臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第9號

上　訴　人
即反訴被告　曾立芳
訴訟代理人　吳育胤律師
複　代理人　曾泰源律師
被　上訴人
即反訴原告　林思伶
　　歐陽百洲
共　　同
訴訟代理人　鄭秀珍

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12月29日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第205號第一審判決提起上訴，被上訴人提起反訴，本院於112年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開之訴及訴訟費用負擔部分，均廢棄。

被上訴人應將門牌號碼花蓮縣○○市○○路00號房屋騰空返還予上訴人。

被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣拾貳萬貳仟元，及自民國一一二年三月一日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被上訴人之反訴駁回。

第一、二審及反訴之訴訟費用，均由被上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序方面

查上訴人主張兩造間租賃契約已經伊合法終止，請求被上訴人應遷讓返還房屋及連帶給付欠繳之租金，被上訴人抗辯上訴人未提供合於使用收益之租賃物，致伊等受有損害，於本院提起反訴請求上訴人損害賠償，上訴人同意被上訴人提起反訴，依民事訴訟法第446條第1項前段規定，應予准許。

貳、實體方面

一、上訴人主張：伊與被上訴人簽訂房屋租賃契約書，將伊所有門牌號碼花蓮市○○路00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被上訴人，約定租期自民國109年11月15日起至110年11月14日止，每月租金新臺幣（下同）31,000元、押租金62,000元，後兩造合意將租期延至113年11月14日（下稱系爭租約）。詎被上訴人於111年3月15日起拒絕給付租金，伊依系爭租約第21條約定，於112年1月19日以○○○○郵局2號存證信函，通知被上訴人於112年2月28日提前終止租約，被上訴人已收受信函；嗣於112年5月22日以花蓮○○街郵局30號存證信函，以被上訴人欠繳租金達2期以上，催告被上訴人於7日內給付欠繳租金，被上訴人收受後仍未繳租，伊再於112年6月8日以花蓮○○街郵局46號存證信函，向被上訴人為終止系爭租約之意思表示，被上訴人已收受信函。被上訴人雖以伊未能修復系爭房屋之漏水問題，主張同時履行抗辯，但被上訴人不配合修繕，不能歸責於伊，系爭租約既已終止，被上訴人即應返還系爭房屋及給付租金等情，爰依系爭租約第21條及民法第453條規定、系爭租約附加條款及民法第440條第2項規定、第455條規定，暨民法第179條規定，求為命：㈠被上訴人應將系爭房屋騰空返還予伊；㈡被上訴人應給付伊124,000元，及自民事聲請調解暨起訴狀送達翌日即111年5月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢被上訴人應自111年7月15日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付上訴人31,000元（見原審卷第117頁，關於不當得利敗訴部分，未據上訴，已生確定）。

二、被上訴人則以：兩造簽訂系爭租約後，系爭房屋陸續發生漏水現象，上訴人雖請人修繕，但都無法修復，且修繕方法需要打掉系爭房屋4樓一半的天花板，嚴重影響伊等居住權益，因上訴人無法提供合於租賃本旨之房屋，伊等主張同時履行抗辯拒絕給付租金，難認無據，上訴人終止系爭租約應不合法等語，資為抗辯。並於本院提起反訴，主張伊等因反

訴被告即上訴人未提供合於租賃本旨之房屋，於111年3月起至112年6月止（15個月），受有包括系爭房屋1、2樓營業收入、2、3樓套房轉租收益之損失，合計468,000元；又上訴人提前於112年2月28日終止系爭租約，使伊受有冷氣、油漆、門面裝潢、大門電子指紋密碼鎖、地下室門、4樓房門訂作、4樓陽台遮雨帆布等設備裝修之投資損失，合計159,120元等情（計算式參原審卷第189頁至第191頁、本院卷第309頁），依民法第227條債務不履行之規定，求為命：上訴人應給付伊等627,120元。

三、原審判決駁回上訴人全部之訴，上訴人一部聲明不服，提起上訴，最終聲明為：㈠原判決駁回後開之訴部分廢棄。㈡被上訴人應將系爭房屋騰空返還伊。㈢被上訴人應連帶給付伊122,000元，及自112年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第417頁）。被上訴人答辯聲明：駁回上訴。另於本院提起反訴，聲明：上訴人應給付伊等627,120元。上訴人則答辯聲明：反訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第391頁至第393頁），並依卷證資料酌修文字如下：

㈠兩造於109年11月1日簽訂系爭租約，上訴人將系爭房屋出租予被上訴人，約定期間自109年11月15日起至110年11月14日止，月租金31,000元、押租金62,000元，由林思伶出名為承租人，歐陽百洲為承租人之連帶保證人。兩造於110年11月2日合意將租賃期間延至113年11月14日。

㈡系爭租約第21條約定：甲乙雙方在本契約有效期間內解約，必須在一個月前通知對方，同時支付對方最多一個月租金作為違約金，方可解除契約。另附加條款約定：承租人若積欠房租超過2個月，本租約即立即終止，出租人得收回房屋。

㈢被上訴人以系爭房屋漏水為由，自111年3月15日起即未給付租金，上訴人曾為下列意思表示：

1.112年1月19日以○○○○郵局2號存證信函，通知被上訴人依系爭租約第21條提前於112年2月28日終止租約，被上

訴人已收受該信函。

2.112年5月22日以花蓮○○街郵局30號存證信函，通知被上訴人欠繳租金達2期以上，催告7日內給付欠繳租金252,000元，逾期即終止租約；被上訴人於112年5月24日收受信函後仍未繳租；上訴人再於112年6月8日以花蓮○○街郵局46號存證信函，通知被上訴人終止系爭租約，被上訴人於翌日收受該信函。

㈣系爭房屋有漏水現象，兩造曾於111年2月24日達成協議由上訴人以15,000元賠償被上訴人因漏水造成居住之不便。嗣後漏水現象仍持續發生，上訴人雖有雇工修繕，但被上訴人曾於111年5月9日以台北長安郵局1979號存證信函，要求上訴人明確提出修復完成時間及修繕期間造成被上訴人時間成本、無法使用空間損害、傢俱受損之補償方案，上訴人則以需三方時間配合及工程複雜度無法提供完成修復時間，並以被上訴人不願繳交租金，於111年6月22日以花蓮○○街郵局45號存證信函終止系爭租約（上訴人已捨棄此次終止租約之主張，見本院卷第308頁），嗣經被上訴人表示終止租約不合法。上訴人仍繼續雇工修繕，然被上訴人因修繕方法影響伊等居住權益，自111年8月1日退出群組，拒絕修繕迄今。

㈤上訴人提出防水施作歷程.pdf所載內容為真實。

㈥系爭房屋漏水處所及影響使用情形，如本院112年5月12日勘驗筆錄（見本院卷第169頁至第170頁）所載。

㈦被上訴人現仍住在系爭房屋。

五、本訴得心證之理由

㈠被上訴人以系爭房屋存有漏水瑕疵，不能達租賃目的，而拒絕給付租金，有無理由？

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，並應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。亦即出租人除於交付租賃標的物時有用益狀態提供義務外，尚有用益狀態維持義務。

⑴被上訴人抗辯系爭房屋存在漏水瑕疵，為上訴人所不爭執。查系爭房屋漏水處所位於：①3樓前方套房與右側鄰居共用壁之牆面、②3樓後方套房與樓梯間及右側鄰居共用壁之牆面、③3樓通往4樓樓梯間、④4樓前方空間、⑤4樓廚房近樓梯間及陽台位置等處，不包括1、2樓等情，業據本院赴現場履勘並製有勘驗筆錄附卷可稽（見本院卷第169頁至第170頁）。

⑵據被上訴人陳稱上開漏水瑕疵影響系爭房屋使用情形為：①3樓前方套房內部分電燈故障無法開啟，因用電安全不敢開啟冷氣機。②3樓中間套房因通往4樓樓梯間漏水問題，未依計畫出租收益。③4樓前方空間因漏水壁癌緣故，目前僅作物品放置用途。④4樓後陽台因雨水或排水會沿著樓梯間往下滲漏，故不常使用該處。其餘未漏水處所均不妨害居住使用，被上訴人目前仍居住在系爭房屋內，並以3樓後方套房作為臥室（見本院卷第169頁至第170頁）。足見系爭房屋有局部漏水影響被上訴人居住品質，但未至全部不能使用之狀態，至為明確。

2.次按，租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕，此民法第429條所明定。

⑴從本條文體系觀之，當事人可透過約定或交易習慣將修繕義務轉變為承租人之給付義務，故修繕義務應非專屬於出租人之契約義務，故不得認此為出租人之主給付義務。又由第2項立法理由「為完全其(指出租人)修繕義務計，於承租人之權利，亦不得不略加以限制，故出租人關於保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕，為雙方均得持平之保護，此第2項所由設也。」可知租賃物之修繕不單純是出租人狀態維持義務，同時也是出租人保存租賃物之權利，只有出租人才能決定如何修繕租賃物，且因租賃物之修繕係租賃物狀態義務維持之具

體呈現，故承租人應有協力配合修繕之契約義務。系爭房屋存在漏水問題，使用收益性有所減損，已如前述，而上訴人對系爭房屋用益狀態之維持，必須透過修繕方式才能實現，此不僅為上訴人之義務，同時亦屬保存系爭房屋所為之必要行為，依上開規定，被上訴人自不得拒絕修繕。

⑵依兩造均不爭執之防水施作歷程.pdf所載（見本院卷第137頁至第139頁），被上訴人於110年1月14日反應3樓天花板滲水後，上訴人即有委請防水廠商進行防水施作；嗣111年1月5日3樓樓梯間發生滲水現象，兩造曾協議由上訴人賠償被上訴人損失15,000元，後續由上訴人委請廠商進行防水工程施作，但漏水現象持續發生，被上訴人曾於111年5月9日發函要求上訴人明確提出修復完成時間及修繕期間造成被上訴人時間成本、無法使用空間損害、傢俱受損之補償方案，兩造雖曾於111年5月27日進行調解但未成立；上訴人再於111年6月1日委請防水廠商現場勘查，重新評估施作工法，之後於同年月14日請被上訴人騰出施作空間，於同年月15日拆除樓梯間天花板、試水，4樓房間牆面高壓灌注，同年月16日進行陽台施作、4樓房間牆面共同管施作、同年月17日續行陽台施工、4樓房間牆面施作、同年月18日及19日繼續陽台施工及試水。雖上訴人於111年6月22日以被上訴人欠租為由發函終止系爭租約（見原審卷第87頁至第89頁），但仍繼續系爭房屋修繕工程，直至111年7月底被上訴人不同意修繕方式退出修繕群組，並自同年8月1日起拒絕上訴人修繕，故本院於112年5月12日現場履勘時猶見先前修繕工程未復原之狀態等情，為被上訴人所不爭執（見原審卷第200頁，本院卷第169頁至第170頁）。可知系爭房屋漏水問題，上訴人已雇工修繕，無不為修繕之情形，且此既為保存系爭房屋所為之必要行為，被上訴人如認修繕時間過久、影響範圍過大，已妨

害其等對系爭房屋使用收益權利，僅可類推民法第435條第1項規定之旨請求減少租金，尚不能拒絕修繕。被上訴人拒絕修繕，已違反契約附隨義務，難謂為正當。

3.再按，稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。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，此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒絕租金之給付（最高法院102年度台上字第1892號民事判決參照）。但如非全部不能達租賃之目的，僅部分用益性減損，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96年度台上字第1692號民事判決意旨參照）。

⑴查系爭房屋存在漏水瑕疵，得以修繕方式維持系爭房屋用益狀態，上訴人雇工修繕，乃履行用益狀態維持之義務，並為保存系爭房屋之必要行為，被上訴人自111年8月1日起拒絕修繕，乃系爭房屋未能回復其合用性之共同原因，被上訴人以系爭房屋漏水瑕疵未改善，復又拒絕修繕，所為同時履行抗辯拒絕全部租金之給付，難認為權利之正當行使。

⑵審諸出租人就租賃物所負之維持義務，與承租人就租金所負之給付義務間，具有對價關係，如承認承租人可以拒絕給付全部租金，可能構成對出租人過苛而不公平。本院審酌系爭房屋為4層樓之透天厝，3、4樓雖局部漏水但已大幅限縮用途，此部分用益性確實有所減損。佐以3樓後方套房現作為被上訴人生活起居之臥室、4樓廚房為系爭房屋內唯一炊煮設置之處，對被上訴人生活影

響程度，以及1、2樓無漏水問題不妨害被上訴人使用等情，依民法第435條規範之旨，認系爭房屋於被上訴人可得用益範圍內給付每月租金18,000元為相當，被上訴人於此範圍內得請求減少租金，又系爭房屋之用益狀態既未至全部租賃目的未達之程度，自不得以漏水瑕疵拒絕全部租金之給付義務。

⑶從而，被上訴人不同意修繕方法，拒絕上訴人為保存系爭房屋之必要修繕行為，復拒絕給付全部租金，難認有理。

㈡上訴人終止系爭租約，有無理由？

1.按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知，此民法第453條所明定。

2.系爭租約第21條雖約定：甲乙雙方在本契約有效期間內「解約」，必須在一個月前通知對方，同時支付對方最多一個月租金作為違約金，方可「解除契約」。然租賃為繼續性之契約，在未履行債務即違約者，當然可解除契約，使其溯及失效，但於履行債務後，僅生終止契約之問題。故從契約之目的、交易習慣及經濟價值觀察，系爭租約所稱「解約」、「解除契約」，應係指向後發生效力之「終止契約」而言。查系爭租約於109年11月1日簽訂後，系爭房屋已交付予被上訴人使用多時，原定租期屆滿前，兩造復合意延展至113年11月14日，為兩造所不爭執。故上訴人依系爭租約第21條約定提前終止租約，依民法第453條準用第450條第3項規定，應以1個月之末日為契約終止期，並應至少於1個月前通知。上訴人於112年1月19日以○○○○郵局2號存證信函，通知被上訴人提前於112年2月28日終止租約，並提供1個月租金作為賠償（由被上訴人欠繳之租金抵扣），合於上開規定，並經被上訴人受領而生效力。則上訴人主張系爭租約已於112年2月28日終止，洵屬有理，應為可採。

3.系爭租約於112年2月28日提前終止後，上訴人另依系爭租約附加條款及民法第440條第2項規定，為上開不爭執事項㈢、2.終止租約之意思表示，核屬無益，併此敘明。

㈢上訴人請求被上訴人遷讓返還系爭房屋及欠繳租金122,000元，有無理由？

1.按保證，乃當事人約定，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條定有明文。惟民法上所稱之責任有履行責任、返還責任、賠償責任等，保證人依前述規定，所負之責任，自屬履行責任。次按保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，亦為民法第740條所明定。

2.查系爭租約已經上訴人提前於112年2月28日終止，業經本院認定如前，被上訴人於終止租約後，仍繼續占有使用系爭房屋，即屬無權占有，上訴人依民法第455條前段「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」之規定，請求被上訴人遷讓返還系爭房屋，為有理由，應予准許。

3.再被上訴人自111年3月起即未給付租金，按前述減收後之每月租金18,000元計算，迄至112年2月止（共12個月），計欠繳租金216,000元【計算式：18,000元×12＝216,000元】，於扣抵被上訴人訂約時繳交之押租金62,000元及上訴人提前終止租約應賠償被上訴人相當於原1個月租金31,000元後，合為123,000元。歐陽百洲同為系爭房屋使用人，推由林思伶出名為承租人，其擔任連帶保證人，依連帶保證人之法律關係，歐陽百洲就上開租金債務，與林思伶負連帶清償之責，則上訴人請求被上訴人連帶給付122,000元，未逾上開欠繳金額，當無不可。又上訴人依民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條規定，就已到期之租金，均請求自112年3月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

六、反訴之判斷

㈠反訴被告是否怠於系爭房屋漏水瑕疵之修繕，而未盡出租人修繕義務？

1.依民法第423條規定，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，此乃出租人之主要義務。是則因出租人未交付合於所約定使用收益之租賃物，或保持其合於約定使用收益之狀態，致為不完全給付，承租人固得依民法第227條規定請求賠償損害。惟主張有賠償權利之人，對此有利於己之事實，應先負舉證之責任。

2.反訴原告主張伊等因反訴被告即上訴人未提供或維持合於租賃本旨之房屋，受有損害。然由兩造均不爭執之防水施作歷程.pdf之記載，反訴被告就系爭房屋漏水問題並無不處理之情形，而據反訴被告委請之防水廠商研判可能的漏水原因為隔壁滲漏所造成（見原審卷第93頁、本院卷第118頁），可能增加工程之困難度，反訴原告如認修繕過程中其等用益權遭受侵害，僅得依其不能使用系爭房屋之程度請求減免租金，不能免去其等協力修繕之義務，然反訴原告於工程進行中拒絕修繕，使得系爭房屋漏水問題至今未獲得改善，已非反訴被告不作為之結果，故不得認反訴被告有怠於修繕之義務。

㈡反訴原告是否因系爭房屋漏水瑕疵受有損害？

1.按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。而該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。

2.反訴原告主張111年3月起至112年6月止，伊等受有包括1、2樓營業收入、2、3樓套房轉租收益損失，合計468,00

0元（計算式參原審卷第189頁至第191頁、本院卷第309頁）。惟查：

⑴系爭房屋1、2樓並無漏水現象，為反訴原告所自認（見本院卷第170頁）；且反訴被告曾於111年3月23日提供使用同意書予反訴原告申請工作室用途（見本院卷第137頁），反訴原告在系爭1、2樓具用益性情形下自行決定不經營事業，即難僅憑其等曾有開業之計劃，遽認其等受有預期之營業損失。

⑵又系爭房屋2樓套房雖曾經反訴原告轉租予第三人使用（見本院卷第329頁至第349頁租賃契約書），然依反訴原告陳稱：該套房無漏水現象可正常使用，目前為反訴原告所用，其等友人偶爾會來借宿及寄放物品（見本院卷第169頁），可證該套房屬於可使用收益之範圍，反訴原告單憑該套房曾經轉租及租客搬離之事實，即認系爭房屋他處漏水問題造成其等未能繼續轉租收益之損失，亦屬無據。

⑶再依內政部內授營建管字第1040804492號函釋「以不動產租賃方式經營，提供旅遊、商務、出差等不特定人有日或週之住宿或休息事實而收取費用營業者，應依法取得旅館業登記證後始得經營」，反訴原告非旅館業者，本不能從事不動產日租或週租之營業行為，故反訴原告請求系爭房屋3樓套房預期短租之收益損失，於法未合。

3.反訴原告另主張系爭租約提前於112年2月28日終止，伊等受有冷氣、油漆、門面裝潢、大門電子指紋密碼鎖、地下室門、4樓房門訂做、4樓陽台遮雨帆布等設備裝修投資損失計159,120元（計算式參原審卷第189頁至第191頁、本院卷第309頁）。惟民法第431條第2項明定「承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀」，反訴原告就冷氣等可拆裝分離之設備，於租約終止後得以取回，並無損失可言。又系爭租約第21條約定兩造

均得期前終止租約，於任一方租約終止後，依系爭租約第13條「房屋有改裝施設之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交屋時自應負責回復原狀」之約定（見原審卷第35頁），反訴原告均應回復系爭房屋原狀。則反訴原告為居住安全及舒適度所投入已附合於系爭房屋之裝修，於租賃期間內可能因反訴被告期前終止租約而無法繼續使用該裝修，為訂約時已知之風險，且就反訴被告期前終止租約所受之損害，依系爭租約第21條約定至多僅能請求1個月租金之違約賠償，並已自反訴原告欠繳之租金中抵扣，是以反訴原告請求反訴被告賠償其等上開設備及裝修所生之費用，與系爭租約約定不合，應無理由。

七、綜上所述，上訴人依系爭租約第21條及民法第453條規定期前終止租約後，依民法第455條規定請求被上訴人騰空遷讓返還系爭房屋，及依系爭租約請求被上訴人連帶給付租金122,000元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二、三項所示。另被上訴人反訴依民法第227條規定請求債務不履行損害賠償，則無理由，應予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，反訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　28　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠（主筆）

法　官　廖曉萍

法　官　鍾志雄

以上正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，僅本訴部分得上訴，並應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　4　　日

書記官　林香君

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。