17-
09 39頁），堪以採信。

10 六、本件之爭點為：(一)原告請求迪奧瑪斯公司遷讓返還系爭房屋
11 有無理由？(二)原告請求迪奧瑪斯公司、張中人連帶給付租
12 金187,000元，及按月連帶給付不當得利48,000元，是否可
13 採？茲分別論述如下：

14 (一)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
15 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態
16 ；租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承
17 租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其
18 瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，民法第
19 423條、第424條分別定有明文。迪奧瑪斯公司與被告於105
20 年12月1日簽訂系爭租約，約定租賃期間自106年1月1日起至
21 108年12月31日止，惟迪奧瑪斯公司於107年7月、8月未繳納
22 租金，107年9月、10月、11月分別繳納租金45,000元、
23 46,000元、46,000元，嗣後又未繳租金等情，為被告所不爭
24 執，上情堪以認定。被告雖抗辯原告未依約提供合於所約定
25 使用收益之租賃物，系爭房屋2樓漏水原告不為修繕，被告
26 未繳納租金為同時履行抗辯云云，惟原告於106年1月即交付
27 系爭房屋予迪奧瑪斯公司，如系爭房屋未合契約約定之狀態
28 ，迪奧瑪斯公司應依民法第424條規定終止租約，並無被告
29 所稱不交付租金之同時履行抗辯權，況系爭租約約定之標的
30 物為「台北市○○區○○路○○巷○○號1樓」，有系爭租約
31 可查（見卷第17頁），系爭房屋2樓並非系爭租約租賃之標

01 的，被告自無從以系爭房屋2樓之漏水主張原告未依約交付
02 合於租約之租賃標的物。又按租賃物之修繕，除契約另有訂
03 定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第429條第1項亦有明
04 文。原告與迪奧瑪斯公司約定房屋損壞而有修繕之必要時，
05 應由承租人負責修繕，為系爭租約第7條第1項所明訂，有系
06 爭租約在卷可查（見卷第19頁），是迪奧瑪斯公司抗辯原告
07 不修繕房屋云云，自非可採。

08 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
09 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
10 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
11 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
12 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；
13 承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1
14 項、第2項及第455條前段分別定有明文。又承租人積欠租金
15 額，除擔保金抵償外，達2個月以上者，出租人得收回房屋
16 ，土地法第100條第3款亦定有明文。上開關於擔保抵償租金
17 之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在有期限之租賃
18 實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上
19 字第516號民事裁判意旨參照）。查系爭租約第11條第1項約
20 定：租賃契約屆滿或終止時，承租人應即將房屋按現狀返還
21 出租人，不應藉詞推諉或主張任何權利，有系爭租約在卷可
22 參（見卷第21頁），且迪奧瑪斯公司迄108年1月5日止，已
23 積欠租金187,000元（計算式：46,000+46,000+1,000+
24 46,000+48,000=187,000），為被告所不爭執，扣除迪奧
25 瑪斯公司依系爭租約第3條第1項第2款已繳納之押金92,000
26 元，尚應給付原告95,000元，已逾2個月租金總額94,000元
27 （即107年12月46,000元、108年1月48,000元），是原告於
28 108年1月8日以台北雙連郵局第20號存證信函催告迪奧瑪斯
29 公司於7日內繳納租金，並以起訴狀繕本為終止系爭租約之
30 意思表示，尚無不可，系爭租約自本件起訴狀繕本送達迪奧
31 瑪斯公司之日時已生終止之效力。從而，原告依系爭租約第

11條第1項及民法第455條、第767條第1項等規定，請求迪奧瑪斯公司騰空返還系爭房屋，為有理由。

(三)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。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占有系爭房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1635號民事裁判參照）。查原告以本件起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，而本件起訴狀繕本係於108年3月4日寄存送達予迪奧瑪斯公司，有本院送達證書回執在卷可查（見卷第61頁），依民事訴訟法第138條第2項規定，寄存送達經10日後生效，是系爭租約於108年3月15日業經終止，其後迪奧瑪斯公司已無合法正當權源使用系爭房屋，然迪奧瑪斯公司仍無權占有系爭房屋，顯獲有相當於租金之利益，參酌原告先前將系爭房屋出租予迪奧瑪斯公司時，每月所收取之租金為48,000元，此金額自可作為計算不當得利損害賠償金之標準，是原告請求被告自108年3月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付其無權占用系爭房屋所獲得相當租金之利益48,000元，為有理由，逾此範圍之請求則屬無據，應予駁回。

(四)按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，民法第739條有明文規定。張中人為迪奧瑪斯公司之連帶保證人，為系爭租約所明載，則就迪奧瑪斯公司違約未給付租金95,000元，張中人自應與迪奧瑪斯公司連帶付清償責任。惟原告就迪奧瑪斯公司無權占用系爭房屋而獲有不當得利一事，並未主張張中人亦有無權占用，復未提出張中人就迪奧瑪斯公司不當得利之事實應連帶負責之法律依據，其就張中人請求按月連帶給付不當得利48,000元部分，為無理由。

七、從而，原告依系爭租約第11條第1項、民法第455條等，請求迪奧瑪斯公司應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告，以及請求迪奧瑪斯公司、張中人連帶給付95,000元，迪奧瑪斯公司自

01 108年3月16日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告
02 48,000元，均為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則屬
03 無據，應予駁回。

04 八、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，
05 並無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依職
06 權宣告被告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其
07 假執行之聲請失其依據，應予駁回。

08 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
09 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
10 敘明。

11 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 108 年 7 月 23 日
13 民事第八庭 法 官 林欣苑

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。如
16 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 108 年 7 月 23 日
18 書記官 范煥堂