

臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度簡上字第50號

上訴人 粉鑽卡通有限公司

法定代理人 李宇凡

訴訟代理人 吳仲立律師

被上訴人 新添成車料股份有限公司

法定代理人 楊智翔

訴訟代理人 嚴庚辰律師

許嘉樺律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年4月12日本院簡易庭110年度嘉簡字第650號第一審判決提起上訴，本院於民國111年11月16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、上訴人除援引原審陳述外，於本院補充陳述：

一、兩造間另案租賃糾紛等事件業經判決確定(本院108年度訴字第664號、臺灣高等法院臺南分院109年度上易字第253號)。由另案確定判決可知，兩造間於民國108年7月15日簽訂兩份租賃契約(租賃標的：嘉義縣水上鄉柳鄉段259、260、261地號三筆土地及同段194、195、196建號建物)，第一份租約租期自108年9月15日起至113年9月14日止，第二份租約租期自113年9月15日至118年9月14日止。然被上訴人自簽約日起即未依系爭租約之契約本質履行契約，縱經另案確定判決後迄今及上訴人發函催告，被上訴人仍拒絕履行，上訴人於原審以反訴暨答辯狀限被上訴人於10日內完成一切瑕疵修繕，被上訴人於110年12月27日收受後至今仍未履行。

01 二、上訴人主張被上訴人在租賃期間未履行出租人之義務內容，
02 是指原審判決所列兩造不爭執事項之第五點【原審判決所列
03 不爭執事項第五點內容為：系爭房屋現無燃煤熱水器及冷氣
04 中央空調可用，新添成車料股份有限公司迄今尚未就原審判
05 決附表二（除編號6以外）所示項目進行修繕（註：原審判決
06 附表二之內容，如本件判決附表所示）】。因兩造契約約定
07 系爭房屋用途作為百貨買賣會館及休閒住宿之用，原審判決
08 所列不爭執事項第五點之瑕疵嚴重影響系爭房屋的使用用途
09 及目的達成，且歷經三年多，被上訴人均未履行出租人義
10 務，上訴人自得主張同時履行抗辯。上訴人既可主張同時履
11 行抗辯拒絕給付租金，即無遲延給付問題。故被上訴人終止
12 租約並請求遷讓房屋及給付租金，均於法不合。

13 三、上訴人主張同時履行抗辯之時間及內容如下：

14 (一)110年7月12日：上訴人委託徐朝琴律師以臺南地方法院郵局
15 1022號存證信函催告及主張被上訴人經伊另案判決開啟熱水
16 及冷氣空調設備、解決嚴重電量負荷不足而造成跳電問題、
17 被上訴人拒絕開啟熱水氣空調設備及漏水問題造成上訴人嚴
18 重損害，就上開損害上訴人將依法訴請減免租金...。

19 (二)110年9月27日：上訴人以嘉義玉山郵局330號存證信函主張
20 被上訴人未盡修繕及開冷氣空調等義務及漏水問題的造成上
21 訴人損害「需抵扣房租110年6月至111年5月止」，被上訴人
22 於110年9月28日收受該存證信函。

23 (三)110年12月27日：被上訴人收受上訴人於原審提出之民事反
24 訴暨答辯狀再度重申「本件原告因未依約履行出租人義務，
25 縱經另案確定判決，仍拒絕履行房屋修繕義務導致被告無法
26 正常使用系爭房屋，及民法第423條及第264條第1項前段規
27 定、被告自得拒絕給付已到期之租金，則原告據以請求終止
28 租約、遷讓房屋及返還租金，均無可採。

29 (四)基上所述，原審雖認定被上訴人與110年10月11日終止系爭
30 租約，但上訴人至少早已在110年9月28日以存證信函所述「
31 抵扣110年6月至111年5月之全部租金」，表示拒絕給付並主

01 張同時履行抗辯。

02 四、並聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄；上開廢棄部分，被
03 上訴人第一審之訴及假執行聲請均駁回；第一、二審訴訟費
04 用由被上訴人負擔。

05 貳、被上訴人除援引原審陳述外，於本院補充陳述：

06 一、上訴人雖主張在另案租賃糾紛等事件有主張同時履行抗辯，
07 但另案租賃糾紛等事件審理中，上訴人仍有給付租金，並未
08 拒絕給付租金，也沒有主張同時履行抗辯。

09 (一)上訴人雖主張110年7月12日以台南地方法院郵局1022號存證
10 信函主張同時履行抗辯云云，但觀之上開存證信函通篇內文
11 ，並無任何同時履行抗辯即拒付租金之文義。

12 (二)上訴人另主張110年9月27日以嘉義玉山郵局330號存證信函
13 主張同時履行抗辯云云，但上訴人上開存證信函是主張因房
14 屋不合於約定使用狀態及漏水造成財物損失新臺幣（下同
15 60萬元（被上訴人否認），需自110年6月至111年5月租金中
16 扣抵，惟此係屬上訴人得否向被上訴人請求損害賠償之問題
17 ，與上訴人支付租金義務乃屬二事，並非互為對待給付之關
18 係，上訴人不得據此主張同時履行抗辯而拒絕履行給付租金
19 之義務。

20 二、系爭租約已於110年10月11日合法終止之事實，業經原審認
21 定在案，上訴人於系爭租約合法終止後，才於本件一審訴訟
22 過程中主張同時履行抗辯。然系爭租約既已合法終止，自無
23 可能於租約終止後行使同時履行抗辯權。

24 三、另，出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，
25 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態
26 ，民法第423條定有明文。而租賃關係存續中，租賃物如有
27 修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催
28 告出租人修繕，於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約
29 或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，亦
30 為同法第430條所明定。基此規定，出租人之租賃物保持義
31 務與承租人之給付應具有對價關係。故如出租人未於租賃關

01 係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得
02 行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付，但所謂合於租約約
03 定使用、收益之狀態，應就租賃之經濟目的、租賃物之現狀
04 狀，依誠信原則檢視其待修繕之瑕疵是否已達足以影響承租
05 人依約使用之情形為判斷，並非謂租賃物一有待出租人修繕
06 之情事發生時，承租人即可行使同時履而拒付租金，此可從
07 最高法院30年上字第345號判例解釋租賃物全部不能為約定
08 之使用收益時，應視能否修繕而異；若不能修繕，則依民法
09 第225條第1項、第266條第1項規定，租賃雙方同免給付義務
10 ；若仍能修繕時，則在修繕完畢前，雙方亦暫免給付義務之
11 意旨，可得佐證。故在租賃物發生待修繕之情形，若不為修
12 繕即無從為約定之使用收益時，承租人即得為同時履行抗辯
13 ；若待修繕之瑕疵不影響約定之使用收益時，承租人應得催
14 告修繕或自行修繕而請求償還或以修繕費扣抵租金，尚無逕
15 為同時履行抗辯而拒付租金，始符合租賃雙方權益之衡平（
16 臺灣高等法分院103年度上字第141號判決、最高法院102年
17 度台上字第189號判決參照）。

18 四、另案租賃糾紛等事件確定判決應修繕之部分，均屬年久失修
19 之損害（例如廁所浴缸牆壁磁磚破裂等），無關房屋結構安
20 全。且上訴人於一審結束前仍居住於系爭房屋並經營網路直
21 播事業，顯見上述瑕疵並未造成上訴人無法使用收益系爭房
22 屋，依前開判決意旨，上訴人可自行修繕請求償還費用，或
23 以修繕費用扣抵租金，但不能主張同時履行抗辯而拒付租金
24 ，始符合租賃雙方權益之平衡，故上訴人主張同時履行抗辯
25 無理由。並聲明：如主文所示。

26 參、本院之判斷

27 一、關於本件上訴人上訴時主張「被上訴人未履行出租人義務，
28 上訴人可以拒絕給付到期租金」等語，上訴人真意乃係主張
29 同時履行抗辯，且本件上訴僅以同時履行抗辯作為拒絕給付
30 租金事由等語，業據上訴人於本院陳明在卷（見本院卷第115
31 、119頁），合先說明。

01 二、上訴人主張被上訴人未履行出租人之義務，與上訴人應負之
02 租金給付義務，兩者間是否有立於互為對待給付之關係？

03 (一)所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之
04 債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實
05 上有密切關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，
06 然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之
07 關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字
08 第850號判例採相同見解）。故凡欲主張同時履行抗辯者，必
09 於他方之給付與己方之給付有立於對待給付之地位者，始有
10 適用之餘地。

11 (二)就租賃契約而言，承租人之義務在於支付租金，出租人則有
12 提出租賃物予他方使用收益，並保持其使用收益之義務（民
13 法第421、423及424條）。而租賃關係之承租人支付租金所欲
14 實現之主要經濟目的，依民法第421條之規定，在於交換對
15 於租賃標的物使用收益之利益，因此，除當事人間別有特約
16 之情形外，惟有在出租人怠於履行民法第423條所定交付租
17 賃物義務時，或出租人交付之租賃物不能合於所約定之使用
18 收益，或不能保持使用收益之狀態（例如交付海砂屋或有結
19 構安全問題之危樓等），因上開情形與承租人給付租金之義
20 務，兩者有立於對待給付之地位，故承租人得以就自己所負
21 之租金給付義務主張同時履行抗辯。至於其他因租賃關係所
22 發生之從給付義務或附隨義務，若有遲延履行，亦僅得就各
23 該義務本身向義務人請求履行、終止契約或主張不履行之損
24 害賠償責任而已。因此，承租人若以非屬立於對待給付地位
25 之事項，作為拒絕給付租金之理由，如前揭說明，該理由並
26 不會因此成為同時履行抗辯之事由。

27 (三)上訴人主張被上訴人未履行出租人義務之內容

28 本件上訴人主張因被上訴人在租賃期間未履行出租人之義務
29 ，故上訴人主張同時履行抗辯而拒絕給付租金等語。關於上
30 訴人所指「被上訴人在租賃期間未履行出租人義務之內容」
31 ？上訴人則陳明係指原審判決所列兩造不爭執事項之第五點

(見本院卷第143頁)。而原審判決所列不爭執事項第五點內容為：(1)系爭房屋現無燃煤熱水器及冷氣中央空調可用，(2)被上訴人迄今尚未就本判決附表（除編號6以外）所示項目進行修繕。是以，關於上訴人所指「被上訴人在租賃期間未履行出租人之義務」，與「上訴人給付租金之義務」，兩者間是否立於互為對待給付之地位，厥為本件應審究之重點。

(四)關於上訴人主張被上訴人未修繕附表所示項目部分

1.依另案臺灣高等法院臺南分院109年度上易字第253號確定判決，被上訴人有修繕義務之項目為附表編號1至5、7至9，有上開判決影本在卷可稽（見原審卷第105至143頁）。觀諸上開修繕項目為磁磚破裂、磁磚有裂縫、地板滲水、磁磚滲水、烤箱不能使用、蒸氣室不能使用等，而上開損害並非重大難以修復之損害，均可自行簡易修復或僱工修復，不至於造成系爭房屋全部不能為使用收益之結果。上訴人自可依民法第424條規定催告被上訴人限期修繕，若上訴人未為修繕，被上訴人即可逕以自己之費用修補後，再於租金內扣除此項費用，或者上訴人亦可終止兩造間之租賃契約，並非沒有維護權益之管道。

2.本院審酌縱使系爭房屋有上開磁磚破裂、裂縫、地板磁磚滲水等損害存在且被上訴人未為修繕，然上開損害並非係影響結構安全等重大且難以修復之損害，或必須具備特殊知識技能才足以修補之損害，因此，本院認被上訴人就本件附表編號1至5、7至9所示磁磚破裂、滲水等損害之修繕義務，與上訴人之租金給付義務間，兩者並不立於互為對待給付之地位，自無主張同時履行抗辯可言。故上訴人以此非屬租賃物之重大瑕疵，與上訴人之租金給付義務主張同時履行抗辯，尚無足憑採。

(五)關於上訴人主張被上訴人未開啟燃煤熱水器及冷氣中央空調部分

1.上訴人主張系爭房屋之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關位於被上訴人處所，另案租賃糾紛等事件判決被上訴人應開啟系

01 爭房屋之燃煤熱水器及冷氣中央空調（見原審卷第105至187
02 頁），然被上訴人迄今未開啟。而系爭租約約定系爭房屋作
03 為百貨買賣會館及休閒住宿之用，被上訴人不開啟燃煤熱水
04 器及冷氣中央空調，嚴重影響系爭房屋使用用途及目的達成
05 。被上訴人拒絕履行出租人義務，上訴人主張同時履行抗辯
06 拒絕給付租金等語。

07 2.本院審酌兩造訂立之系爭租約第7條約定「本房屋係供百貨
08 買賣會館休閒住宿使用」（見原審卷第71頁）。因此，依照
09 系爭租約原本之約定，系爭房屋係作為百貨買賣會館休閒住
10 宿使用，則出租人開啟系爭房屋之燃煤熱水器及冷氣中央空
11 調開關，使系爭房屋有熱水或空調得以使用，應係達成上開
12 約定租賃用途所必需，堪認「依照系爭租約原本之約定，被
13 上訴人開啟系爭房屋之燃煤熱水器及冷氣中央空調，與上訴
14 人給付租金義務間，兩者之間有互為對待給付之地位」。

15 3.惟本件另須進一步探究：依照系爭租約原本之約定，固可認
16 為兩者之間有互為對待給付地位，然而，倘若先暫且不論兩
17 造間對於租金給付至110年4月或5月之爭議（上訴人主張租金
18 已給付至110年5月，被上訴人主張租金僅給付至110年4月）
19 ，但自上訴人108年9月16日入住系爭房屋之後，上訴人即持
20 續按月給付每月5萬元租金，期間長達1年8月。由上訴人入
21 住系爭房屋後，按月給付租金期間長達1年8月乙節，可認為
22 上訴人有同意受領系爭租賃物之意思及事實，由此亦足以認
23 定，上訴人並沒有無法使用收益系爭房屋之情形。

24 4.申言之，系爭租約原本約定作為百貨買賣會館休閒住宿之用
25 ，被上訴人是否開啟燃煤熱水器及冷氣中央空調開關，攸關
26 上訴人是否能正常營運收益，若上訴人無法達到系爭租約原
27 本約定之使用用途，理當拒絕受領租賃物並自始拒絕給付租
28 金。然而，上訴人於108年9月16日入住後，雖發現被上訴人
29 未開啟燃煤熱水器及冷氣中央空調開關，卻仍然持續按月給
30 付每月租金長達1年8月，且上訴人於本院另陳明其居住使用
31 系爭房屋直到111年6月底（見本院卷第116頁）。由上訴人入

01 住系爭房屋後，按月給付租金長達1年8月，甚至，上訴人居
02 住使用系爭房屋之期間更長達將近3年，足見上訴人已自行
03 變更租賃物之使用用途，並有同意受領租賃物為使用收益之
04 意思及事實等情，堪可認定。

05 5.上訴人既按月給付租金長達1年8月，對系爭房屋為使用收益
06 更長達將近3年，足以認為上訴人已自行變更系爭租約原本
07 約定之使用用途，並同意受領系爭房屋為使用收益。則上訴
08 人事後自不得再以「無法達成系爭租約原本約定之使用用途
09 （作為百貨買賣會館休閒住宿之用）」為由，作為拒絕給付
10 全部租金之同時履行抗辯事由。因此，上訴人於本件訴訟中
11 ，為了提出有拒絕給付全部租金之正當事由，避免因遲延給
12 付租金遭終止租約，始回頭主張被上訴人未開啟燃煤熱水器
13 及冷氣中央空調開關，致其無法按系爭租約原本約定之用途
14 作為百貨買賣會館休閒住宿之用，乃行使同時履行抗辯而拒
15 絕給付租金云云，自無可採。

16 三、如前所述，上訴人所指被上訴人未修繕系爭房屋如附表所示
17 之瑕疵部分，與上訴人給付租金義務之間，難認立於互為對
18 待給付之地位，故上訴人以被上訴人未修繕如附表所示之瑕
19 疵，主張同時履行抗辯拒絕給付全部租金云云，無足憑採。
20 另外，上訴人所指關於被上訴人未開啟燃煤熱水器及冷氣中
21 央空調，致其無法按系爭租約原本約定之用途作為百貨買賣
22 會館休閒住宿使用之部分，本院參酌上訴人不但長期按月給
23 付租金，亦有長期居住使用收益系爭房屋之事實，足認上訴
24 人已自行變更系爭租約原本約定之用途，且同意受領並有使
25 用收益系爭房屋之事實。則上訴人再以被上訴人未開啟燃煤
26 熱水器及冷氣中央空調，致無法達成系爭租約原本約定之用
27 途，主張同時履行抗辯拒絕給付全部租金云云，亦無足憑採
28 。

29 四、被上訴人已合法終止系爭租約

30 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
31 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終

01 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之
02 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
03 始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，
04 民法第440條第1項、第2項定有明文。出租人非因左列情形
05 之一，不得收回房屋。除擔保金抵償外，達二個月以上時，
06 不得收回房屋，土地法第100條第3款亦定有明文。該關於擔
07 保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定
08 有期限之租賃實具有同一之法律理由，應予類推適用。

09 (二)經查，本件被上訴人主張上訴人僅繳納租金至109年4月份，
10 於110年8月4日以嘉義湖內郵局第33號存證信函催告被告已
11 積欠3個月租金，應於5日內付清租金，並表示屆期未付清，
12 租約即行終止，該存證信函於110年8月23日由上訴人收受，
13 業據其提出上開存證信函及郵件回執為證（見原審卷第57頁
14 ），而上訴人自110年6月3日匯款5萬元給付租金後，即未再
15 給付任何租金，亦未於期限內給付租金，至被上訴人提起本
16 件訴訟時為止，已遲付110年5月至8月份租金，共計20萬元
17 ，扣除10萬元之押租金後，積欠金額已達二個月租金額。是
18 被上訴人以上訴人積欠租金經催告仍不給付為由，以起訴狀
19 繕本送達上訴人作為終止租賃契約之意思表示，自屬適法。
20 而被上訴人起訴狀繕本於110年10月1日寄存送達於上訴人營
21 業處所之警察機關，10日後發生送達效力，有本院送達證書
22 在卷可稽（見原審卷第41頁），故系爭租約已於110年10月11
23 日經被上訴人合法終止，洵堪認定。

24 (三)至於上訴人雖辯稱系爭房屋於109年12月修繕漏水期間造成
25 無法依約使用需扣除一個月租金，已發存證信函通知被上訴
26 人而無異議，故上訴人已繳納租金至110年5月份云云。然查
27 ，上開存證信函表示扣除一個月租金乙事，僅係上訴人單方
28 片面通知，並未經兩造合意，上訴人復未提出證據證明於當
29 月間有因漏水而有不合於使用收益之情形，則上訴人以上開
30 自行扣抵租金之存證信函，主張其租金已繳納至110年5月云
31 云，自無可採。

01 五、系爭租約終止後，已無從行使同時履行抗辯權

02 (一)本院綜參上情，認上訴人以被上訴人未盡契約義務，主張同
03 時履行抗辯拒絕給付全部租金為無理由，已如前開「參、二
04 」內容所述。然退步言之，姑且不論上訴人主張被上訴人未
05 盡之契約義務，與上訴人之給付租金義務，兩者是否互相立
06 於對待給付之地位，惟系爭租約倘若業經終止，上訴人亦無
07 從行使同時履行抗辯權，茲說明如後。

08 (二)按享有同時履行抗辯權之當事人，在他方當事人應為對待給
09 付之義務消滅前，未行使是項權利，其後因已無同時履行之
10 問題，即無再行使該抗辯權之餘地。因此，在租賃關係存續
11 中，倘若承租人未行使同時履行抗辯權，於租賃關係消滅之
12 後，因出租人已無提出合於使用收益之租賃物義務，承租人
13 當無行使拒絕給付租金之同時履行抗辯權可言。

14 (三)而系爭租約已於110年10月11日經被上訴人合法終止，業經
15 本院認定如前。則系爭租約終止之後，揆諸前揭說明，上訴
16 人自無從行使同時履行抗辯權。本件經詢問上訴人：何時行
17 使同時履行抗辯？上訴人則具狀表示：其係以110年7月12日
18 台南地方法院郵局1022號存證信函、110年9月27日嘉義玉山
19 郵局330號存證信函、110年12月27日於原審提出之反訴暨答
20 辯狀，主張同時履行抗辯權（見本院卷第121、122頁）。茲
21 說明如下：

22 1.上訴人所稱110年12月27日於原審提出之反訴暨答辯狀主張
23 同時履行抗辯云云，然系爭租約業於110年10月11日終止，
24 縱使上訴人110年12月27日提出同時履行抗辯之主張，也是
25 在系爭租約終止之後提出。租賃關係既已消滅，上訴人根
26 本無從行使同時履行抗辯權，故上訴人前揭主張洵無可採。

27 2.上訴人所稱110年7月12日以臺南地方法院郵局102號存證信
28 函主張同時履行抗辯云云，然觀諸上開存證信函內容記載略
29 以「....被上訴人拒絕開啟熱水及冷氣空調設備，..造成嚴
30 重之損失慘重，上訴人公司擺置在系爭房屋內之商品，亦因
31 房屋漏水而受有損害，請儘速與上訴人協調後續賠償事宜，

否則將就上開所受之損失依法訴請減免租金及請求損害賠償...」（見原審卷第353至357頁）。然觀諸上開存證信函之內容表示「將就上開所受之損失依法訴請減免租金及請求損害賠償」，由其存證信函前後所述內容，僅能認定上訴人認為未開啟燃煤熱水器及冷氣中央空調所受之損失以及房屋漏水造成物品損失，上訴人乃告知被上訴人若不進行後續協調賠償事宜，上訴人日後將請求損害賠償及減免租金。由此足見，上訴人只是預先告知若損害賠償金額協調未果，其日後會請求被上訴人負損害賠償責任，或以此事由請求減少免除租金。基上可認，上訴人僅係預先告知被上訴人日後將要採取之法律途徑，並非以此存證信函行使同時履行抗辯權拒絕給付全部租金。上訴人主張其以上開存證信函行使同時履行抗辯云云，要無可採。

3.上訴人所稱110年9月27日以嘉義玉山郵局330號存證信函主張同時履行抗辯云云，然觀諸上開存證信函內容記載略以「...出租人未盡修繕及開啟冷氣空調等義務，...損失初估共60萬元，需抵扣房租110年6月至111年5月，其餘損失另行求償」（見原審卷第359頁）。然如同前開存證信函，上訴人所表示之意思，一樣是欲以所受損失之損害賠償請求金額，主張以此抵銷房租租金金額，並非行使同時履行抗辯權拒絕給付全部租金之意。故上訴人主張其以上開存證信函行使同時履行抗辯云云，亦無可採。

(四)基上所述，上訴人雖陳稱其以110年7月12日台南地方法院郵局1022號存證信函、110年9月27日嘉義玉山郵局330號存證信函、110年12月27日於原審提出之反訴暨答辯狀，主張同時履行抗辯權云云。然如前所述，本院觀諸110年7月12日台南地方法院郵局1022號存證信函、110年9月27日嘉義玉山郵局330號存證信函前後內容，難認上訴人有行使同時履行抗辯之意思，而110年12月27日於原審提出之反訴暨答辯狀，則是在系爭租約終止之後所提出。是以，上訴人既未在系爭租約終止前行使同時履行抗辯權，則系爭租約終止之後，自

01 無從行使同時履行抗辯權。

02 肆、綜上所述，本件上訴人主張被上訴人未履行出租人義務，上
03 訴人主張同時履行抗辯拒絕給付到期租金等語。然而，上訴
04 人主張被上訴人未履行出租人義務之內容，其中未修繕附表
05 所示瑕疵部分，與上訴人之租金給付義務間，兩者並非立於
06 互為對待給付之地位；另由上訴人按月給付租金長達1年8月
07 ，並使用收益系爭房屋長達將近3年，足認上訴人自行變更
08 系爭租約原本約定之使用用途，同意受領系爭房屋並使用收
09 益系爭房屋之事實，故上訴人事後再主張因未開啟燃煤熱水
10 器及冷氣中央空調，致無法達到系爭租約原本約定之使用用
11 途，以此主張同時履行抗辯云云，無足憑採。從而，上訴人
12 主張同時履行抗辯既無可採，參以被上訴人已合法終止系爭
13 租約，則原審判決上訴人應自系爭房屋遷出並交還被上訴人
14 ，及上訴人應給付積欠之租金10萬元與法定利息，暨上訴人
15 至返還系爭房屋之日止應按月給付5萬元，駁回被上訴人其
16 餘請求，並就上訴人敗訴部分，依民事訴訟法第389條第1項
17 第3款規定依職權宣告假執行，於法並無不合。上訴人上訴
18 意旨仍執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
19 應駁回其上訴。

20 伍、本件待證事實已臻明確，關於臺灣高等法院臺南分院109年
21 度上易字第253號判決後，被上訴人是否進行修繕等其餘攻
22 擊防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認於判決結果已不生影
23 響，爰不一一詳為論述。

24 陸、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
25 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 12 月 7 日

27 民二庭審判長法官 林中如

28 法官 呂仲玉

29 法官 陳婉玉

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 111 年 12 月 7 日
02 書記官 林柑杏

03 附表：

04 （本附表與臺灣高等法院臺南分院109年度上易字第253號確定判
05 決之附表、原審判決之附表二，皆同）
06

項次	位置	損害項目	新添成公司 應負責部分
1	511室	2樓浴缸壁面磁磚破裂	應負責修繕
2	515室	洗臉盆下方地板會滲水	應負責修繕
3	520室	烤箱不能使用	應負責修繕
4	115室	2樓廁所馬桶旁邊磁磚滲水	應負責修繕
5	111室	2樓廁所浴缸上方牆面磁磚有裂縫	應負責修繕
6	211室	蓮蓬頭跟軟水管的接頭處會漏水	不負責修繕
7	213室	浴缸上開牆壁磁磚破裂	應負責修繕
8	215室	2樓浴缸上開牆壁磁磚破裂	應負責修繕
9	216室	蒸氣室不能使用	應負責修繕