

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

114年度重小字第495號

原告 王雅婷

被告 北部百貨太陽光電有限公司

法定代理人 蘇進添

上列當事人間請求返還押租金等事件，於民國114年7月25日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

理由要領

一、本件為小額訴訟事件，依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅記載主文及理由要領。

二、本院得心證之理由如下：

（一）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，而此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要給付義務，倘有違反，應負債務不履行之責（最高法院97年度台上字第2307號判決要旨參照）；次按繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權。於繼續性質之租賃

01 契約，民法債編「租賃」，就承租人之終止權，固已有特  
02 別規定，但在出租人依約交付合於債之本旨之租賃物與承  
03 租人前，承租人若非不得依法行使解除權，以解除租賃契  
04 約（最高法院102年度台上字第1447號判決要旨參照），  
05 故此判決所謂之「依法行使解除權」，係指倘出租人未依  
06 約交付合於約定使用收益之租賃物予承租人時，已構成民  
07 法第226條所定給付不能之債務不履行情事，承租人即得  
08 依同法第256條規定，解除其租賃契約，再依同法第259條  
09 2款：「受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息  
10 償還之」規定，請求出租人負回復原狀責任，將受領之金  
11 錢償還之。

12 (二) 本件原告主張兩造於民國113年5月23日簽訂房屋租賃契約  
13 書(下稱系爭租約)，由其向被告承租坐落新北市○○區○  
14 ○街00號地下1樓房屋(下稱系爭房屋)，租賃期間自113  
15 年6月1日起至114年6月31日止，每月租金新臺幣(下同)3  
16 萬元，其已於113年5月23日支付1個月租金3萬元及2個月  
17 押租金6萬元，共計9萬元。詎原告於113年6月5日前往現  
18 場收受使用系爭房屋時，發現系爭房屋均未整理使之合於  
19 使用收益之狀態，原告乃於113年7月3日以新莊昌盛郵局  
20 存證號碼000186號存證信函(下稱系爭存證信函)為解除  
21 系爭租約之意思表示，被告於同年月9日收受該存證信函  
22 等事實，業據其提出系爭存證信函暨回執、於113年6月12  
23 日拍攝系爭房屋之現場照片等為證，並有被告提出之系爭  
24 租約在卷可稽。被告雖辯稱已於113年6月5日交付原告系  
25 爭房屋之遙控器，且已搬空系爭房屋內之雜物並安裝冷氣  
26 室內外機、LED燈管、排風管等情，然依原告提出之上開  
27 照片，可知遲至113年6月12日時，系爭房屋內外仍放置各  
28 式廢棄物及各類管線，顯非可供原告租屋使用之目的，自  
29 難認被告已依系爭租約交付合於使用收益狀態之租賃物予  
30 原告；另被告就所辯上情雖提出現場照片11幀(見其114  
31 年5月15日民事聲請狀所附原證二、三)為佐證，惟其於

01 本院114年5月16日言詞辯論既已陳稱：前開照片，是上次  
02 開庭（指於114年4月18日）後去拍的，差不多四月底、五  
03 月初拍的等情，自不能據以證明其於租期開始時，已依系  
04 爭租約交付合於使用收益狀態之租賃物予原告；至被告於  
05 本院114年7月25日言詞辯論時所提其與鍍金師傅阿昇間於  
06 114年5月24日晚上8時51分在通訊軟體LINE之對話紀錄，  
07 只是證明阿昇有提到之前盧董的設備有搬到「地下一樓好  
08 像搬到一樓」而已，無法據以佐證原告已搬遷至系爭房屋  
09 並開始使用收益，是以被告所辯上情，非可採信。從而，  
10 原告以被告未依約交付合於約定使用收益之租賃物，已構  
11 成民法第226條所定給付不能之債務不履行情事為由，解  
12 除系爭契約，並請求被告償還所受領之租金3萬元及押租  
13 金6萬元（共9萬元），為有理由，應予准許。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

15 法 官 趙 義 德

16 以上正本係照原本作成。

17 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  
18 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容  
19 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如  
20 於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提  
21 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理  
22 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

24 書記官 張裕昌