臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第255號

上　訴　人　楊振益
訴訟代理人　郭登富律師
被上訴人　　江玉鳳
訴訟代理人　謝憲愷律師
　　洪維寧律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年4月25日本院三重簡易庭113年度重簡字第1442號第一審判決提起上訴，經本院於115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人應給付被上訴人超過新臺幣（下同）202,258元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事　實

一、被上訴人起訴主張：上訴人向被上訴人承租門牌號碼為新北市○○區○○路0段0巷00號房屋（下稱系爭房屋）後棟空間（約49.7平方公尺），租期自民國111年12月1日起至113年11月30日止，每月租金新臺幣（下同）1萬元，押租金1萬元（下稱系爭租約）。詎上訴人自112年3月起即未依約支付租金，經被上訴人催告未果，遂於112年7月7日以存證信函催告上訴人應於收受該函後5日內給付扣除押租金1萬元（扣抵3月份尚欠租金）後112年4月至7月止共4個月之尚欠租金4萬元，如未於期限內給付，將終止系爭租約，然上訴人於112年7月17日收受該存證信函後仍置之不理，被上訴人不得已於同年月27日寄發存證信通知上訴人終止系爭租約，系爭租約已於112年7月27日合法終止，惟上訴人遲至113年12月8日始騰空返還系爭房屋，此段期間共計16個月又12日，上訴人

無權占有系爭房屋另受有相當租金即163,871元【計算式：16個月x1萬元＋（1萬/31日x12日），元以下四捨五入，下同】之利益，致被上訴人受有損害；綜上，上訴人共欠被上訴人203,871元(計算式：163,871元＋4萬元)。爰依系爭租約及不當得利法律關係提起本件訴訟，並聲明：上訴人應給付被上訴人203,871元及自民事變更訴之聲明暨準備㈠狀繕本送達翌日即114年2月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、上訴人答辯：上訴人承租系爭房屋時即有言明需供電供水，且要求要有火險、中興保全，有雙方LINE對話可證，且被上訴人於簽立系爭租約時，即明確知道上訴人要從事車床等工作，而工廠租用營業使用需要大電（即發電到配電的整體輸配電網之電力系統、申請電力加大及大電力系統），因此被上訴人有口頭同意由其申請大電予上訴人，惟上訴人屢次催告被上訴人應安裝分電開關箱提供大電，讓上訴人使用車床電焊等機器，被上訴人均置之不理，而洗手間無頂蓋、也無提供飲用水源，顯然被上訴人未依債之本旨交付租賃標的物，上訴人自得拒絕給付租金等語置辯。

三、本件被上訴人起訴請求上訴人應給付203,871元及自114年2月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，經原審審理結果，為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明為：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人於原審之訴駁回。被上訴人則補充答辯：兩造於簽立系爭租約時，並未就系爭房屋是否需另行安裝分電開關箱詳加討論並達成共同認知，亦未於系爭租約上加記載之用電情況，倘被上訴人有同意另安裝分電開關箱，上訴人豈可能先簽約並繳納3個月租金後始向被上訴人反應應履行此義務？系爭房屋之廁所頂蓋係於112年6月經建管處拆除，斯時上訴人已積欠租金3個月，何來主張同時履行抗辯？縱認上訴人欠租前系爭房屋廁所已無頂蓋，上訴人於簽約前已多次至現場勘查確認現況，並於原審114年2月11日言詞辯論庭已自認「簽約時房屋廁所

即無頂蓋」，倘上訴人認此影響其使用租賃物之權利，何以執意與被上訴人簽約？又兩造並未就被上訴人需提供飲用水予上訴人乙事達成合意，被上訴人自無此提供義務。綜上，上訴人拒繳租金之抗辯理由，顯屬無稽等語，並聲明：上訴駁回。

四、法院之判斷：

㈠被上訴人主張上訴人向其承租系爭房屋，每月租金1萬元，上訴人於112年3月至7月均未繳付租金，經被上訴人以存證信函定期催告未果，於同年月27日再以發存證信通知上訴人終止系爭租約，系爭租約已於112年7月27日合法終止，經以押租金1萬元扣抵3月租金後，上訴人尚欠112年4月至7月之租金4萬元，又上訴人於113年12月8日始返還系爭房屋予被上訴人，此段期間共計16個月又12日，上訴人另受有相當租金即163,871元之不當得利 ，上訴人共欠被上訴人203,871元(計算式：163,871元＋4萬元)等語，固為上訴人不爭執自112年3月起即未付租金及於113年12月8日返還系爭房屋之事實，惟依被上訴人所提上開五股登林路郵局第28號、第37號存證信函暨中華郵政掛號郵件收件回執（見原審卷第45頁、第53頁），可知被上訴人所為終止系爭租約之存證信函於112年7月28日始送達上訴人，應認系爭租約係於112年7月28日始合法終止，則上訴人於系爭租約終止前之尚欠租金應為112年4月至112年7月28日之租金即39,032元（計算式：【1萬元x3月】+【1萬元x28/31】＝39,032元，小數點以下四捨五入，下同），另於系爭租約終止後112年7月29日至113年12月8日返還系爭房屋之日止（共16月又10日），無權占有系爭房屋所受相當租金之不當得利應為163,226元（【1萬元x16月】+【1萬元x10/31】＝163,226元），上訴人應給付之尚欠租金及不當得利應為202,258元（即39,032元+163,226元＝202,258元），被上訴人逾此部分之主張，要屬無據。

㈡至上訴人抗辯上訴人承租系爭房屋時即言明需供水電，且經被上訴人口頭同意安裝分電開關箱提供大電，惟洗手間無頂

蓋、也無提供飲用水源，被上訴人未依債務本旨交付租賃物，得拒絕給付租金等語，則為被上訴人所否認，並以前詞置辯，查：

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。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條亦有明文。

2.關於兩造於簽立系爭租約時是否另有口頭約定被上訴人應安裝分電開關箱提供大電予上訴人乙節，上訴人固提出111年8月1日、112年2月14日至4月12日間LINE對話截圖等件為證，惟上開資料充其量僅能證明被上訴人於兩造簽立系爭租約前有提及「水電另計」，及上訴人於簽立系爭租約後近三個月始要求被上訴人於系爭房屋安裝分電開關箱之事實，並無法證明兩造另以口頭約定被上訴人負有應安裝分電開關箱提供大電予上訴人之給付義務，上訴人此部分主張，尚乏所據。

3.關於水電部分，系爭房屋已有一般電力及自來水可以使用之事實，為上訴人自承在卷（見本院114年12月31日及115年2月6日言詞辯論筆錄），應認被上訴人確已履行提供水電予上訴人之義務，至上訴人主張被上訴人應提供飲用水源云云，既未見兩造約明於系爭租約內，自無可採。

4.關於系爭房屋廁所無頂蓋部分，被上訴人就其抗辯系爭房屋廁所頂蓋係於112年6月經建管處拆除乙事，雖未提出證據證明，惟依上訴人於原審所承稱：簽約時房屋廁所即無頂蓋等語（見原審114年2月11日言詞辯論筆錄），而兩造於簽立系爭租約時復未就此部分約定應由被上訴人修繕加蓋頂蓋後交付予上訴人使用，則兩造既係針對系爭房屋現況簽立系爭租約並交付使用，被上訴人已履行其依系爭租約所約定之租賃物交付義務，上訴人主張被上訴人未依債務本旨交付租賃物，自無可採。

㈢綜上所述，被上訴人依系爭租約及不當得利法律關係，請求上訴人給付202,258元及自民事變更訴之聲明暨準備㈠狀繕本送達翌日即114年2月12日起至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告，核無不合，上訴論旨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。至原審就上開不應准許部分，所為上訴人敗訴之判決，並依職權為假執行之宣告部分，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。

㈣本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經審酌與上開判決結果不生影響，不再予逐一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：本件被上訴人敗訴部分甚微，依民事訴訟法第79條命由上訴人負擔訴訟費用。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第七庭　審判長法　官　陳映如

法　官　王婉如

法　官　葉靜芳

以上正本證明與原本無異

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　郭于溱