

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

113年度彰簡字第138號

原告 王孜文

被告 謝綉春

上列當事人間請求確認租約有效事件，本院於民國113年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認兩造間就門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段00巷0號之未辦保存登記房屋全部，於民國110年5月25日至民國115年5月25日之租賃關係存在。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國110年5月7日與原告簽訂本院卷第135至145頁、112補1259卷第19至39頁所示之房屋租賃契約書（下稱租賃契約），約定由被告將訴外人楊緒祿所有之門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段00巷0號之未辦保存登記房屋全部（下稱系爭房屋）出租予原告，且租期為110年5月25日起至115年5月25日止，每月租金為新臺幣（下同）8,000元，而原告並開立支票1張（票據號碼：EH0000000號，票面金額：2萬4,000元）交付給被告，以作為2個月押金及1個月租金之給付。又因系爭房屋需清潔修繕，兩造遂約定由原告處理系爭房屋之整修事宜，且所需之修繕費用9萬600元由原告先墊付，並再從第一年租金中予以扣抵；嗣原告乃委由經營建成水電工程行之甲○○依112補1259卷第79至87頁所示之估價單上工項進行修繕，並墊付修繕費用共計9萬6,125元給甲○○。則加計簽約日給付之首月租金8,000元及前開墊付之修繕費用9萬600元後，原告已給付110年5月25日至111年6月24日之租金給被告，且之後原告亦有再陸續交付各期租金予被告，並未遲延給付，詎被告竟於111年11月4日以原告未繳納租金為由，向原告表示欲解除租賃契約，已影響原告之權益。因此，原告請求確認兩造間就系爭房屋所成立之租賃

01 契約仍為有效存在等語，並聲明：確認兩造間就系爭房屋於
02 110年5月25日至115年5月25日之租賃關係存在。

03 二、被告抗辯：原告未提出建成水電工程行所開立之發票，亦未
04 提出112補1259卷第79至87頁所示估價單上工項有修繕必要
05 及已完工之證據資料，況系爭房屋之水塔並無損壞，自無須
06 修補，原告擅自主張修繕費用為9萬600元並以之扣抵第一年
07 租金，並非合理，原告應先給付租金才能再以修繕費用扣
08 抵，故原告已積欠2年7個月之租金；又被告已於111年6月2
09 日、111年7月6日、111年8月11日、112年9月12日寄送存證
10 信函予原告，催告原告給付租金及終止租賃契約，所以兩造
11 間就系爭房屋已無租賃關係存在等語，並聲明：原告之訴駁
12 回。

13 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第240、241頁）：

14 （一）被告於110年5月7日與原告簽訂租賃契約，約定由被告將
15 楊緒祿所有之系爭房屋出租予原告，且租期為110年5月25
16 日起至115年5月25日止，每月租金為8,000元，原告並開
17 立支票1張（票據號碼：EH0000000號，票面金額：2萬
18 4,000元）交付給被告，以作為2個月押金及1個月租金之
19 給付。

20 （二）兩造有約定由原告處理系爭房屋之整修事宜，且所需之修
21 繕費用由原告先墊付，並再從第一年租金中予以扣抵。

22 （三）原告已於111年1月26日給付租金4萬8,000元、於111年8月
23 12日給付租金4萬8,000元、於112年1月5日給付租金9萬
24 6,000元、於113年2月16日給付租金5萬元、於113年2月27
25 日給付租金4萬6,000元給被告。

26 （四）被告曾於111年6月2日、111年7月6日、111年8月11日、
27 112年9月12日以存證信函（見本院卷第99、103、107、
28 109、117、121頁）催告原告給付租金，並稱原告已違反
29 租賃契約第10、13、18條之約定，故依租賃契約第21條主
30 張解除租賃契約，並要求原告遷讓返還系爭房屋，且該等
31 存證信函已經原告於111年6月6日、111年7月7日、111年8

01 月12日、112年9月13日收受。
02 (五) 本院卷第43至93、155、217至220頁、112補1259卷第51、
03 53、63、71、73、77、89頁、111中簡2938卷第407至415
04 頁所示之LINE紀錄為兩造間之對話內容。

05 四、兩造之爭點（見本院卷第241頁）：

06 (一) 原告是否有就系爭房屋之整修事宜支出必要修繕費用？若
07 是，則原告所墊付之修繕費用應扣抵多少金額的租金？

08 (二) 兩造間就系爭房屋於110年5月25日至115年5月25日之租賃
09 關係是否存在？

10 五、得心證之理由：

11 (一) 就爭點（一）：

12 1、證人甲○○已證稱：其從事水電工作已經20幾年了，原告
13 曾叫其去系爭房屋施做水電工程，其在施做前有先去系爭
14 房屋看，看到系爭房屋內之電燈、電燈開關、馬桶及蓮蓬
15 頭都有壞掉、水塔底部有漏水、電線過熱腐蝕脆化壞掉、
16 牆壁有漏水；112補1259卷第79至87頁所示之估價單就是
17 其針對系爭房屋工程開立給原告的，之後其有依112補
18 1259卷第79至87頁所示之估價單上工項完成修繕，並於完
19 工後就拍本院卷第159至191頁所示之照片給原告，且其有
20 從原告收取工程款總共9萬6,000多元，但確切金額其忘
21 了，確切金額應就如112補1259卷第79至87頁所示之估價
22 單上的金額。就112補1259卷第79頁所示之估價單，「1F4
23 尺單LED」、「1尺單電燈LED」、「2尺單電燈LED」，是
24 因原本舊燈組壞掉、有開燈但只會亮一支、燈座鏽蝕而致
25 無法固定燈管，所以才更換整組新燈組；「水龍頭」，是
26 因1樓後面或廚房之水龍頭壞掉，所以才更換；「ST高壓
27 軟管（5尺3/4）」，是用來接電熱水器，原本系爭房屋是
28 沒有高壓軟管的，是因為裝電熱水器才有高壓軟管；「ST
29 高壓軟管（1.2尺）」，是洗臉盆下方之2條進水管，也是
30 原本舊高壓軟管壞掉才更換；「進水器（水箱）」，是因
31 1樓廁所之水箱壞掉了才更換；「一字三角外牙」，是因

01 廁所水龍頭下方水管的舊一字水龍頭壞了，所以才更換；
02 「2P75A」、「2P50A」，都是無熔絲開關，其中一個是總
03 開關箱內之無熔絲開關壞掉才更換，另一個則是裝設電熱
04 水器才加裝的，至於哪一個是總開關箱、哪一個是電熱水
05 器用的其忘記了；「插座切仔」，是電燈開關及插座，應
06 該是1樓原本的8組壞掉短路才更換的；「5.5x2（600V）
07 電纜」，是從總開關箱拉到加裝的電熱水器，電纜是原本
08 系爭房屋沒有的。就112補1259卷第81頁所示之估價單，
09 「4尺單LED」、「1尺單（白鐵）LED」，都是舊燈組壞掉
10 了才更換的；「水龍頭」，是因廁所舊水龍頭壞掉才更換
11 的，至於是換洗手台的水龍頭還是蓮蓬頭的水龍頭其忘記
12 了；「ST高壓軟管」、「ST不鏽鋼面盆」，是因廁所之舊
13 洗臉盆與下方舊軟管壞掉，所以才更換整組的；
14 「2P75A」、「2P50A」，是無熔絲開關，其中一個是總開
15 關箱內之無熔絲開關壞掉才更換，另一個是裝設電熱水器
16 才加裝的，至於哪一個是總開關箱、哪一個是電熱水器用
17 的其忘記了；「5.5x2C電纜（20米）」，是從開關箱拉電
18 纜到電熱水器，電纜是原本系爭房屋沒有的；「插座切
19 仔」也是原本的壞掉才更換的；「進水器」，是指2樓廁
20 所馬桶之舊進水器壞掉才更換的；原告於2樓也有叫其加
21 裝1台電熱水器，電熱水器是原本系爭房屋沒有的。就112
22 補1259卷第83頁所示之估價單，「4尺單LED」、「1尺單
23 （白鐵）LED」，都是舊燈組壞掉才更換的；「一字三角
24 外牙」，是因廁所水龍頭下方水管的舊一字水龍頭壞了才
25 更換；「5尺高壓軟管」，是原告請其加裝電熱水器才裝
26 的，1台電熱水器需要2條高壓軟管；「進水器」、「水箱
27 之落水皮」，是廁所馬桶之舊進水器、舊落水皮壞掉才更
28 換的；「插座切仔」也是原本的壞掉才更換的；就112補
29 1259卷第85頁所示之估價單，「恆壓機」，是裝設在4樓
30 （即頂樓）水塔旁之加壓馬達，讓水可以往下整棟使用，
31 原本系爭房屋有沒有恆壓機，其忘記了；「4尺單LED」，

01 是因房間內之舊燈組壞掉了才更換的；「1尺單LED」，是
02 裝在房間外面用以照明使用，是不是原本就有的其忘記
03 了；「插座切仔」，是原本舊的壞掉才更換的。就112補
04 1259卷第87頁所示之估價單，「1F-2F熱水配管」，是原
05 本系爭房屋的熱水管腐蝕掉了，其怕如果使用熱水會裂開
06 導致牆壁滲水，才更換白鐵的熱水管；「另料25,000
07 元」，應該是雜費，雜費包含其耗費之車資、飯錢、其他
08 比較小的零件費用；「工資（水塔修補）35,000元」，是
09 指系爭房屋整棟工程加上水塔修補的全部工資費用，舊水
10 塔底部漏水腐蝕了，所以才修繕，且修補水塔只是順便
11 的；其剛才說「『另料25,000元』、『工資（水塔修補）
12 35,000元』都是用來修補舊水塔的」，是其記錯了等語
13 （見本院卷第261至266頁），並有112補1259卷第79至87
14 頁所示之估價單、維修照片在卷可稽（見本院卷第159至
15 191頁），可見原告於承租後確有委由甲○○修繕系爭房
16 屋，並有給付112補1259卷第79至87頁所示估價單上之工
17 程款1萬595元、9,390元、4,740元、6,400元、6萬5,000
18 元等共計9萬6,125元給甲○○，且所進行之修繕工項，依
19 甲○○上開所證，俱是就系爭房屋之用水、用電、如廁、
20 盥洗、照明等承租人、住戶一般生活起居所需之基礎項目
21 進行維修，核屬必要，且依民法第423條、第430條之規
22 定，本應由屬出租人之被告提供符合可使用狀態之該等基
23 礎項目給屬承租人之原告使用，若有損壞，亦應由屬出租
24 人之被告進行修繕；而原告所支付之工程款9萬6,125元，
25 與至輝工程有限公司就系爭房屋維修項目所出具之報價單
26 上工程款9萬600元相較（見112補1259卷第49頁），亦大
27 致相當，並未明顯超出甚多，應屬合理。

28 2、依兩造間之LINE紀錄所示（見本院卷第47、49、219、220
29 頁）：「原告：兩台共計18000熱水器，90600 +
30 18000（熱水器）蓮蓬頭送你3組，我們公務有庫存我拿給
31 你們就好，請確認，可以的話我們就趕快施工，因為25號

01 要入住了，我們要趕25號入住，還是你這邊的水電能夠處
02 理。」、「被告：我要付你多少錢。」、「原告：付給水
03 電不是付給我，我是付給你房租…你沒有公務主任可以處
04 理，我只是幫你叫比較可靠的人處理，可以的話我就從第
05 一年的房租扣，如果你不願意先支付，或者你也可以請你的
06 水電算一下。」、「被告：晚上再給你答覆。」、「原
07 告：插座也壞掉也沒電燈廁所也不能用，洗澡的淋浴的電
08 熱水器要裝起來，不然你就請他趕快處理給我們，我們要
09 入住，他如果能處理，那當然就是他處理就好，要有水有
10 電有電燈能洗澡，全部都沒有動作，時間已經到了。」、
11 （兩造通話3分25秒）、「原告：那現在就是協議由房租
12 下去第一年的房租扣繳維修費，電熱水器我們自己出到時
13 候我們拆回。」、「被告：好的。」、「原告：感謝，
14 記事本：『90600+18000（熱水器）蓮蓬頭送你3組，我
15 們公務有庫存我拿給你們就好，那現在就是協議由房租下
16 去第一年的房租扣繳維修費，電熱水器我們自己出到時候
17 我們拆回，90600扣房租』。」（被告均已讀），可見原
18 告原有自行委由水電行就系爭房屋之維修項目進行估價，
19 估價後之維修費為9萬600元且加裝電熱水器2台之費用是1
20 萬8,000元，嗣原告即將此估價結果告知被告，以使被告
21 決定是否自行委由該水電行施做及自行支付費用給該水電
22 行，或由原告委由該水電行施做，但費用由第一年租金中
23 扣抵，或被告亦可另找他家水電行比價及付費委由他家水
24 電行施做；嗣兩造經協商後【即：（兩造通話3分25
25 秒）、「原告：那現在就是協議由房租下去第一年的房租
26 扣繳維修費，電熱水器我們自己出到時候我們拆回。」、
27 「被告：好的。」】，同意由原告委由水電行施做，且
28 所需之維修費9萬600元就從原告所應給付給被告之第一年
29 租金中扣抵，並再由原告將此協商結果作成記事本以存證
30 及提醒兩造注意。

31 3、兩造有約定由原告處理系爭房屋之整修事宜，且所需之修

01 繕費用由原告先墊付，並再從第一年租金中予以扣抵一
02 節，已為兩造所不爭執（見本院卷第240、241頁），而依
03 前所述，兩造已同意由原告委由水電行施做系爭房屋維修
04 工程及所需之維修費9萬600元就從原告所應給付給被告之
05 第一年租金中扣抵，且原告之後亦確有就系爭房屋委由甲
06 ○○進行修繕，並支付屬必要修繕費用之工程款9萬6,125
07 元給甲○○。因此，兩造既已約定僅就原告實際上已支付
08 且屬必要修繕費用之工程款9萬6,125元中的9萬600元用以
09 扣抵原告所應給付給被告之第一年部分租金，則兩造自應
10 受該約定之拘束，且9萬600元經換算後，可用以抵付
11 11.325個月租金（即：9萬600元÷8,000元＝11.325個
12 月）。

13 （二）就爭點（二）：

14 兩造於簽訂租賃契約後已同意以修繕費用9萬600元抵繳第
15 一年租金中之部分11.325個月租金一節，業經本院認定如
16 上；而依前所述（見本院卷第240、241頁），原告於110
17 年5月7日、111年1月26日、111年8月12日、112年1月5
18 日、113年2月16日、113年2月27日復已依序給付租金
19 8,000元、4萬8,000元、4萬8,000元、9萬6,000元、5萬
20 元、4萬6,000元等共計29萬6,000元給被告，可見原告迄
21 今已繳納自110年5月25日至114年6月3日（按：114年6月3
22 日未滿1日）間共48.325個月之租金共計38萬6,600元
23 （即：抵繳之9萬600元＋實繳之29萬6,000元＝38萬6,600
24 元），且由上開給付租金日期觀之，原告並未遲延給付租
25 金，反而是均有提前預繳租金給被告，故被告辯稱：原告
26 有遲延給付2個月以上租金，經催告後亦未清償，所以兩
27 造間之租賃契約已經其合法終止等語（見本院卷第37、39
28 頁），並非可採。因此，兩造間之租賃契約既未經被告合
29 法終止，自仍為有效存在。

30 六、綜上所述，原告請求確認兩造間就系爭房屋於110年5月25日
31 至115年5月25日之租賃關係存在，為有理由，應予准許。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
02 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日

05 彰化簡易庭 法 官 許嘉仁

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
08 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
09 納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日

11 書記官 陳火典