# 臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度簡上字第54號

上　訴　人　兒記小舖
法定代理人　洪詩琇
上　訴　人　林之
　　邢鐸
被　上訴人　曾顯凱
訴訟代理人　陳清華律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國110年9月30日本院花蓮簡易庭109年度花簡字第96號第一審判決提起上訴，本院於民國111年7月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

上訴人兒記小舖、邢鐸均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條規定所列各款情事，爰依到場上訴人及被上訴人聲請一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人於原審起訴主張：被上訴人為門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○路00○00○00號房屋（以下合稱系爭房屋）之所有權人。被上訴人自民國106年1月1日起至115年12月31日止，將系爭房屋出租予上訴人兒記小舖，約定每月租金為新臺幣（下同）3萬元，上訴人林之與邢鐸為連帶保證人。因上訴人表示日後將於系爭房屋開設店面及兼營太陽能事業，故兩造亦約定系爭房屋由上訴人兒記小舖自行裝潢，被上訴人不負整修義務，由被上訴人自106年1月1日至3月31日止提前交付系爭房屋供上訴人兒記小舖裝潢，被上訴人不收取上開期間之租金以作為修繕費用補貼。兩造於106年2月22日簽訂書面之租賃契約並經公證在案（下稱系爭租約）。106年3

月31日後上訴人向被上訴人反應裝潢費用超出預期，故被上訴人另額外同意107年度前兩個月份租金補貼上訴人作為整修房屋費用，上訴人亦表同意，雙方就此又再簽立收款憑證。故系爭房屋如何整修是由上訴人自行處理，當時雙方約定現況交屋，被上訴人不負系爭房屋之修繕義務。另關於自來水部分，另案已函詢自來水公司查明系爭房屋有自來水可用，且有用水之紀錄，承租期間之水費均由上訴人繳納，雙方之租賃契約背面之約定事項第3點，亦已載明用水之部分是包含自來水及地下水，被上訴人既已提供自來水供上訴人使用，上訴人如何利用，被上訴人無權過問。又上訴人已於系爭房屋頂樓設置系爭太陽能板並經營太陽能事業。107年4月中旬左右被上訴人突接獲上訴人兒記小舖來函表示因投資失利，欲終止系爭租約，雙方就此協商惟未達成協議。破局之後，因上訴人遲延支付租金多時，被上訴人遂於107年7月31日寄發存證信函，催告上訴人於7日內給付107年4、5、6、7月份租金，逾期不理，系爭租約即行終止，不另通知。上訴人兒記小舖於107年8月17日收受該存證信函，並於107年8月20日回函稱終止系爭租約訴訟已於本院民事庭繫屬中，惟其仍未於7日內支付遲延租金。被上訴人就上開存證信函之內容雖誤將折讓為修繕費用之5、6月份租金一併催告，就此部分雖不生催告效力，但其餘部分仍生催告效力，又上訴人片面終止系爭租約，於法不合，故系爭租約已於107年8月24日終止。又系爭租約第9條約定租期屆滿或終止，承租人應即時將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。承租人未即時遷出返還租賃標的物者，出租人得向承租人請求返還房屋相關之租金，並得請求相當月租金5倍（未足1個月者，以日租金折算）之違約金至遷讓完畢為止。系爭租約於107年8月24日已終止，上訴人迄今並未給付任何租金或拆除系爭太陽能面板，又兩造於109年5月27日本件現場勘驗之際同步完成除系爭太陽能面板外之系爭房屋之點交。故被上訴人得依上開約定及連帶保證法律關係，請求上訴人連帶給付

自107年9月起至109年2月底共18個月之相當於租金之不當得利，及相當於月租金5倍之違約金，再扣除6萬元押租金，共63萬元整（計算式：18個月x3萬元＋5x3萬元－6萬元＝63萬元）。另再加計109年3月1日起至109年5月27日止之相當於租金之不當得利87,000元（計算式：3萬元x2＋27,000元＝87,000元），故上訴人共應連帶給付被上訴人717,000元等語。並聲明：上訴人應連帶給付被上訴人717,000元，及其中63萬元自起訴狀繕本送達上訴人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及其中87,000元自民事準備書狀繕本送達上訴人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、上訴人於原審則以：上訴人兒記小舖租賃系爭房屋，起源於105年11月間看到被上訴人委託仲介業者於591房屋網之月租金3萬元房屋租賃廣告，於是聯繫仲介帶看房屋，看屋後當時即請仲介居間傳達給房東即被上訴人稱因為上訴人兒記小舖是蓋太陽能板的，想在屋頂蓋一個樣品，當時向仲介說明屋頂蓋太陽能板發電躉售台電，一次簽約是20年，倘被上訴人同意讓上訴人兒記小舖蓋，就承租系爭房屋，經過1個月時間，仲介電話告知被上訴人同意讓上訴人兒記小舖蓋，於是上訴人兒記小舖於105年12月31日先至房仲處支付租屋訂金1萬元。因系爭房屋之租賃過程是先有一個雙方合意即屋頂可以同意讓上訴人兒記小舖蓋太陽能、房東已同意上訴人兒記小舖屋頂蓋太陽能。亦即雙方成立契約，「我就承租該系爭房屋」是雙方契約附負擔條件的生效要件，雙方簽訂系爭租約時即已成立一個不要式的契約，被上訴人免費提供系爭房屋之屋頂使用權供上訴人兒記小舖建置太陽能並簽立12張同意使用屋頂20年的同意書交由上訴人分別向台電、能源局、花蓮縣政府辦理建置太陽能的申設流程，並依此同意書與台電簽訂20年的躉購契約（簽訂只需付房屋所有權人屋頂同意使用20年之親簽同意書，不須租賃契約），系爭房屋簽訂時因被上訴人全權委託其90幾歲父親辦理，雙方106年1月7日於房屋仲介位於中華路的辦公室處簽訂租約，因被上訴

人父親表示其年事已高，租約長達20年，未來在哪裡已不知道，他先簽10年，之後10年由被上訴人自己簽，上訴人依優先方式續約，上訴人同意向銀行申請使用支票核准後再1次開1年租金支票。另房仲主動向上訴人提出房東願意退讓3個月免收租金作為裝潢期，因當時已接近農曆過年，裝潢工人不好找，上訴人就滿心歡喜地與被上訴人簽約。後雙方約定至何淑孋民間公證人事務所辦理公證，雙方於公證人面前討論倘優先續約發生問題影響上訴人於屋頂建置之太陽能收益時的處置方式，上訴人當場計算建置太陽能的收益約500餘萬元，於是公證人當場建議雙方以500萬元作為違約賠償金。綜上，雙方於屋頂建置太陽能板應屬民法第406條規定之不要式、附負擔條件的贈與使用房屋屋頂的契約性質，上訴人建置之系爭太陽能板為具有獨立經濟之設備，是完成系爭租約達成之必要之點，但並非系爭房屋租賃標的之構成要件亦非從其物。又上訴人進入系爭房屋裝潢時卻發現該屋太多需要修繕的問題，於是不斷向仲介提出請求向被上訴人轉達，雙方於106年5月10日至房仲中華路辦公室協商由被上訴人退讓2個月房租做為補貼，但要以次年再開開立1次性租金支票，前2期支票免開即107年5月及6月，之後於上訴人入住一年系爭房屋仍持續發生須修繕問題，包括房屋漏水、地面坑洞、牆面因地震突出、電燈開關發燙，糞管破裂等等都是天然損壞或天災造成，上開修繕均應由被上訴人負責，上訴人不論透過房仲或親自通知被上訴人來修繕，都只是來看看後就沒下文，甚至因為漏水及糞管破裂，被上訴人父親來看後竟向上訴人表示房子很大，你們家人口少，可以去住沒漏水的地方，上訴人遷入一年都處於層出不窮之房屋須修繕問題，實在困擾。107年2月6日發生大地震後，系爭房屋發生更多必須修繕之損害，意外發現屋內沒有自來水管線，上訴人在不知情的情況下喝了一年沒有消毒的地下水，大地震時適逢農曆過年前，地下水抽水馬達遭損害需更換，室內自來水管需裝設，通知被上訴人修繕又置之不理，上訴人先請工

人更換抽水馬達及裝設一樓臨時自來水管線，代墊修繕費19,000元，事後欲從107年3月租金支票中扣除遭拒，後經房仲居間協調才得以由上訴人補給現金11,000元換回107年3月支票，此事被上訴人於他案中竟指稱為上訴人因周轉不靈跳票，另107年4月因上訴人先受房仲誤導，後因自己疏忽當月支票日，因外出不在花蓮未及時將支票款存入而跳票。之後上訴人經省思討論，因系爭房屋太多須修繕問題一直拖著未改善，已達無法安全居住，且馬上又要開立一次性一年房租支票，基於停損退場，上訴人林之及邢鐸於107年4月9日持書信函至被上訴人住處與被上訴人協商終止系爭租約，當日約定將上述106年5月10日雙方協商修繕補貼租金的107年5月、6月提前一個月即改為4月、5月，並由上訴人林之當場簽立1張4月份租金借據取回跳票之4月份支票，兩造約定上訴人於107年5月底遷出系爭房屋，被上訴人退還2個月押金，系爭太陽能板租或買賣後續合議再研討，並約定6月初點交房屋。4月份之跳票已經雙方協議以先前協議補貼之6月份修繕費補足，上訴人無所謂4月份遲延給付租金情事。上訴人亦如兩造協議於107年5月搬離系爭房屋，也如約定點交系爭房屋。我們進行2次點交，被上訴人提出很多意見，例如牆要打掉，要填水池，燈要裝好，我們明明約定好房屋交還即可，但被上訴人不肯點交，被上訴人父親不收鑰匙，我有要還鑰匙，但還2次都不要對方都不收。又被上訴人起訴請求上訴人給付遲延租金，主張證據為107年7月31日存證信函，以該存證信函催告上訴人給付107年4至7月份租金後解除契約，於法無據。被上訴人依法無法解除契約，上訴人以107年6月13日存證信函解除契約通知為有效，則被上訴人起訴請求給付遲延租金及利息，自屬無據。況租賃契約為雙務契約且雙方並無給付義務之先為給付約定，被上訴人對於上訴人負有交付合於雙方約定使用租賃物之義務，上訴人有支付租金之義務，雙方均得在他方未為對待給付前拒絕自己之給付。上訴人於107年6月13日存證信函已表明因系爭房屋屋

況老舊須修繕，多次催告被上訴人仍未修繕，迄本件109年6月5日現場勘驗都未有修繕，雙方協商退租點交又因被上訴人多方刁難，因被上訴人不願履行修繕義務致令上訴人無法居住，上訴人通知系爭租約無法繼續，終止契約。在被上訴人無法履行修繕義務前，上訴人自得依民法第264條第1項規定同時抗辯，拒絕給付相對價關係之房屋租金，故被上訴人之訴應屬無據等語，並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審為被上訴人部分勝訴之判決。上訴人不服提起上訴，而上訴人兒記小舖、邢鐸雖於言詞辯論期日未到場，然依其歷次書狀所陳，上訴人三人均聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。民事訴訟法第454條定有明文。上開規定於簡易訴訟程序之上訴，依同法第436條之1第3項規定亦準用之。原審判決所記載之理由，核無違誤，茲引用原判決所載之理由。

㈡原審判決主文第二項判命原告給付566,129元及利息部分：

1.就此部分之判斷，本院除援引原審判決理由外，另補充以：上訴人雖於原審及本院審理時不斷抗辯被上訴人有無理由拒受點交之情形，是系爭房屋未點交並不可歸責於上訴人云云；惟查，就此拒不點交之情形，雖經本院於準備程序時當庭曉諭上訴人應提出相關證據（本院卷212頁），然上訴人至本院言詞辯論終結前，俱未提出足以證明被上訴人有無理由拒受點交之證據；且上訴人於本院準備程序亦自承：107年6月1日兩造有約定要點交，但被上訴人要求要拆掉隔間的牆去補系爭房屋前面的水池，後來經仲介葉惠珠溝通後，被上訴人就說不用拆了。而兩造在107年4月10日協議要提前終止契約時，就有提到系爭太陽能板是否要由被上訴人買斷或

由上訴人租給被上訴人，但被上訴人6月7號要我提供計畫給他參考後，6月9日就突然要我7日內拆除太陽能板，後來也就是因為沒有談好太陽能板要如何處理，所以才沒有點交，但那時我有講說房子可以給他，因為房子與太陽能板無關。就系爭太陽能板處理的方式，我們沒有強迫被上訴人，我開給他的價格、租金都是市場上最優的，被上訴人可以不接受，但要跟我談是哪方面不合，是租金或價金不夠，但我認為他就是想要低於行情的價錢等語（本院卷243-247頁）。是由上訴人前揭主張觀之，系爭房屋未點交主因係兩造就系爭太陽能板如何處理未達成共識後，被上訴人要求上訴人於7日內拆除系爭太陽能板，惟上訴人不願拆除，認定被上訴人「必須」與其達成或買或租的協議，系爭房屋始未點交。然就系爭太陽能板是否要買或租，本即係被上訴人是否與上訴人達成意思表示合致之自由，並無「必須」要買或租之義務存在，且上訴人既已不願繼續承租系爭房屋，並向被上訴人提出提前終止租約之要求，被上訴人自無容忍上訴人持續以系爭太陽能板佔用系爭房屋的義務，上訴人仍有持續占有系爭房屋之情狀。

2.又上訴人稱兩造於107年4月10日時就已達成系爭太陽能板「必須」買或租之協議，並主張已提出與訴外人葉惠珠之對話紀錄為證（本院卷229頁），然由前揭對話紀錄觀之，僅能證明107年4月11日時，上訴人曾將太陽能收費單寄給被上訴人，然並不能說明兩造間有達成如上訴人所述之協議。

3.至上訴人復主張被上訴人業已更換電動馬達鑰匙，致其等無法進出，因而並無於終止租約後繼續占用系爭房屋云云；惟查，除系爭太陽能板至110年9月9日止仍未拆除，持續占用系爭房屋外，上訴人於原審履勘時亦自承（原審卷214頁）：我們是拉新的馬達旁所附的鐵鍊，手動拉起該鐵捲門以進出系爭房屋等語，益證被上訴人並未以更換電動馬達鑰匙的方式使上訴人無從出入系爭房屋，是上訴人此部份之主張，亦不足採。

五、從而，上訴人既於109年5月27日前均尚未將系爭房屋點交予被上訴人，而有持續占有系爭房屋之狀態，被上訴人依系爭契約及連帶保證法律關係，請求上訴人連帶給付被上訴人566,129元相當於租金之不當得利，及其中480,000元自109年3月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及其中86,129元自109年6月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。是原審為被上訴人部分勝訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另本件上訴利益未逾150萬元，不得上訴第三審，經本院判決即告確定，無庸另為假執行之宣告，附此敘明之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。至上訴人聲請傳喚證人葉惠珠部分，因葉惠珠已於臺灣高等法院花蓮分院110年度上更一字第11號民事案件為相關之證述，自無再予傳喚之必要。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，第436條之1第3項、第463條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　15　　日

民事第二庭　審判長　法　官　李可文

法　官　林敬展

法　官　蔡培元

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　謝佩真