

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度簡上字第214號

上訴人 賴明山

訴訟代理人 王識涵律師

被上訴人 杰威爾實業股份有限公司

法定代理人 黃舜杰

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

上列當事人間請求遷讓房屋事件，上訴人對於民國113年7月31日本院高雄簡易庭113年度雄簡字第819號第一審判決提起上訴，本院於民國115年2月13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

一、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第3款擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項定有明文，此項規定依同法第436之1條第3項之規定，於對於簡易程序之第一審裁判提起上訴準用之。上訴人原上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行均駁回。嗣於本院審理中，上訴人減縮上訴聲明為：原判決判令上訴人自民國113年4月2日起至遷讓返還門牌號碼高雄市○○區○○○路000號5樓房屋（下稱系爭房屋）之日止按月給付被上訴人新臺幣（下同）9萬元，暨給付被上訴人813,105元之裁判廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。經核此屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

二、被上訴人起訴主張：兩造於民國111年9月25日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被上訴人將其所有系爭房屋

01 出租予上訴人，租賃期間自111年9月25日起至114年11月24
02 日止，每月租金9萬元，上訴人並已交付押租金18萬元，並
03 應負擔每月管理費9,315元。嗣上訴人自112年5月起即未依
04 約給付租金，並未依約繳納管理費，被上訴人以112年12月2
05 1日存證信函催告繳納，上訴人均未置理，迄至113年3月24
06 日止，共積欠10個月租金計90萬元、10個月管理費計93,150
07 元，共計993,150元，扣除押租金尚餘813,150元，故以起訴
08 狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示，經終止後上訴人
09 即屬無權占用系爭房屋，並受有每月相當於租金之不當得利
10 9萬元，請求自113年4月2日計算之不當得利之租金，爰依民
11 法第455條、第179條之規定級系爭租約之法律關係，請求上
12 訴人騰空遷讓返還系爭房屋，並給付積欠之租金、管理費及
13 相當於租金之不當得利，並聲明：(一)上訴人應將系爭房屋遷
14 讓騰空返還被上訴人，並自113年4月2日起至遷讓返還上開
15 房屋之日止，按月給付被上訴人9萬元。(二)上訴人應給付被
16 上訴人813,150元。

17 三、上訴人於原審受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到
18 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

19 四、原審經審理後，判決上訴人(一)應將系爭房屋遷讓騰空返還被
20 上訴人，並自113年4月2日起至遷讓返還上開房屋之日止，
21 按月給付被上訴人9萬元。(二)應給付被上訴人813,105元。上
22 訴人對原審判決不服，提起上訴，並補陳：系爭房屋未合於
23 租賃物之使用目的，承租時被上訴人有保證未漏水，112年5
24 月時發現有滲漏水，造成上訴人無法進行裝修，作為商務使
25 用，112年5月間兩造在系爭房屋確認滲漏水情況，上訴人要
26 求被上訴人提出解決方案，被上訴人當時只願提供6台除濕
27 機解決，上訴人後續有裝修問題深怕後續裝潢受損，且擔心
28 潮濕會導致裝潢內部電線走火，故不同意被上訴人之解決方
29 案，並表示若不解決就拒付租金及管理費，依民法第264條
30 為同時履行抗辯。關於相當於租金之不當得利部分，因上訴
31 人得依法為同時履行抗辯，拒絕給付租金及管理費，被上訴

01 人以上訴人積欠租金及管理費為由，終止系爭租約不合法，
02 故系爭租約仍然存續，上訴人占用系爭房屋無不當得利問
03 題，後續也因假執行將系爭房屋點交給被上訴人，並無不當
04 得利之情事等語（本院卷第164頁），上訴聲明為：(一)原判
05 決判令上訴人自113年4月2日起至遷讓返還系爭房屋之日止
06 按月給付被上訴人9萬元，暨給付被上訴人813,105元之裁判
07 廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上
08 訴人則補陳：請求上訴人給付相當租金不當得利之起訖日期
09 為自113年4月2日（即本件起訴狀繕本送達之日即113年4月1
10 日終止系爭租約之日之翌日）至114年3月12日（系爭房屋經
11 被上訴人執行假執行，於114年3月12日點交予被上訴人）
12 止，按月給付被上訴人9萬元，答辯聲明為：上訴駁回。

13 五、不爭執事項

14 (一) 兩造於111年9月25日簽立系爭租約，約定被上訴人將其所
15 有系爭房屋出租予上訴人，租賃期間自111年9月25日起至
16 114年11月24日止，每月租金9萬元，上訴人並已交付押租
17 金18萬元，上訴人並應負擔每月管理費9,315元。嗣上訴
18 人自112年5月起即未依約給付租金，並未依約繳納管理
19 費，被上訴人以112年12月21日存證信函催告繳納，上訴
20 人均未置理，迨至被上訴人以本件起訴狀繕本之送達之日
21 即113年4月1日終止系爭租約止，上訴人共積欠10個月租
22 金計90萬元、10個月管理費計93,150元，共計993,150
23 元，扣除押租金尚餘813,150元未給付被上訴人。

24 (二) 上訴人112年5月時曾向被上訴人表示系爭房屋有滲漏水情
25 形，造成上訴人無法進行裝修作為商務使用，112年5月間
26 雙方曾在系爭房屋確認有無滲漏水情況。

27 (三) 系爭房屋經被上訴人執行假執行，於114年3月12日14時40
28 分點交予被上訴人。

29 六、本件爭點：

30 (一) 系爭房屋有無滲漏水情形？

31 (二) 若有，上訴人以被上訴人於租賃關係存續中，系爭房屋有

01 滲漏水之瑕疵，導致上訴人裝潢受損，依民法第264條規
02 定為同時履行抗辯，拒絕租金及管理費之給付，有無理
03 由？

04 (三) 被上訴人以本件起訴狀繕本為終止系爭租約之意思表示，
05 系爭租約是否已合法終止？被上訴人請求上訴人自113年
06 4月2日至114年3月12日止，按月給付被上訴人9萬
07 元，有無理由？

08 七、得心證之理由

09 (一) 系爭房屋有無滲漏水情形？

10 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
11 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按民事訴訟如
12 係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
13 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
14 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
15 原告之請求（最高法院17年度上字第917號判決要旨參
16 照）。經查，兩造於111年9月25日簽立系爭租約，約定被
17 上訴人將其所有系爭房屋出租予上訴人，租賃期間自111
18 年9月25日起至114年11月24日止，每月租金9萬元，上訴
19 人並已交付押租金18萬元，上訴人並應負擔每月管理費9,
20 315元。嗣上訴人自112年5月起即未依約給付租金，並未
21 依約繳納管理費等情，經兩造不爭執，且有系爭租約影本
22 及被上訴人112年12月21日存證信函影本在卷可稽（原審
23 卷第15-21頁），該等事實，堪以認定。對於未給付租金
24 及繳納管理費之原因，上訴人辯稱：伊於112年5月時發現
25 系爭房屋有滲漏水，造成上訴人無法進行裝修作為商務使
26 用，因被上訴人無法提出解決方案，故拒付租金及管理費
27 等語。

28 2. 就系爭房屋有無滲漏水情形，證人即房屋仲介池孟芬於本
29 院證稱：我受被上訴人委任協助出租系爭房屋時，在出租
30 前並未發現房子有漏水或是其他狀況，出租之後約三至四
31 個月左右，上訴人跟我反應地板有不明水源出現。我看到

01 部分，一個是娛樂室的位置，另外一個小辦公室的地板，
02 發現地板上有冒小水珠，我先通報被上訴人，請求是否可以
03 協助處理，還去詢問工程人員，釐清水是從何而來，後
04 來經過查證是樓下冷氣冷凝管天花板的位置，因為是水冷
05 式冷氣，到了晚上才營業，系爭房屋晚上沒有人所以沒有
06 空調，上熱下冷，冷熱溫差下，冷氣主機放置的位置就冒
07 水珠。最後確認房子本身並無漏水，但是因為樓下的設備
08 導致冒水珠。兩造協調時，被上訴人願意提供6台除濕
09 機，將地板的水氣吸除，但上訴人無法接受，然而上訴人
10 也沒有提出解決的方式。到現場看的時候，整個辦公室內
11 部有裝修等語（本院卷第119-121頁）。另證人即房屋仲
12 介謝靜萱於本院證稱：我的客人即上訴人需要商辦，我們
13 就去看，覺得不錯之後就承租系爭房屋了。被上訴人知悉
14 上訴人是要作為商辦使用並要進行裝潢，印象中簽約後大
15 概一個月左右，發現有一個樑上面有水珠，開始發現漏水
16 問題，就是有潮濕，之後才請被上訴人協助及專業的人出
17 來處理，後來就第一次發現漏水的地方有處理好了，上訴
18 人才繼續裝潢。影音部分有牽涉很多線路及電的問題，因
19 潮濕導致地板突起來，上訴人才用了不到一個月左右。雙
20 方就坐下來溝通協調，上訴人認為潮濕會影響電線問題是
21 很嚴重的，會造成電路的問題，會影響整個視聽器具壞
22 掉，後來被上訴人有請專業的人來找原因，發現是樓下冷
23 氣管的問題，所以無解，因為樓下是每天營業，需長期開
24 冷氣，故無法解決，後來我知道被上訴人提供除濕機來處
25 理此事，但是上訴人認為這非長久之計，上訴人在乎的是
26 電線問題，怕電線走火會造成火災，接下來如何處理我就
27 不知道了。剛才提到樑上有水珠、地板有潮濕突起之外，
28 老舊的房子邊邊角角多少都會有滲水，但不至於造成危害
29 或損失等語（本院卷第122-125頁）。又證人即系爭房屋
30 之室內設計師李炳翰於本院證稱：系爭房屋裝修到百分之
31 90的時候，發生地板膨脹，有告知業主即上訴人，我跟兩

01 造去現場勘查，發現有滲水造成地板膨脹的情況。被上訴
02 人有帶木工師傅到現場勘，被上訴人及木工師傅也知道
03 膨脹的情況並非我這邊施工造成的，因為施工完經過幾天
04 後，那時候下了蠻久的雨，發現室內水氣很重，有發霉的
05 情況，整個很潮濕，包含我裝潢木作的櫃體都脫落，之後
06 兩造討論後續如何處理，從那次之後我就沒有再進場了，
07 這個案子後來沒有完成。現場勘當天有看到地上一攤一
08 攤的積水蠻多的，室內坪數很大大概有50坪，因為我裝修
09 的是其中一間接待室，那間大概是20坪，其他我沒有施作
10 的那些空間，每一間地板都有積水的痕跡，當下研判應該
11 是潮濕，因為基地完全沒有對外窗，所以有可能導致水氣
12 排不出去造成室內潮濕，等到雨過天晴之後，那些水氣就
13 會變成水珠而積在地板上，無法判斷水是從哪裡來的等語
14 （本院卷第143-145頁）。依證人池孟芬及謝靜萱之證
15 述，系爭房屋出租予上訴人後，地面有潮濕及水珠之現
16 象，主要原因為系爭房屋晚上未裝修時，樓下房屋作為營
17 業使用，因開啟設於天花板之冷氣，導致下冷上熱之溫
18 差，而形成系爭房屋地面之水珠或冷凝水。再參以證人李
19 炳翰所稱，系爭房屋於裝修時，地面有積水之現象，研判
20 為室內密閉空間未開窗，以致潮濕之水氣無法排出所形
21 成，然並無法判斷水氣從何而來。從而，依上開證人所
22 述，系爭房屋內之地板雖有水珠或冷凝水等積水現象，均
23 無法歸因於系爭房屋有何滲漏水之瑕疵所致，上訴人亦未
24 提出其他證據證明系爭房屋有滲漏水之情形，是其主張系
25 爭房屋有滲漏水情形，並不足採。

26 （二）若系爭房屋有滲漏水情形，上訴人以被上訴人於租賃關係
27 存續中，系爭房屋有滲漏水之瑕疵，導致上訴人裝潢受
28 損，依民法第264條規定為同時履行抗辯，拒絕租金及管
29 理費之給付，有無理由？

30 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
31 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益

01 之狀態。因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付
02 前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不
03 在此限，民法第423條、第264條第1項分別定有明文。上
04 訴人辯稱：於租賃關係存續中，系爭房屋有滲漏水之瑕
05 疵，導致上訴人裝潢受損，依民法第264條規定為同時履
06 行抗辯，拒絕租金及管理費之給付等語。經查，上訴人11
07 2年5月時曾向被上訴人表示系爭房屋有滲漏水情形，造成
08 上訴人無法進行裝修作為商務使用，112年5月間雙方曾在
09 系爭房屋確認有無滲漏水情況等情，兩造均不爭執，該等
10 事實，堪信屬實。然系爭房屋並無滲漏水情形，已認定如
11 上，依上開證人證述，系爭房屋是因樓下營業使用冷氣而
12 導致地板有水珠或冷凝水，且屋內有潮濕水氣，地板水珠
13 亦有導致地板突起之情形，然地板突起之範圍為何，上開
14 證人之說法不一，上訴人亦未提出照片或其他證據加以證
15 明。從而，依上訴人之舉證尚無法認定因此地板潮濕導致
16 突起是否已嚴重影響上訴人之裝修使用，自無法認定被上
17 訴人未提供合於約定使用狀態之出租房屋予上訴人。再
18 者，被上訴人就此情形提出除濕機之解決方案，非未予理
19 會系爭房屋之潮濕情形，上訴人若無法接受此方案，應進
20 一步與被上訴人商討謀求解決方式，而非逕行拒絕給付租
21 金及管理費。因此，上訴人抗辯：系爭房屋有滲漏水之瑕
22 疵，導致上訴人裝潢受損，依民法第264條規定為同時履
23 行抗辯，拒絕租金及管理費之給付等語，即無理由。上訴
24 人自112年5月起即未依約給付租金，未依約繳納管理費，
25 被上訴人以112年12月21日存證信函催告繳納，上訴人均
26 未置理，迨至被上訴人以本件起訴狀繕本之送達之日即11
27 3年4月1日終止系爭租約止，上訴人共積欠10個月租金計9
28 0萬元、10個月管理費計93,150元，共計993,150元，扣除
29 押租金尚餘813,150元未給付被上訴人等情，兩造均不爭
30 執，上訴人既依法不得行使同時履行抗辯，被上訴人依系
31 爭租約之約定，自得請求上訴人給付上開欠繳之租金及管

01 理費共813,150元。

02 (三) 被上訴人以本件起訴狀繕本為終止系爭租約之意思表示，
03 系爭租約是否已合法終止？被上訴人請求上訴人自113年4
04 月2日至114年3月12日止，按月給付被上訴人9萬元，有無
05 理由？

06 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
07 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
08 得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
09 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
10 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得
11 終止契約，民法第440條第1、2項定有明文。查，上訴人
12 自112年5月起即未依約給付租金，且未依約繳納管理費，
13 被上訴人以112年12月21日存證信函催告繳納，上訴人均
14 未置理，積欠租金已達2個月以上，被上訴人依上開規
15 定，自得終止系爭租約，故被上訴人以本件起訴狀繕本之
16 送達之日即113年4月1日終止系爭租約，自屬合法。而系
17 爭租約終止後即113年4月2日起，上訴人已無占用系爭房
18 屋之合法權源，卻仍繼續占用系爭房屋至114年3月12日點
19 交予被上訴人為止，即屬無權占用系爭房屋，並受有每月
20 相當於租金之不當得利9萬元，造成被上訴人之損害，故
21 被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自113年4月2
22 日至114年3月12日止，按月給付被上訴人9萬元，為有理
23 由。

24 八、綜上所述，被上訴人依系爭租約之法律關係及民法第179條
25 之規定，請求上訴人給付813,105元，及自113年4月2日至1
26 14年3月12日止，按月給付9萬元，為有理由，應予准許。原
27 審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並無違誤，
28 上訴意旨指摘前開部分判決不當，求予廢棄改判，為無理
29 由，應予駁回。

30 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
31 判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

01 十、據上論結，本件上訴無理由，爰判決如文。

02 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

03 民事第一庭 審判長法官 楊靚華

04 法官 陳筱雯

05 法官 郭任昇

06 以上正本係照原本作成。

07 本判決不得上訴。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

09 書記官 林宜璋