

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度簡上字第20號

上訴人 柏佑地產有限公司

法定代理人 陳柏佑

訴訟代理人 蔡文玲律師

被上訴人 周雅芬

訴訟代理人 陳怡伶律師

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對民國113年12月11日本院基隆簡易庭113年度基簡字第1023號第一審民事簡易判決提起上訴，本院第二審合議庭於114年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、被上訴人原審起訴及上訴答辯意旨略以：

一、被上訴人原審起訴主張

(一)上訴人於民國104年9月，向被上訴人承租門牌號碼「基隆市○○區○○路000號」房屋（下稱系爭房屋），兩造為此簽訂租賃契約紙本（下稱系爭租約），雙方約定，上訴人應按月給付被上訴人租金新臺幣（下同）4萬元，租賃期間自104年9月15日起至119年9月14日止；且租賃期間除有系爭租約第19、20條所列情事，兩造均不得提前主張終止租約。然而上訴人自113年9月開始，即擅以「終止租約」為由，拒絕給付被上訴人租金，違反兩造「不得提前終止」之特別約定，故兩造就系爭房屋之租賃關係迄仍存續，是被上訴人自得本於兩造租賃契約之法律關係，提起本件先位之訴，請求上訴人給付租金。

01 (二)本件若認被上訴人先位請求無理由(即認系爭租約已經終  
02 止),因上訴人未經被上訴人同意,擅自變更房屋裝潢,復  
03 未修繕屋內馬桶,違反系爭租約第10條之約定,故被上訴人  
04 亦可本於兩造租賃契約之法律關係,提起本件備位之訴,請  
05 求上訴人回復原狀。爰提起本件預備合併之訴。

06 (三)基於前述,原審起訴聲明:

07 1、先位聲明:

08 (1)上訴人應給付被上訴人8萬元,及自起訴狀繕本送達翌日起  
09 至清償日止,按週年利率5%計算之利息。

10 (2)上訴人應自113年11月15日(民事準備暨調查證據聲請狀誤  
11 載為5日)起至119年9月14日止,於每月15日以前給付被上  
12 訴人4萬元。

13 2、備位聲明:

14 (1)上訴人應將系爭房屋大門玻璃門拆除並回復為鐵捲門、一樓  
15 櫃台、四樓櫃子予以拆除。

16 (2)上訴人應將上開房屋內之馬桶修復至可使用。

17 二、上訴審答辯意旨,除援引原審起訴主張外,補充如下

18 (一)先位聲明部分

19 1、被上訴人不同意上訴人提出新攻擊防禦方法傳訊證人黃騰  
20 永、劉志霖。

21 2、兩造並未合意終止系爭租約,且無點交事實,此可參酌兩造  
22 無簽立點交書面、上訴人亦未要求被上訴人交還押金8萬  
23 元,上訴人並未交還全部鑰匙等情為證。

24 3、被上訴人於113年8月間某日與證人黃騰永、劉志霖於系爭房  
25 屋內,係在商討若要让被上訴人同意終止租約,上訴人應分  
26 攤何事物(例如櫃台拆除、玻璃門回復原狀等)。

27 4、上訴人先向被上訴人聯繫表示其經營不善,恐無法再繼續承  
28 租系爭房屋,詢問被上訴人能否讓其提前終止租約,而被上  
29 訴人本於房客有此要求而房東不好強迫續租之想法,便回覆  
30 雙方可至系爭房屋現場討論提前退租的條件,被上訴人於11  
31 3年8月間某日(非8月31日),至系爭房屋欲商討提前終止

01 租約事由，並順便巡視系爭房屋現況，上訴人並未到場，而  
02 係讓其員工到場與被上訴人商討，被上訴人要求上訴人應將  
03 玻璃門、櫃檯等定著物拆除回復原狀、阻塞馬桶修繕完畢  
04 等，其可同意終止租賃契約，當場上訴人之員工先放置兩把  
05 鑰匙於桌上（還有一把上訴人持有），表示會把被上訴人意  
06 見通知上訴人，事後被上訴人詢問上訴人之負責人決定如  
07 何，上訴人卻拒絕拆除回復原狀，也拒絕修繕馬桶。因此上  
08 訴人主張兩造113年8月19日見面合意終止系爭租約，約定11  
09 3年8月31日點交返還系爭房屋並非事實。

10 5、被上訴人否認將系爭房屋另行招租，被上訴人不知系爭房屋  
11 外何人張貼出租廣告，亦不認識廣告上電話使用人。

## 12 (二)備位聲明部分

13 1、假設雙方已終止租約，因上訴人應負責修繕房屋，但上訴人  
14 確實遺留馬桶阻塞未修繕、漏水未修繕，業據證人黃騰永證  
15 述綦詳，上訴人應修繕完成，其等點交返還房屋始生效力。

16 2、依系爭租約第10條第1項，馬桶應由上訴人修繕。就系爭房  
17 屋之櫃體及玻璃門部分，被上訴人主張上訴人未經其同意即  
18 為改裝，違反系爭租約第10條第2項約定，被上訴人出租予  
19 上訴人後，並未去系爭房屋現場，不知上訴人改裝情形，即  
20 使上訴人只需要現況交屋，亦應將未經被上訴人同意所做之  
21 改裝回復原狀。

## 22 (三)基於前述，答辯聲明：上訴駁回。

23 貳、上訴人原審答辯及上訴理由略以：

### 24 一、上訴人原審答辯

25 (一)系爭租約第13條僅禁止被上訴人即「出租人」提前終止系爭  
26 租賃，故上訴人即「承租人」本可提前終止而不受限；況上  
27 訴人囿於房屋漏水、營運不善並接獲基隆市政府有關「施作  
28 污水下水道之接管通知」，方陷於承租窘境而對被上訴人提  
29 出期前終止租約之要求，而被上訴人接獲上訴人期前終止租  
30 約之通知，亦已於113年8月19日到場會勘並與上訴人合意於  
31 同月31日終止租約（兩造約定於113年8月31日點交房屋），

01 故系爭租約實乃兩造合意於113年8月31日終止。

02 (二)再者，上訴係為營業之目的承租房屋，故自有裝潢房屋之需  
03 求，且被上訴人於會勘當日，要求上訴人拆除「非定著  
04 物」，上訴人亦已悉數辦畢，故本件尤無被上訴人所稱回復  
05 原狀之問題。

06 (三)基於前述，原審答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁  
07 回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 二、上訴人對原審判決不服提出上訴，除援引原審答辯外，補充  
09 上訴理由：

10 (一)先位聲明部分

11 1、兩造業於113年8月31日完成系爭房屋點交之事實，提出證人  
12 黃騰永、劉志霖到院作證，上開證人到院證述相符，堪信系  
13 爭房屋確實於113年8月31日點交予被上訴人。

14 2、兩造於113年8月19日於系爭房屋現場合意終止租約，並會勘  
15 系爭房屋，說明要清空的物品及是否有辦公家具留下讓新租  
16 客使用，被上訴人考慮2天後，回電確定清空後即可點交，  
17 並約定8月31日為點交日，因上訴人法定代理人當日需出差  
18 至南部，即指派公司員工黃騰永、劉志霖與被上訴人完成點  
19 交，並將系爭房屋合計三副鑰匙其中二副鑰匙交還被上訴  
20 人，另一副鑰匙因為壞掉故未交還。上訴人認為依照慣例，  
21 提前終止租約須賠租金，因此未請求返還押金。

22 3、系爭房屋業據被上訴人另行招租中，此有系爭房屋外張貼招  
23 租廣告之照片可證，且經上網查詢其上記載電話為我家網基  
24 隆中山德安加盟店之仲介吳昭錦聯絡電話。

25 (二)備位聲明部分

26 上訴人依據系爭租約第10條第3項現況返還房屋，上訴人並  
27 無備位聲明之義務。且系爭租約第9條約定系爭房屋供營業  
28 使用，被上訴人當然同意上訴人裝潢系爭房屋。

29 (四)基於前述，上訴聲明

30 1、原判決廢棄。

31 2、被上訴人第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

01 參、法院之判斷

02 一、程序部分

03 按民事訴訟法第447條第1項第3款規定「當事人不得提出新  
04 攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對  
05 於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。」。上訴人  
06 於原審書狀即已主張兩造於113年8月19日合意終止，113年8  
07 月31日原告指派員工黃騰永、劉志霖與被上訴人點交系爭房  
08 屋，因此上開抗辯並非新攻擊防禦方法。是以上訴人聲請傳  
09 訊黃騰永、劉志霖，乃就上訴人第一審已提出之答辯為補  
10 充，應予准許。

11 二、先位之訴部分

12 (一)被上訴人主張兩造系爭租約仍存續，詎料被上訴人自113年9  
13 月起未給付租金，為此請求上訴人給付租金。上訴人固不否  
14 認自113年9月1日起未給付租金，然抗辯系爭租約業據其先  
15 於113年8月10日單方終止，後又於113年8月19日兩造合意終  
16 止，並於113年8月31日已將系爭房屋返還上訴人，是以自11  
17 3年9月1日起無庸給付租金。本件爭點即為系爭租約是否業  
18 據終止。

19 (二)系爭租約並未於113年8月10日終止

20 上訴人抗辯其依據系爭租約第13條約定有任意終止系爭租賃  
21 契約之權利，故其曾於113年8月10日致電被上訴人為終止系  
22 爭租賃契約之意思表示。業據被上訴人否認上訴人有任意終  
23 止權，且未曾接獲上訴人以電話為終止意思表示。上訴人就  
24 曾於113年8月10日向被上訴人為終止意思表示，並無任何證  
25 據提出，則其抗辯曾經對被上訴人行使任意終止權，顯無可  
26 信，是以無論依據系爭租約上訴人有無任意終止權存在，其  
27 既未曾於113年8月10日行使終止權，系爭租賃契約即無可能  
28 於113年8月10日業據終止。

29 (二)系爭租約業據兩造合意於113年8月31日終止

30 1、上訴人抗辯兩造業於113年8月19日合意提前終止，並約定於  
31 113年8月31日點交，故其指派員工黃騰永、劉志霖，於113

01 年8月31日前往系爭房屋與被上訴人完成點交後，已將系爭  
02 房屋占有返還被上訴人。被上訴人固不否認與證人黃騰永、  
03 劉志霖於113年8月間某日一起前往系爭房屋檢視，並取回系  
04 爭房屋二副鑰匙，然否認已受領上訴人點交返還房屋占有。

05 2、經查，上訴人上開抗辯業據提出證人黃騰永、劉志霖到院證  
06 述：

07 (1)證人黃騰永證述略以：113年8月31日有至系爭房屋進行點  
08 交，點交現場有我跟被上訴人、劉志霖及被上訴人找來的一  
09 位包租代管仲介，我跟上訴三人至現場點交，從一樓到頂樓  
10 看有無尚未清理完畢的情形，我們於一樓設置的櫃台沒有拆  
11 除，被上訴人當場表示我們應該拆除，但若拆除可能影響天  
12 花板結構，包租代管仲介跟被上訴人說，之後找房客看是否  
13 會用到此櫃檯，就不用拆，其他各樓層都無問題，我跟劉志  
14 霖把兩個遙控器放在櫃檯桌上，被上訴人拿其中一個遙控器  
15 交給包租代管仲介，後來我就走了，另一個遙控器我不知道  
16 他們做何處理，我沒辦法關門，我跟劉志霖站在門口聊天，  
17 不知是誰按遙控器鐵門就關起來的。係老闆交代我約被上訴  
18 人到房屋現場做點交，我在113年8月31日大約下午3、4點打  
19 電話問被上訴人有空之時間，我老闆請我來跟你約現場點  
20 交，被上訴人說當天晚上就有空，就約了同日下午7時直接  
21 系爭房屋會合等語。

22 (2)證人劉志霖證述略以：曾經前往系爭房屋，老闆本來承租系  
23 爭房屋為店面，因為要退租，交代我去協助交屋工作。當天  
24 跟著被上訴人巡視房子，沒什麼問題我們就把遙控器鑰匙交  
25 給他。一一檢查每層樓，還有器具、廁所、電燈、電線之  
26 類，被上訴人有帶一位男子，該男子自稱做包租代管，提到  
27 系爭房屋櫃檯是否拆除，經過討論下一個租客可以的話，我  
28 們就不要拆，討論檢查完全沒問題後，我將遙控器交給被上  
29 訴人。鐵門由被上訴人關閉等語。

30 (3)本院審酌上開2名證人證言，均證述共同與被上訴人至系爭  
31 房屋內逐樓檢視確認，並針對屋內裝潢櫃檯是否拆除具體討

01 論後，明確表示無庸拆除，完成後並已取回足以開關係爭房  
02 屋之2副鑰匙，並由其關閉系爭房屋大門等情，互核相符堪  
03 信為真，且上開過程，乃屬確認點交返還系爭房屋之程序，  
04 嗣後被上訴人收回證人帶至系爭房屋之二把鑰匙，並由其關  
05 閉系爭房屋大門，乃屬毫無保留受領上訴人交還系爭房屋占  
06 有。且證人黃騰永明確證述上開點交返還日期為113年8月31  
07 日。據此上訴人抗辯兩造業已合意終止系爭租約，並約定與  
08 113年8月31日返還系爭房屋之占有，上訴人依約履行，並由  
09 被上訴人受領完畢，是以系爭租約應於113年8月31日產生終  
10 止效力，堪信為真。

11 3、被上訴人抗辯並未受領系爭房屋之返還，仍要求上訴人需修  
12 繕房屋方得返還，顯與上開證言不符，要無可採。縱然兩造  
13 均不否認系爭房屋原有三副鑰匙，上訴人抗辯因其中一副鑰  
14 匙業已毀損故未交還，然被上訴人既已當場取回開關係爭房  
15 屋之鑰匙，堪信已受領系爭房屋占有，被上訴人如認上訴人  
16 應再交還另一副鑰匙，乃其是否請求上訴人交還之另事，尚  
17 不得因此否認被上訴人業已受領系爭房屋占有之返還客觀情  
18 事。承租人交還房屋並未以簽立書面為必要，是以被上訴人  
19 辯稱未曾書立點交書面，即未交還系爭房屋亦無可信。末  
20 以，上訴人縱然未向被上訴人請求返還押金，依其所辯乃因  
21 提前終止租約，認應由被上訴人沒收押金，故其係單純放棄  
22 請求返回押金之權利，要難因此推認兩造未曾終止系爭租  
23 約。

24 (三)據此，系爭租約既於113年8月31日已生終止效力，兩造自11  
25 3年9月1日起已無租約關係存在，被上訴人即無權利請求上  
26 訴人給付113年9月1日後之租金，上訴人先位之訴顯無理  
27 由，應予駁回。

### 28 三、備位之訴部分

#### 29 (一)程序部分

30 按第一審如就先位之訴為原告勝訴判決，在尚未確定前，備  
31 位之訴其訴訟繫屬並未消滅，且在第一審所為之訴訟行為，

01 於第二審亦有效力（民事訴訟法第四百四十八條），是該備  
02 位原告之訴，縱未經第一審裁判，亦應解為隨同先位之訴繫  
03 屬於第二審而生移審之效力，即原告先位之訴勝訴，備位之  
04 訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位原告之訴即生移審之  
05 效力。上訴審若認先位之訴無理由時，即應就備位原告之訴  
06 加以裁判。據此，被上訴人先位之訴既經本院駁回，本院即  
07 應審理被上訴人備位之訴。

08 (二)被上訴人主張上訴人依約應將系爭房屋裝潢拆除回復原狀，  
09 並修復馬桶。上訴人答辯依約其並無上開義務。

10 (三)經查，本院前已認定113年8月31日上訴人已將系爭房屋點交  
11 返還被上訴人，被上訴人並無保留直接受領系爭房屋之返  
12 還，堪認其已確認上訴人無庸拆除系爭房屋裝潢回復原狀或  
13 修繕馬桶，是以其嗣後再主張上訴人應將系爭房屋裝潢拆除  
14 回覆原狀或修繕馬桶，顯屬無據，應予駁回。

15 四、綜上所述，兩造間之系爭租約業於113年8月31日終止，兩造  
16 113年9月1日以後已無租約關係存在，原審就被上訴人請求1  
17 13年9月1日以後租金部分，為被上訴人勝訴判決，尚有未  
18 洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有  
19 理由，爰由本院廢棄，並將被上訴人先位訴訟駁回。又本院  
20 依法審理被上訴人備位之訴後，認被上訴人之備位之訴亦無  
21 理由，亦應駁回。爰判決如主文第二項所示。

22 五、結論：本件上訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主  
23 文。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 26 日

25 民事第一庭審判長法官 周裕暉

26 法官 張逸群

27 法官 王翠芬

28 以上正本係照原本作成。

29 本件判決不得上訴。

30 中 華 民 國 114 年 9 月 26 日

31 書記官 王叙閱