

01 臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

02 113年度重簡字第1769號

03 原 告 朱俊源

04 訴訟代理人 郭浩恩律師(法扶律師)

05 被 告 江弘毅

06 上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年11月27日言詞辯
07 論終結，本院判決如下：

08 主 文

09 被告應給付原告新臺幣貳萬肆仟元，及自民國一百一十三年八月
10 三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

11 原告其餘之訴駁回。

12 訴訟費用由被告負擔百分之五，餘由原告負擔。

13 本判決第一項得假執行。

14 事 實 及 理 由

15 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
16 縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
17 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：被告
18 應給付原告新臺幣（下同）499,199元，及自起訴狀繕本送
19 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣原告於民國
20 113年11月27日當庭變更聲明請求：被告應給付原告499,000
21 元，及相同利息。此核屬減縮應受判決事項之聲明，依前揭
22 規定，應予准許。

23 二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴
24 訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯
25 論而為判決，合先敘明。

26 三、原告起訴主張：

27 （一）原告前透過訴外人即仲介劉連旺向被告承租坐落新北市○
28 ○區○○路0段000號8樓房屋（下稱系爭房屋），雙方並
29 簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間2
30 年即自112年4月20日起至114年4月19日止，每月租金新臺

01 幣（下同）26,000元，原告並已支付被告押租金52,000
02 元，締約時另口頭約明系爭房屋應供原告遷入戶籍，且被
03 告應提供房屋所有權狀影本以供原告投保房屋火災保險，
04 被告並同意配合提供相關必要文件，即最近一期之房屋稅
05 單、房屋所有權狀影本等，另依系爭租約第20條約定，租
06 金扣繳憑單由屋主申報，原告負責繳納。而劉連旺就上開
07 過程，均全程在場見聞。詎被告迄未依約提供上開相關必
08 要文件，幾經原告透過劉連旺於113年1、2月間多次催告
09 被告履約未果，致原告迄未能遷入戶籍，使系爭房屋無法
10 合於約定之使用收益狀態，無法達到原告租賃使用系爭房
11 屋之目的。嗣後原告復發現系爭房屋實非被告所有，而係
12 被告之胞妹江雪莉所有，被告顯係以屋主自居而出租他人
13 之物予原告，致有未能依約提供上開必要文件之債務不履
14 行情形，難謂無可歸責之事由，原告自得依民法第229條
15 第2項、第254條及第258條第1項給付遲延之規定，行使權
16 利解除契約。為此，爰以本件起訴狀繕本之送達作為解除
17 系爭租約意思表示之通知，契約經解除後，被告除應返還
18 先前所受領之租金共364,000元〔計算式：26,000元×14個
19 月（即112年4月至113年6月，共14個月）=364,000元〕，
20 及押租金52,000元預，並應依民法227條、226條第1項規
21 定，賠償原告所受損害；惟鈞院認原告主張解除系爭租約
22 之請求無據，原告亦主張被告未提供合於約定使用、收益
23 之租賃物，得類推適用民法第256條規定終止租約，並請
24 求損害賠償，被告應賠償之金額同上開原告所給之租金及
25 押金。

26 （二）另系爭租約經原告解除或終止後，原告尚受有下列損害共
27 83,000元，應由被告負賠償責任：①仲介費13,000元：即
28 月租金之半數，由仲介劉連旺收取。②搬遷費用46,000
29 元。③房屋修繕費用24,000元--(1)塑膠地板剝落、全部刮
30 除、廢棄物運離12,000元；(2)主臥及小房間滲水壁癌處理
31 及油漆6,000元，不鏽鋼門把手更換500元、浴室蓮蓬頭更

01 換1,800元；(3)不鏽鋼大門門鎖更換、拷貝磁扣2,700元、
02 室內排水修繕1,000元。

03 (三) 以上合計，原告得請求被告給付之金額共499,000元（計
04 算式：364,000元+52,000元+83,000=499,000元）。為
05 此，爰提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告499,
06 000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
07 5%計算之利息。

08 四、原告主張其透過訴外人即仲介劉連旺向被告承租系爭房屋，
09 雙方並簽訂系爭租約，約定租賃期間2年即自112年4月20日
10 起至114年4月19日止，每月租金26,000元，原告並已支付被
11 告押租金52,000元，締約時另口頭約明系爭房屋應供原告遷
12 入戶籍之事實，業據其提出系爭租約為證。被告已於相當時
13 期受合法之通知，而於言詞辯論期日均不到場，亦未提出準
14 備書狀爭執，依法視同自認，堪認原告主張之此部分事實為
15 真實。

16 五、原告另主張被告迄未依約提供相關必要文件，致原告迄未能
17 遷戶籍入系爭房屋，使系爭房屋無法合於約定之使用收益狀
18 態，無法達到原告租賃使用系爭房屋之目的，其得解除系爭
19 租約或終止系爭租約等情。經查：

20 (一) 按依民法第423條規定，出租人應以合於所約定使用收益
21 之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合
22 於約定使用收益之狀態，此乃出租人之主要義務（最高法
23 院69年度台上字第380號、第1798號判決要旨參照）。
24 是以因可歸責於出租人之事由，未交付合於所約定使用收
25 益之租賃物，或保持其合於約定使用收益之狀態，致為不
26 完全給付，承租人即得請求賠償損害，此觀民法第227條
27 規定固已自明。然按基於私法自治及契約自由原則，當事
28 人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權
29 利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重。
30 倘若當事人訂立之契約，包含數個典型契約之構成分子，
31 並各具有一定分量，各該成分之特徵得以截然劃分及辨識

01 者，應歸入非典型契約中之混合契約。此種混合契約發生
02 爭議，應視該爭議事項屬何一構成分子之特徵及內容，以
03 定法律之適用，方符合當事人之利益狀態及契約目的。次
04 按當事人間債之關係類型，胥以主給付義務定之，該等義
05 務係債之關係固有、必備之要素，用以確定及規範債之關
06 係類型。當事人所負債務，另尚有從給付義務及附隨義
07 務，從給付義務旨在準備、確定、支持及完全履行主給付
08 義務，基於法律明文或當事人約定，或基於誠信原則及補
09 充之契約解釋，以確保債權人之給付利益獲得最大可能之
10 滿足，債權人得以訴請求履行，於債務人不履行時，債權
11 人得否解除（按終止亦同）契約，應視該從給付義務對契
12 約目的之達成是否必要、不可或缺而定。附隨義務，則係
13 隨債之關係發展過程，基於期待可能性，以誠信原則為發
14 展依據，依個別情況促使債權人之給付利益獲得滿足（輔
15 助功能），或為維護他方當事人生命或財產上利益（保護
16 功能）（最高法院112年度台上字第2370號判決要旨參
17 照）。

18 （二）本院觀兩造簽訂之系爭租約並未明文約定被告應供原告遷
19 戶籍至系爭房屋，雖雙方有口頭約定讓原告遷入戶籍，惟
20 此非被告應負之主給付義務，應只是被告應負之旨在準
21 備、確定、支持及完全履行主給付義務之從給付義務，於
22 被告不履行時，原告債權人得否解除（按終止亦同）契
23 約，即應視該從給付義務對契約目的之達成是否必要、不
24 可或缺而定。本件如果讓原告遷入戶籍至系爭房屋，係對
25 系爭租約目的之達成有其必要及不可或缺，何以原告並未
26 要求被告明文約定於系爭租約之書面條款中？可見被告所
27 負之上開應讓原告遷入戶籍之義務，對於系爭租約目的之
28 達成並非有其必要及不可或缺，且遷入戶籍與否，與租賃
29 標的物即系爭房屋是否合於所約定之使用收益本即無關，
30 則原告單純以被告未提供相關必要文件，致其迄未能遷戶
31 籍入系爭房屋為由，主張得解除系爭租約或終止系爭租

01 約，容非有據，是以兩造所簽訂之系爭租約仍有效存在；
02 況且，原告既然主張已解除或終止系爭租約，本應依系爭
03 租約第6條約定，主動自系爭房屋搬遷，再將之按照原狀
04 騰空交還被告，然原告自承目前仍居住在系爭房屋內並未
05 搬遷，在未履行自身義務之情況下，仍請求被告返還先前
06 所受領之租金364,000元、押租金52,000元，並賠償其仲
07 介費13,000元、搬遷費用46,000元等損害，更已違反民法
08 第148條第2項所定之誠信原則，均難謂有據。

09 六、就房屋修繕費用24,000元請求部分〔含(1)塑膠地板剝落、全
10 部刮除、廢棄物運離12,000元；(2)主臥及小房間滲水壁癌處
11 理及油漆6,000元，不鏽鋼門把手更換500元、浴室蓮蓬頭更
12 換1,800元；(3)不鏽鋼大門門鎖更換、拷貝磁扣2,700元、室
13 內排水修繕1,000元〕：

14 (一) 按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租
15 人負擔；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由
16 出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，
17 如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自
18 行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法
19 第429條第1項、第430條分別定有明文。另按兩造簽訂之
20 系爭租約第11條亦已約定：「...房屋因自然之損壞有修
21 繕必要時，由甲方（指被告）負責修理。」

22 (二) 本件原告主張租用系爭房屋後，後發現系爭房屋有修繕之
23 必要，並已通知被告修繕，因被告不為修繕而自行修繕共
24 支出房屋修繕費用24,000元等情，有其提出之對話截圖、
25 估價單、免用統一發票收據等為證，且未經被告到庭爭
26 執，則原告據以請求被告償還24,000元，洵屬有據。

27 七、縱上所述，原告本於系爭租約約定之法律關係，請求被告給
28 付如主文第1項所示金額，及自起訴狀繕本送達翌日即113年
29 8月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
30 予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

31 八、本判決第1項原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴

01 之判決，爰依職權宣告假執行。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

03 法 官 趙義德

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

10 書記官 張裕昌