

裁判字號：臺灣士林地方法院 102 年簡上字第 135 號民事判決

裁判日期：民國 103 年 06 月 24 日

裁判案由：終止租約等

臺灣士林地方法院民事判決 102年度簡上字第135號

上訴人 張維宸

訴訟代理人 張譽方

被上訴人 陳其紹

訴訟代理人 陳玉玲律師

上列當事人間請求終止租約等事件，上訴人對於中華民國102年5月29日本院士林簡易庭101年度士簡字第920號第一審判決提起上訴，本院於民國103年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人於原審起訴主張：伊透過訴外人大師租賃股份有限公司（下稱大師租賃公司）向上訴人承租其所有之門牌號碼台北市○○區○○街○○巷○號4樓（下稱系爭房屋），約定租賃期間自民國101年7月1日起至102年6月30日止，每月租金新台幣（下同）3萬2,000元，伊於101年6月14日訂約時已給付101年7月份租金3萬2,000元及押租金6萬4,000元（下稱系爭租賃契約）。詎伊於簽約後尚未入住前，發現分別設置於裝有氣密窗之廚房陽台與主臥室陽台內之熱水器，其型號各係莊頭北AS-858、AS-888，共2台，均屬室外型熱水器（下稱系爭熱水器），不適用於安裝於室內，亦未裝置強制排氣設施，與消防法第15條之1之規定相違，有一氧化碳中毒之虞，而危及承租人與同居人之生命安全及健康，上訴人未提供得安全居住之租屋處，未依債之本旨履行主給付義務，導致伊無法如期進住，伊迫於無奈之下，分向訴外人裔式慈、許詹美惠租屋，而上訴人於受伊存證信函通知後，拒絕改善系爭熱水器之安裝設備，業經伊依民法第423、424條之規定，以起訴狀繕本之送達即於101年9月13日終止系爭租賃契約。本件系爭租賃契約已終止，爰請求上訴人返還押租金6萬4,000元，及依民法不當得利之規定，請求上訴人返還伊已付之101年7月份租金3萬2,000元，及依民法第263條準用民法第260條等規定，請求上訴人賠償伊另向第三人租屋之額外租金損失共1萬9,016元（即伊支付予訴外人裔式慈之101年7月份租金4萬2,500元，及支付予訴外人許詹美惠之自101年8月1日起至終止系爭租賃契約止之租金，經扣除伊自101年7月1日起至終止系爭

租賃契約止所受毋庸支付上訴人租金之利益後之餘額【計算式：《42,500+38,000+38,000 x 13/31 》 - 《32,000+32,000+32,000 x 13/31 》 = 96,435 - 77,419 = 19,016 《小數點以下4 捨5 入，下同》】），職是，上訴人總計應返還伊押租金6 萬4,000 元、101 年7 月份租金3 萬2,000 元，及賠償伊另向第三人租屋之額外租金損失1 萬9,016 元，合計11萬5,016 元（計算式：64,000+32,000+19,016=115,016）等語。於原審聲明：上訴人應給付被上訴人11萬5,016 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

貳、上訴人於原審辯以：系爭熱水器所設置之位置係在陽台，並非密不通風之空間，該處之窗戶可開，更可將窗片拆下，有助於空氣對流，並無一氧化碳中毒之虞；縱認系爭熱水器應加裝強制排氣設施，承租人可自行修繕，並依民法第430 條之規定，請求出租人償還修繕費用或於租金中扣除；被上訴人於系爭租賃契約磋商時既已仔細檢查系爭房屋，對系爭熱水器設置在裝有鋁門窗之陽台已明確了解後始同意簽訂契約，其嗣竟主張行使終止權，係權利濫用且違反誠信原則。又被上訴人既無終止契約之事由而未合法終止契約，其請求返還押租金與已付之101 年7 月份租金，及請求賠償其另向第三人租屋之額外租金損失，均失所附麗；況被上訴人所提出之存證信函，並無拒絕繳付租金之意，就已繳付之101 年7 月份租金及尚未繳付之租金，無同時履行抗辯權之適用；再被上訴人迄未返還系爭房屋，應給付伊相當於租金之不當得利，伊可就被上訴人請求返還之押租金中主張抵銷；另被上訴人所主張之額外支出之租金費用，係屬新生之費用支出，非可納入債務不履行之範疇等語。於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

參、原審對於被上訴人之請求，判決上訴人應給付被上訴人11萬4,900 元，及其中6 萬4,000 元部分，自101 年9 月14日起至清償日止按年息5 %計算之利息，另其中5 萬0,900 元部分，自101 年10月13日起至清償日止，按年息5 %計算之利息，並依職權宣告假執行；另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人對於原審判決其敗訴之部分聲明不服，提起本件上訴（至被上訴人就其敗訴之部分並未聲明不服，此部分已告確定）。

肆、上訴人之上訴意旨，除與原判決記載相同者，茲引用之外，補稱略以：系爭熱水器係於系爭租賃契約簽訂之4、5 年前安裝，而燃氣熱水器及其配管安裝標準第3 條於100 年4 月21日修法，不應逕以現行安裝法令對伊為指摘；伊於被上訴人提出系爭房屋有一氧化碳中毒之疑慮時，即透過兩造傳遞機關之房仲人員賴廣琦向被上訴人表達「授權被上訴人自行『拆卸』鋁窗，或通知上訴人前來『拆卸』鋁窗以回復陽台之室外空氣流通狀態，藉此排除一氧化碳中毒風險」，然被

上訴人置若罔聞，執意要求更換二只價值數萬元之室內型熱水器，並迫不及待向第三人承租更高價更滿意之房屋，雖以終止為名卻自始未依約點交返還系爭房屋及傢俱、家電，其終止權之行使違反民法第148條第1項後段之規定，應為無效。縱認系爭租賃契約業於101年9月13日合法終止，然被上訴人遲至103年1月21日始經由鈞院返還房屋鑰匙，系爭房屋處於被上訴人隨時可使用、管理之狀態，並排除他人使用、管理，且被上訴人未曾就租賃物（房屋、傢俱、家電）進行點交返還，自未盡其返還之義務，復於101年10月3日委託台北市政府消防局消防人員進入系爭房屋為安全訪視，益徵被上訴人就系爭房屋仍得管理使用而占有房屋，受有相當於租金之不當得利，並使伊受有無法另為租賃之損害，伊依民法第455條、第231條及第179條之規定，得主張給付遲延及相當於租金之不當得利，共計30萬1,867元（為計算之便，以系爭租賃契約存續期間之末日即102年6月30日計算。101年9月： $32,000 \times 13/30 = 13,867$ 元；101年10月至102年6月：288,000元；合計13,867元+288,000元=301,867元），而與被上訴人聲明請求之數額抵銷。被上訴人向第三人給付較高之租金而享有相對較高之居住品質利益，卻由伊負擔被上訴人之房租，被上訴人豈非藉此圖利；被上訴人於101年6月間即發現有不能進住租賃物之情，依其101年6月28日寄發之存證信函，於101年7月7日即得為終止租約之意思表示，惟其遲至101年9月13日始終止租約，致於此之前同時負擔對伊及第三人之租金給付義務，被上訴人就其遲未終止租賃契約而擴大之損害，應負與有過失之責等語。上訴聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄；上述廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

伍、被上訴人於上訴審之答辯意旨，除與原判決記載相同者，茲引用之外，補稱略以：兩造間係房屋租賃，非房屋買賣，依民法第423條之規定，出租人應於租賃關係存續期間保持合於約定使用收益狀態；上訴人從不曾直接或間接透過第三人告知授權伊得拆卸氣密窗，且氣密窗拆卸不易，一般住戶裝設後居住十數年不曾拆除，大有人在，而系爭房屋位在四樓，拆卸不當恐有人員或窗戶墜落之風險，拆除後若未加設圍欄，住戶及家人亦有不慎墜落危害安全之虞，上訴人不將熱水器改成室內型，反要求拆除全部窗戶，顯削足適履；姑不論伊為外國人，且非消防專業，致未能於簽約前就現場熱水器之安裝不當及時提出異議，然依民法第424條之規定，伊得隨時終止租賃契約；民法430條所定之承租人自行修繕租賃物或終止契約等，均係承租人之權利，伊本有選擇行使同時履行抗辯權、終止權、債務不履行之損害賠償請求權等權利，並無權利濫用之虞。原審判決認上訴人應給付伊11萬4,900元，業已將終止租約前應給付上訴人之租金扣抵；上訴人未給付合於約定使用收益之租賃物，導致伊無法依約入住

，系爭房屋不生提出之效力，則伊自不生點交返還之義務，況伊就系爭房屋並無占用之實，伊為釐清事實而聲請台北市政府消防局於101年10月3日進行現場檢測，乃上訴人事先授權，上訴人身為系爭房屋之所有權人，隨時可以鑰匙或請鎖匠開門進入占用管理系爭房屋，上訴人故意阻擾伊交還系爭房屋之鑰匙，執此辯稱伊仍占有系爭房屋，應屬誣陷。伊因上訴人未依債之本旨提供安全無虞之租賃物，為急於安頓一家大小，乃轉向第三人承租使用面積較小、租金卻較高之房屋，何來享受居住品質較高之有，依民法第226、227條之規定，伊得請求上訴人賠償另向第三人租屋之額外租金損失；伊已嘗試各種管道與上訴人進行溝通協商，於上訴人無善意回應後，始起訴及再為終止租約之意思表示，縱有租金損失，亦係可歸責於上訴人之原因所致，無與有過失之可言等語。於上訴審答辯聲明：上訴駁回。

陸、兩造不爭執之事項（見本院卷第159頁之103年5月27日言詞辯論筆錄）：

- 一、被上訴人透過訴外人大師租賃公司向上訴人承租其所有之系爭房屋，約定租賃期間自101年7月1日起至102年6月30日止，每月租金3萬2,000元，被上訴人於訂約時已給付101年7月份租金3萬2,000元及押租金6萬4,000元；
- 二、被上訴人於101年7月1日起至101年9月13日止分向第三人裔式慈（101年7月份）、許詹美惠（101年8月份起）租屋，101年7月份之租金為4萬2,500元，101年8月份起之每月租金為3萬8,000元。

柒、兩造之爭點：

- 一、上訴人所交付之租賃物，是否未符合約定之使用及收益狀態？
- 二、上訴人得否依民法第423、424條之規定終止租約？於何時終止租約？
- 三、被上訴人請求上訴人返還押租金6萬4,000元、已給付之101年7月份租金3萬2,000元，及賠償被上訴人另向第三人租屋所受之額外租金損失，是否有理由？
- 四、上訴人得否以被上訴人於系爭租賃契約終止後仍占有系爭房屋，受有相當於租金之不當得利，而主張抵銷？

捌、得心證之理由：

- 一、關於上訴人所交付之租賃物，是否未符合約定之使用及收益狀態，及被上訴人得否主張終止租約：
  - (一)、查系爭房屋之主臥室與廚房之陽台均設有氣密窗，陽台內分別設有型號為AS-858、AS-888之系爭室外型熱水器，未加裝強制排氣設備等情，有下列事證可稽：
    - 1、卷附台北市政府消防局101年10月3日家戶防災安全訪視表，經台北市政府消防局指派至系爭房屋現場訪視之消防隊員蔡易霖於訪視建議事項欄記載：「熱水器裝設於陽台處，但陽台處設有氣密窗，有一氧化碳中毒疑慮，導致生命安全危

險，建議找合格技士安裝強制排氣或遷移至戶外，以維護居家安全」等語（見原審卷第47頁），及台北市政府消防局101年10月12日北市消預字第00000000000號函，記載：「... 勘查結果，現場設有熱水器兩具，皆裝置於有氣密窗之陽台內，未有強制排氣等設備，恐有一氧化碳中毒疑慮，建議請有合格證照之熱水器承裝業者至府更新強制排氣熱水器，或將熱水器遷移至戶外，以確保生命安全，於尚未更新或遷移熱水器之前，務必保持通風良好，以避免一氧化碳產生」等語（見原審卷第75頁）；

- 2、證人即消防隊員蔡易霖於原審具結證稱：系爭熱水器均為法令所規範屋外式熱水器，屋外式熱水器就是安裝開放式的空間，只能安裝在完全開放的空間，必須完全跟室內隔絕，這是考慮熱水器燃燒後會產生一氧化碳，若裝置於室內通風不良得情況下，恐有一氧化碳中毒的疑慮，每一種熱水器經過瓦斯燃燒跟氧結合就會產生一氧化碳，屋外式與屋內式的熱水器不同點是屋內式會加裝強制排氣管線，或是自然排氣型的管線，屋內式可以安裝在室內，因為有上述的排氣設施，會把一氧化碳排出室外，而屋外式就無此設施，所以必須安裝在完全開放的室外空間。本件是有加裝窗戶陽台的設置的屋外式熱水器，並沒有加裝強制排氣的設施，所以在這個位置上裝置系爭兩台屋外式熱水器的話，是會有一氧化碳中毒的疑慮，在主臥室的一台雖有用排煙管線，但應該是還要再有一個排氣扇，並不是直接裝設管線就可以，因為這樣一氧化碳還是會有溢漏到室內的疑慮，縱有該排煙管，一氧化碳不只會從機身上方的排煙管出去，還會從機身兩側的通風口溢出，所以這樣的排煙管是不合規定，屋外型的如加裝逆風檔板及排氣扇規格，要如伊所提出的內政部消防署防災手冊第21頁F E型所示，且這個部分要請領有消防署頒發的合格技士來安裝，安裝完之後合格技士會貼上合格的標籤，這樣的話屋外型才可以安裝在室內或設有鋁門窗的陽台內，但還是要有供氣口，排氣的部分就是依照上述安裝逆風檔板、排氣扇、排煙管來排氣。屋外型熱水器如合格安裝逆風檔板、排氣扇、排煙管來排氣，就成為F E型，可以適用關於半密閉強制排氣式熱水器。系爭兩台熱水氣安裝未符合上述規定，並不合法，主臥室陽台的那台所裝的排氣管並不是如內政部消防署防災手冊所示是完全橫向，其排管有一個過彎，熱水器上方的排氣管安裝的很簡陋，且沒有請合格的技士安裝逆風檔板、排氣扇，熱水器上面沒有合格的技士證明，安裝顯然不合格，廚房陽台的那台熱水器則所有排氣設施都沒有。就算是窗戶打開，也是有可能風會倒灌進來，把一氧化碳又吹入室內，也有可能通風口地方會溢出一氧化碳，也有可能排煙管的上方有空隙，會溢出一氧化碳，如果室內沒有一定通風效果的話，這些都有可能一氧化碳滯留室內，一氧化碳滯留室內會有一氧化碳中毒，最嚴重會致死。屋外型熱水

器必須安裝在完全開放的空間，完全開放的空間是指陽台完全沒有安裝任何鋁窗，只要裝上鋁窗就有通風不良的疑慮等語（見原審卷第161 頁背面至164 頁之原審102 年4 月29日言詞辯論筆錄），並有該證人所提出之內政部消防署防範一氧化碳中毒注意事項文宣、內政部消防署家庭防災手冊（見原審卷第167 、168 頁）在卷可佐；

- 3、原審於101 年11月8 日至現場勘驗，勘驗筆錄記載：「... 系爭熱水器二台，分別位於餐廳旁陽台（下稱A陽台）牆上，型號為AS888（下稱甲熱水器），另一台熱水器在主臥室的浴廁外的陽台（下稱B陽台）牆上，型號為AS858（下稱乙熱水器）。」、「乙熱水器上有標示『RF屋外型』，B陽台自女兒牆向外架出一式鋁製門窗，共三扇（六片）門窗，窗台呈L型，鋁製門窗為固定嵌死型，B陽台上方以鋁架包覆遮陽板覆蓋密閉，使B陽台成為室內空間。B陽台與主臥室浴廁空間以一長方形可通行人之通口相通無門，主臥室浴廁與主臥室間有玻璃拉門可開啟關閉隔離主臥室與主臥室浴廁空間。三座鋁窗門片均可左右推拉開啟，開啟後每片窗戶可對外通風之面積各為寬68公分，高102 公分，三座鋁製窗戶上方均各有氣窗，各氣窗亦均可左右推拉開啟，每片氣窗開啟後可對外通風面積各為寬26公分，高68公分。乙熱水器排氣孔上有連接一個鋁管，鋁管出口接至南側氣窗外，此外並無其他排氣風機。或排氣機械設備。」、「A陽台上之甲熱水器，機體上有標示『RF屋外型』，自女兒牆向外架設一式固定嵌死型的鋁製門窗三座（共六片窗戶），窗台呈L型，其中兩座鋁門窗戶及其上方之氣窗均可左右推拉開啟，下方鋁窗每片窗戶推拉開啟可對外通風面積各為寬52公分，高100 公分，其上方氣窗開啟，可對外通風面積各為寬52公分，高41公分。東面氣窗及鋁窗為封死狀態，不可開啟。A陽台上方是鋁製屋頂連接鋁窗使該陽台成為室內空間。甲熱水器並無另外安裝排氣管及排氣機械設備，A陽台與廚房間有一扇門可開啟關閉，隔離A陽台與內部廚房空間。」等語（見原審卷第125 至126 頁），並有現場勘驗相片（見原審卷第151 至159 頁）在卷可參。

- (二)、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；又租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承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瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，民法第423、424 條分別定有明文。次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，此項義務，為出租人之給付義務，且為其最主要之義務，倘有違反，應負債務不履行之責（最高法院97年度台上字第2307號裁判要旨參照）。查依前揭證人即消防隊員蔡易霖之證述，及內政部消防署防

災宣傳資料、台北市政府消防局家戶防災安全訪視表及函文可知，室外型熱水器應安裝在沒有安裝任何鋁窗之完全開放的空間，如欲安裝在室內或設有鋁門窗的陽台內，須由合格技士安裝逆風檔板、排氣扇、排煙管等強制排氣設施，此情並有消防法第15條之1 第1 項、第3 項、第4 項規定：「使用燃氣之熱水器及配管之承裝業，應向直轄市、縣（市）政府申請營業登記後，始得營業。並自中華民國95年2 月1 日起使用燃氣熱水器之安裝，非經雇用領有合格證照者，不得為之。」、「第一項熱水器及其配管之安裝標準，由中央主管機關定之。」、「第一項熱水器應裝設於建築物外牆，或裝設於有開口且與戶外空氣流通之位置；其無法符合者，應裝設熱水器排氣管將廢棄排至戶外。」，及依上開消防法第15條之1 第3 項規定所訂定、於100 年4 月21日修正之「燃氣熱水器及其配管安裝標準」第3 條規定：「本標準用語定義如下：一、熱水器：指以液化石油氣或天然氣為燃料之熱水器，依設置方式區分如下：(一)屋內式熱水器：依供（排）氣方式分類如下：1.開放式熱水器：指熱水器燃燒使用之空氣取自屋內，廢氣直接排放於屋內，並以自然換氣或機械換氣方式，將廢氣經換氣口或換氣風機排至屋外者。2.半密閉強制排氣式熱水器：指熱水器燃燒使用之空氣取自屋內，並將廢氣以排氣風機等機械方式，經排氣管強制排放至屋外者。3.密閉強制供排氣式熱水器：指熱水器燃燒使用之空氣，以供氣風機等機械方式連接供氣管自屋外取得，廢氣經排氣管以排氣風機等機械方式強制排放至屋外，與屋內之空氣隔絕者。(二)屋外式熱水器：指熱水器之供氣及排氣直接於屋外進行者。」可參（見原審卷第104、120 頁）；惟系爭熱水器卻裝置在設有氣密窗之陽台，而非屬完全開放之空間，且未由合格技士安裝逆風檔板、排氣扇、排煙管等強制排氣設施，顯有造成居住人一氧化碳中毒之虞，嚴重者將發生死亡之結果，堪認系爭房屋具有已達危及承租人或同居人之安全或健康程度之瑕疵，準此，被上訴人主張依民法第423、424 條之規定，以起訴狀繕本之送達即於101 年9 月13日終止系爭租賃契約（見本院卷第158 頁背面之本院103 年5 月27日言詞辯論筆錄），自屬有據。

- (三)、至上訴人辯稱：系爭熱水器係於系爭租賃契約簽訂之4、5 年前所安裝，不應逕以現行安裝法令為指摘；被上訴人於簽訂租約前已至系爭房屋仔細看過，對於系爭熱水器之裝設位置未曾提出異議，仍同意承租而簽約，事後藉詞可能溢漏瓦斯而拒絕履約，顯屬故意違約；被上訴人如認租賃標的物有瑕疵可自行修繕，而依民法第430條之規定，請求出租人償還修繕費用或於租金中扣除，且上訴人曾透過兩造傳遞機關即房仲業者向被上訴人表達「授權被上訴人自行『拆卸』鋁窗，或通知上訴人前來『拆卸』鋁窗以回復陽台之室外空氣流通狀態，藉此排除一氧化碳中毒風險」，被上訴人捨此不

為而執意終止契約，顯屬權利濫用而無效云云。惟查：

- 1、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，民法第423條定有明文，此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第222號判決意旨參照）。本件上訴人交付系爭房屋之時，系爭房屋裝置之系爭熱水器既有造成居住人一氧化碳中毒之虞，而有已達危及承租人及其同居人之安全或健康之瑕疵，且租賃物不合於約定之使用目的亦與債之本旨不符，則被上訴人自得請求上訴人負瑕疵擔保或債務不履行責任，無論上訴人裝置系爭熱水器之時間為何，均無解於其依法於租賃物「交付時」及「租賃關係存續中」，均有使租賃物合於所約定使用、收益狀態之義務。
- 2、又上訴人主張被上訴人於簽訂租約之前看屋時，並未對系爭熱水器之裝設位置提出異議乙情，固為被上訴人所不爭執（見原審卷第144至145頁），然按前揭民法第424條規定，租賃物為房屋者，如有危及承租人或其同居人之安全或健康之瑕疵時，即便承租人於訂約時知其瑕疵，仍得終止契約，則縱被上訴人於簽約前經現場勘查且對系爭熱水器無異議而依現況點交，亦無礙於其得終止租賃契約之權利。
- 3、再查被上訴人就上開系爭熱水器裝置之問題，曾於101年6月29日寄發存證信函予擔任兩造租賃仲介之大師租賃公司及上訴人，催告要求於101年7月7日前改善，以利進住，否則將依據消保法向消保官提出申訴，要求退租該屋，且採取有關之法律行動等語，有被上訴人101年6月29日存證信函附卷可稽（見原審卷第6至7頁），然寄發該存證信函予上訴人部分，因無法投遞而送交郵局招領，嗣因招領逾期退回，另大師租賃公司仲介人員賴廣琦就該存證信函覆稱不同意之電子郵件，亦經上訴人否認為其授權仲介人員寄發等情，固有上開存證信函之退件信封、大師租賃公司仲介人員賴廣琦101年7月6日及7月9日電子郵件在卷可按（見原審卷第51至54頁），但依本件上訴人於原審所提出之答辯狀陳稱：「對於原告於101年6月14日簽約點交後主張有關係爭房屋之熱水器... 所認定之問題，且限期本人於101年7月7日前予以改善，『本人已於限期日前明確讓原告知道』，在101年6月14日簽約前，原告已要求入系爭房屋多次進行勘查、拍照，於101年6月14日簽約點交時該熱水器經過試用是處於正常可使用狀態並無損害無法使用之情形。至於二處陽台部分，原告主張為密閉室空間有通風不全之疑慮，然陽台所裝之鋁門窗為可開、關、拉、拆之結構...」等語（見

原審卷第145 頁之上訴人102 年4 月10日民事答辯狀），及上訴人於101 年9 月6 日寄發予被上訴人之存證信函稱：「... 關於你寄給租賃公司之函件內容所提有關熱水爐一事，雙方於該屋簽訂租賃契約並點交時該爐具經測試是完好的並沒有損害... 」等語（見原審卷第8 至9 頁），堪認上開被上訴人之101 年6 月29日存證信函已達上訴人之支配範圍，置於上訴人隨時可了解其內容之客觀狀態，而上訴人就被上訴人之催告改善，則拒絕就系爭室外型熱水器以更換為室內型熱水器或加裝強制排氣設備等為改善。雖上訴人復主張被上訴人得自行修繕後，再請求出租人償還修繕費用或於租金中扣除云云，然按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人「得」終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430 條定有明文，又按民法第430 條所定承租人自行修繕租賃物、終止契約、償還費用或於租金扣除等，係承租人之權利，而非其義務，是承租人於出租人不履行其保持義務或修繕義務時，自得不行使該條所定租賃物自行修繕、租金扣除等權利，而行使其同時履行抗辯權及債務不履行之損害賠償請求權（最高法院86年度台上字第1675號裁判意旨參照），本件被上訴人不行使民法第430 條所定之租賃物自行修繕、租金扣除等權利，而以起訴狀繕本於101 年9 月13日之送達行使其終止系爭租賃契約之權利，自非法所不許。

- 4、另上訴人提出大師租賃公司仲介人員賴廣琦聲明書，記載「... 後續所生陽台熱水器糾紛... 屋主代理人張譽方確實於該期間曾透過本人向陳其紹傳達『租賃房屋陽台之鋁窗拆卸後，即可排除空氣不流通疑慮，而屋主授權陳其紹自行拆卸，或由陳其紹通知屋主前來拆除均可』之意思... 」等語（見本院卷第136 頁），及主張其於103 年1 月23日申請台北市政府消防局為居家防災安全訪視，於訪視前花30分鐘將陽台鋁窗拆除後，經到場訪視之消防隊員於訪視情形紀錄表之建議事欄記載：「一、經查熱水器裝設於陽台處，窗戶全數拆除，該空間空氣流通。二、熱水器使用時，保持空氣流通，以維護居家安全。」，有上訴人拆除陽台鋁窗後之相片、台北市政府消防局103 年1 月23日訪視情形紀錄表附卷可稽（見本院卷第118 至119 、136 頁）云云。然按如前述承租人並無自行修繕租賃物之義務，縱上訴人確曾透仲介人員向被上訴人傳達授權被上訴人得自行拆卸陽台氣密窗等情，被上訴人亦無自行拆卸之義務；又改善室外型熱水器瑕疵之方式固非僅一端，而有更換為室內型熱水器、加裝強制排氣設備或遷移至完全開放空間等各種方式，惟所選擇之改善方式應以不違反租賃標之物之本質狀態為要，本件上訴人依系爭租賃契約以現況點交予被上訴人之系爭房屋，於陽台部分加裝氣密窗而成為密閉之室內空間，如將氣密窗拆除，將使該

部分成為開放空間而異其本質，無法強令被上訴人接受此種改善方式，上訴人以被上訴人不花30分鐘自行拆卸排除鉛窗，亦不願通知上訴人前來拆卸排除，而質疑被上訴人終止權之行使為權利濫用，依法無效云云，自屬無據。

(四)、綜上，系爭房屋裝置之系爭熱水器有造成居住人一氧化碳中毒之虞，其瑕疵已達危及承租人及其同居人之安全或健康，被上訴人主張依民法第423、424條之規定，以起訴狀繕本於101年9月13日之送達終止系爭租賃契約，於法自無不合。

二、關於被上訴人得否請求上訴人返還押租金6萬4,000元、已給付之101年7月份租金3萬2,000元，及賠償被上訴人另向第三人租屋所受之額外租金損失，暨上訴人得否主張抵銷：

(一)、就被上訴人請求返還押租金6萬4,000元部分：

1、按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責，租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判例意旨參照）。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力，而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號裁判意旨參照）。系爭租賃契約業經上訴人於101年9月13日合法終止，兩造間之租賃關係已消滅，被上訴人請求上訴人返還押租金，尚非無據。

2、上訴人雖主張：被上訴人於終止契約後，並未返還系爭房屋之鑰匙，且未曾就租賃物（房屋、傢俱、家電）進行點交，復曾於101年10月3日委託台北市政府消防局消防人員進入系爭房屋內為安全訪視，顯見仍占有系爭房屋而受有相當於租金之不當得利，並使上訴人受有無法另為租賃之損害，故上訴人得主張給付遲延及相當於租金之不當得利，而就被上訴人之請求為抵銷云云。惟查：

(1)、系爭租賃契約於簽訂時，被上訴人受上訴人交付系爭房屋之鑰匙並依現況點交租賃標的物，嗣被上訴人於101年9月13日終止租約時尚未返還系爭房屋之鑰匙，被上訴人曾於101年10月3日與台北市政府消防局人員共同進入系爭房屋進行安全訪視，又被上訴人於原審101年11月8日履勘現場時，曾由訴訟代理人主動要求返還房屋鑰匙，上訴人訴訟代理人則以應等本案終結為由而不願意收受，迄於本院訴訟進行之103年1月21日，始由本院書記官代為轉交而返還該鑰匙等情，固為被上訴人所不爭執，且有原審勘驗筆錄及本院送達證書附卷可稽（見原審卷第126頁、本院卷第110頁），然本件被上訴人因於系爭租賃契約101年6月14日簽訂後、於同年7月1日租賃期限開始前發現系爭房屋有上開瑕疵，

而始終未入住，已據上訴人於101年9月6日寄發予被上訴人之存證信函自承：「...我前後已去該出租房屋幾次從未找到陳其紹先生，後來打電話去租賃公司告知未收到房屋，經詢問後才獲知你並未遷入該屋...」等語明確（見原審卷第8頁），並經原審於101年11月8日履勘現場確認無訛，有當日勘驗筆錄記載：「...本院勘查系爭房屋現況無人居住，現況均為被告（即上訴人）自有之家，全無原告（即被上訴人）家具及用品在內」等語足按（見原審卷第127頁），再參以被上訴人早於101年6月29日即以存證信函表達無法進住系爭房屋，以後並一再主張終止租約退還房屋等情，堪認被上訴人自始並無占用系爭房屋之客觀事實及主觀意思。審酌本件系爭房屋所裝置之系爭熱水器有造成居住人一氧化碳中毒之虞，其瑕疵已達危及承租人及其同居人之安全或健康之程度，業如前述，而被上訴人實際上亦無入住之事實，顯難認上訴人就上訴人所交付之租賃標的物受有何利益，無不當得利之可言；

- (2)、至被上訴人雖未於系爭租賃契約終止時立即返還房屋鑰匙，然房屋鑰匙屬隨時可更換之性質，持有鑰匙與占有房屋非必可等同而論，上訴人既身為系爭房屋之出租人及所有權人，於被上訴人拋棄系爭房屋之占有時，隨時可更換鑰匙或請鎖匠開門進入管理系爭房屋，不能以被上訴人仍持有原鑰匙即認其未返還系爭房屋；況系爭租賃契約並未約定被上訴人於租約終止時應與上訴人見面一一確認租賃物包含房屋及其內附屬之傢俱、家電等物之狀態是否與起租時相同，此節應僅屬上訴人嗣後如發現有損害時得向被上訴人請求賠償之問題，不影響被上訴人已拋棄占有而返還租賃標的物予上訴人之認定；再被上訴人雖曾於101年10月3日偕同台北市政府消防局人員至系爭房屋進行消防檢測，然既屬為釐清事實所為之檢測性質，與對系爭房屋之使用有別，亦難執此認被上訴人占有系爭房屋，而未盡其返還租賃標的物義務之認定；是上訴人主張因被上訴人遲延返還系爭房屋，而使其受有無法另為租賃之損害，並為抵銷之抗辯，亦無可採。
- 3、綜上，被上訴人於系爭租賃契約終止後，請求上訴人返還押租金6萬4,000元，應為准許。
- (二)、就被上訴人請求上訴人返還其已給付之101年7月份租金3萬2,000元部分：
  - 1、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，民法第423條定有明文，此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第22

2 號裁判意旨參照)；又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，民法第423 條定有明文，出租人未盡此項義務時，依民法第441 條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務（最高法院92年度台上字第2640號裁判意旨參照）。是於出租人未以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，承租人非僅得主張同時履行抗辯權而暫時拒絕租金之支付，亦得按租賃物不能使用、收益之程度免除支付租金之義務。而查如前述系爭房屋所裝置之系爭熱水器有造成居住人一氧化碳中毒之虞，其瑕疵已達危及承租人及其同居人之安全或健康之程度，足認被上訴人於上訴人改善前完全未能居住系爭房屋，而上訴人迄系爭租賃契約101 年9 月13日終止時並未改善排除上述狀況，被上訴人實際上亦從未入住系爭房屋，依前揭說明，自得免除被上訴人給付租金之義務，則被上訴人給付租金之義務既經免除，上訴人持有被上訴人於簽約時已付之101 年7 月份租金3 萬2,000 元，已無法律上之原因，被上訴人主張依民法不當得利之規定，請求上訴人返還其已給付之上開租金，自屬有據。

2、綜上，被上訴人依民法不當得利之規定，請求上訴人返還其已給付之101 年7 月份租金3 萬2,000 元，應為准許。

(三)、就被上訴人請求上訴人賠償其另向第三人租屋之額外租金損失部分：

- 1、查被上訴人因上訴人未交付合於約定使用、收益之系爭房屋，而無法依約入住，致於系爭租賃契約之租期開始之101 年7 月1 日迄101 年9 月13日終止契約前，須另向第三人租屋，因而支付予訴外人裔式慈101 年7 月份之租金4 萬2,500 元，支付予訴外人許詹美惠101 年8 月1 日起至終止契約前之租金共5 萬3,200 元，合計為9 萬5,700 元（計算式： $42,500 + 38,000 + 38,000 \times 12/30 = 42,500 + 53,200 = 95,700$ 元）等情，有被上訴人提出之其與第三人之租賃契約及租金收據附卷可稽（見原審卷第55至59頁）。按出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的者，即與債之本旨不符，承租人得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權；又依民法第227 條、第226 條規定，因可歸責於債務人之事由而提出不符合債務本旨之給付，債權人得請求債務人賠償其損害。本件被上訴人因上訴人未交付合於約定使用、收益之系爭房屋而須另向第三人租屋居住，上訴人未交付合於約定使用、收益之租賃標的物與被上訴人另向第三人租屋所受之損害間，具有相當因果關係，則被上訴人自得向上訴人請求賠償其所受之損害；
- 2、又查被上訴人於系爭租賃契約終止前另向第三人租屋固支出9 萬5,700 元，且如前述被上訴人因上訴人未交付合於約定

使用、收益之租賃標的物而完全未能居住系爭房屋，依民法第441條規定之反面解釋，被上訴人得免除給付租金之義務，該免除給付租金之義務係依法律規定而生，尚難謂係被上訴人所受之「利益」；然因出租人交付合於約定使用、收益之租賃標的物之義務與承租人給付租金之義務間，具有對待給付之關係，則承租人經免除給付租金之義務時，出租人亦應同免交付合於約定使用、收益之租賃標的物之義務，故出租人就承租人未取得合於約定使用、收益之租賃標的物本身所受之損害即相當於原租金額之部分應毋庸予以填補損害，即上訴人僅須就被上訴人另向第三人租屋之「額外」租金損失部分負賠償之責。準此，被上訴人於系爭租賃契約終止前另向第三人租屋而支出之9萬5,700元，應扣除被上訴人免給付之101年7至9月份之租金額共7萬6,800元（計算式： $32,000+32,000+32,000 \times 12/30 = 76,800$ ），是上訴人應賠償被上訴人1萬8,900元（計算式： $95,700 - 76,800 = 18,900$ ）。

- 3、至上訴人辯稱：被上訴人另向第三人租屋而給付較高之租金，享有相對較高之居住品質利益，不應令上訴人賠償；且被上訴人於101年6月間即發現不能進住，依其101年6月28日寄發之存證信函，於101年7月7日即得為終止租約之意思表示，卻遲至101年9月13日始終止租約，被上訴人就其遲未終止租約而擴大之損害，應負與有過失之責云云。惟查被上訴人於系爭租賃契約101年6月14日簽訂後發現系爭房屋有上開瑕疵，於101年6月29日即發函催告上訴人改善，斯時距離101年7月1日租賃期間開始之時間已即為接近，衡情尚難要求被上訴人於短時間內覓得與原租金額相同之租賃標的物，且被上訴人另向第三人租屋之租金額為每月4萬2,500元或3萬8,000元，與系爭租賃契約之租金額每月3萬2,000元亦非相差甚鉅，應尚在常情可接受之合理範圍，此部分損害既係因上訴人未交付合於所約定使用、收益之租賃物之可歸責事由所造成，上訴人自應就被上訴人另向第三人租屋所受之額外租金損失負賠償之責；又承租人依民法第423、424條規定終止租約，乃法律賦予承租人之權利，承租人本得自由決定是否行使及於何時行使此一權利，而於承租人未行使終止權之前，出租人亦擁有改善或修繕之機會，自難認承租人未於催告出租人改善或修繕之期限屆至時立即行使終止權，有何與有過失之可言，上訴人所辯各節，均無可採。
  - 4、綜上，被上訴人依民法債務不履行之規定，請求上訴人賠償另向第三人租屋之額外租金損失1萬8,900元，應為准許，逾此範圍則屬無據。
- (四)、揆諸前揭各節所述，被上訴人請求上訴人返還押租金6萬4,000元、已給付之101年7月份租金3萬2,000元，及賠償被上訴人另向第三人租屋之額外租金損失1萬8,900元，

合計11萬4,900 元（計算式：64,000+32,000+18,900元=114,900 ），為有理由，應予准許。繼按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，亦為同法第203 條所明定。本件被上訴人於原審就前揭得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；惟被上訴人於101 年9 月10日起訴時僅請求上訴人給付押租金6 萬4,000 元及已付之101 年7 月份租金3 萬2,000 元共計9 萬6,000 元，該部分請求於101 年9 月13日以起訴狀繕本送達於上訴人；嗣被上訴人101 年10月9 日民事準備書狀始追加請求另向第三人租屋之租金損失，該部分請求於101 年10月12日以民事準備書狀繕本送達於上訴人。則被上訴人就押租金6 萬4,000 元及已付之101 年7 月份租金3 萬2,000 元共計9 萬6,000 元部分之法定遲延利息得自起訴狀繕本送達於上訴人之翌日即101 年9 月14日起算至清償日止，就另向第三人租屋之額外租金損失1 萬8,900 元部分之法定遲延利息得自民事準備書狀繕本送達於上訴人之翌日即101 年10月13日起算至清償日止；然原審僅判准上訴人應給付被上訴人11萬4,900 元，及其中6 萬4,000 元部分，自101 年9 月14日起至清償日止按年息5 %計算之利息，另其中5 萬0,900 元部分，自101 年10月13日起至清償日止按年息5 %計算之利息，而被上訴人並未就上開原得准許之請求與原審判決准許之請求間之差額，即其中3 萬2,000 元自101 年9 月14日起至101 年10月12日止按年息5 %計算之利息部分提起上訴而已告確定，是被上訴人得向上訴人請求之範圍，應即為原審判決准許之範圍。從而，原審就上開部分為被上訴人勝訴之判決，並依職權為假執行之宣告，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

四、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 103 年 6 月 24 日  
民事第一庭 審判長法官 李瑜娟  
法官 絲鈺雲  
法官 孫曉青

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 103 年 6 月 24 日  
書記官 江俐陵

---

資料來源：司法院法學資料檢索系統