

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度店簡更一字第1號

原告 郭玉香
訴訟代理人 郭金賜
郭玉秀

被告 簡瑋汝
訴訟代理人 沈濟民律師
被告 葛至剛

上列當事人間遷讓房屋事件，於民國109年8月10日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣捌拾貳萬伍仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之九十，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；被告如以新臺幣捌拾貳萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明：被告應連帶將門牌號碼新北市○○區○○路00巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，並給付原告新臺幣（下同）12萬元及自民國106年8月10日起至遷讓房屋之日止，按月賠償原告6萬元。嗣因被告簡瑋汝業已於108年10月22日遷出系爭房屋，原告遂變更其聲明為：被告應連帶給付原告91萬2000元（含未給付之租金及相當於租金之不當得利88萬元、原告代給付之管理費3萬2000元）。核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，要無不符，自應准許。又被告2人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，復核無民事訴訟法

第386 條各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告於106年2月17日將系爭房屋出租予被告簡瑋汝，約定每月租金3萬元，租賃期間自106年3月10日起至111年3月10日止（下稱系爭租約），且由被告葛至剛擔任系爭租約之連帶保證人，租賃期間屆滿應即將系爭房屋返還出租人。惟被告簡瑋汝承租系爭房屋後，以系爭房屋有多處壁癌為由拒付房租，原告即找人修繕，然被告簡瑋汝仍以原告未修繕完全為由，繼續拒付租金，並將物品搬進系爭房屋置放，繼續使用系爭房屋，原告在修繕壁癌期間，曾同意被告簡瑋汝扣抵106年5月份應給付之2萬元租金作為系爭房屋維修費用，但被告簡瑋汝自106年5月起即未依約給付租金及管理費，積欠租金達4個月以上，經原告催繳無著，為此原告於106年8月10日終止系爭租約，惟被告簡瑋汝於系爭租約終止後仍繼續使用系爭房屋，直至108年10月22日始搬離系爭房屋，期間均未給付租金或管理費，故被告簡瑋汝尚積欠原告自106年5月至108年10月止之租金及相當於租金之不當得利共88萬元（計算式：106年5月份尚欠租金1萬元+【3萬元x29個月】=88萬元），又系爭租約第7條約定被告簡瑋汝應負擔管理費，被告簡瑋汝自106年3月起至108年10月止未給付管理費共3萬2000元（計算式：1000元x32個月=3萬2000元），原告業已代其墊付，故被告尚積欠原告共計91萬2000元（計算式：88萬元+3萬2000元=91萬2000元），被告均應負清償責任。爰依系爭租約及不當得利之法律關係起訴。

(二)對被告抗辯之陳述：

1. 被告簡瑋汝雖抗辯訴外人郭金鐘曾承諾被告簡瑋汝得自106年9月1日起再給付租金，原告將與被告簡瑋汝重新簽訂租約云云，然郭金鐘非系爭租約出租人，郭金鐘無權代表原告對被告為任何有關係爭房屋租約事項之承諾，又被告簡瑋汝於系爭租約簽訂前係親自到系爭房屋現場查看認定合適、滿意

01 後，兩造才簽訂系爭租約，並由原告以現況點交，被告所稱
02 「壁癌」，係經長久潮濕而產生之現況，被告已經於租屋前
03 查看房屋現況滿意，並無被告所主張牆壁破損、樓梯磁磚破
04 裂、馬桶底座有裂痕、水塔漏水等瑕疵，而依一般經驗法
05 則，交屋後才產生之「壁癌」，不影響房屋居住之使用目
06 的，非屬重大瑕疵，為可輕易處理之瑕疵，且原告於106年3
07 月將系爭房屋交付被告簡瑋汝使用，被告簡瑋汝應依善良管
08 理人注意義務管理使用系爭房屋，不能故意緊閉房屋任令房
09 屋受潮甚久後致產生「壁癌」狀況，再據此要求原告負責維
10 修並拒付租金，又原告經被告簡瑋汝反應有「壁癌」後，立
11 即派2組工人數次至系爭房屋修補「壁癌」，並於106年4月
12 月底前已修補完工，原告為彌補修補「壁癌」所產生之不便，
13 在被告簡瑋汝要求下，同意被告簡瑋汝應給付106年5月份租
14 金可以扣抵2萬元，106年5月後被告簡瑋汝又要求原告進場
15 維修，原告亦應被告簡瑋汝要求，找工人與被告簡瑋汝聯
16 繫，準備隨時進場維修，然工人多次尋找被告簡瑋汝無著，
17 被告簡瑋汝竟拒絕原告派工修補，其後並來函主張要求原告
18 應賠償被告簡瑋汝損失62萬元，原告方知被告簡瑋汝係欲藉
19 租賃關係圖利。

20 2. 系爭房屋發生壁癌是因被告簡瑋汝使用不當所致，因其未保
21 持通風，亦未使用除濕機。

22 (三)聲明：1. 被告應連帶給付原告91萬2000元。2. 訴訟費用由被
23 告連帶負擔。3. 請依職權宣告假執行。

24 三、被告簡瑋汝辯稱：

25 (一) 被告簡瑋汝與原告簽訂系爭租約後，因系爭房屋有「壁
26 癌」等瑕疵，被告簡瑋汝於106年3、4、5月「壁癌」修繕
27 期間均無使用系爭房屋，但106年3、4月租金仍有支付，1
28 06年5月租金因原告同意扣抵2萬元作為修繕費用，被告簡
29 瑋汝亦已給付租金1萬元，而因系爭房屋「壁癌」尚須修
30 繕，經與原告代理人郭金鐘溝通協調後，郭金鐘允諾被告
31 不收106年6、7、8月之租金，以作為修繕系爭房屋「壁

01 癌」使用，並承諾將重新訂定租約，被告自106年9月1日
02 起再繳交租金，被告簡瑋汝並無未依約給付租金情事，嗣
03 被告簡瑋汝要與原告重新簽訂租約，原告反悔，系爭租約
04 已不存在，被告簡瑋汝曾於106年7月7日寄發存證信函予
05 原告表示不租系爭房屋了，另系爭房屋有多處「壁癌」、
06 馬桶破裂及地下一樓水塔管線漏水等嚴重瑕疵，原告並未
07 修繕，被告簡瑋汝得依據民法第423條規定行使同時履行
08 抗辯權拒絕給付租金，自無積欠租金事由，原告無權終止
09 系爭租約。

10 (二) 原告雖主張被告簡瑋汝未依約給付管理費，但兩造簽訂系
11 爭租約當時曾口頭約定系爭租約租金已包括管理費，被告
12 並無另外負擔系爭房屋之管理費義務，又法院囑託臺灣營
13 建防水技術協進會鑑定系爭房屋「壁癌」瑕疵，鑑定結果
14 顯示「壁癌」存在且面積範圍很大，系爭房屋瑕疵嚴重，
15 被告行使同時履行抗辯拒絕給付租金依法有據。

16 (三) 聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 訴訟費用由
17 原告負擔。

18 四、被告葛至剛經合法通知未到庭陳述，亦未提出書狀作何聲明
19 或答辯。

20 五、得心證之理由：

21 原告主張於106年2月17日將系爭房屋出租予被告簡瑋汝，約
22 定每月租金為3萬元，租賃期間自106年3月10日起至111年3
23 月10日止，由被告葛至剛擔任系爭租約之連帶保證人，被告
24 簡瑋汝並已給付押租保證金6萬元予原告事實，為原告與被
25 告簡瑋汝所不爭執，又被告葛至剛經合法通知未到庭爭執，
26 亦未提出書狀為任何聲明或陳述以供本院參酌，依本院調查
27 結果，原告此部分之主張，堪認屬實。而原告主張被告簡瑋
28 汝積欠租金，原告據此終止租約，則為被告簡瑋汝所否認，
29 並以前詞置辯，且提出新店五城郵局106年7月7日000021號
30 存證信函及回執、106年4、6月台灣電力公司繳費憑證、106
31 年6月臺北自來水事業處繳費憑證等件為證。是本件爭執者

為：1. 被告簡瑋汝抗辯系爭房屋有「壁癌」等瑕疵事實，是否為真實？2. 被告簡瑋汝能否據此主張拒絕給付租金及管理費等款項之權利？3. 原告之請求有無理由？經查：

(一) 本院就系爭房屋有無被告簡瑋汝所指瑕疵情形及其發生原因、修繕方式等事項囑託台灣營建防水技術協進會進行鑑定，其鑑定結果略為：

「(1)系爭房屋內「壁癌」、油漆剝落位置面積為1F車庫牆面（損害範圍170×320cm）、天花板（損害範圍40×20 cm）、3F臥室牆面（損害範圍分別為12×180cm、40×105cm、110×80cm、30×50cm、50×40cm、120×40cm、120×40 cm）、天花板（損害範圍160×80cm）、2F樓梯間牆面（損害範圍175×140cm、160×60cm）、2F臥室牆面（損害範圍70×20cm、85×27cm、10×180cm、3×3cm、40×165cm、55×120cm）、天花板（損害範圍90×190cm、10×20cm、10×10cm）、2F走廊牆面（損害範圍10×10cm）、天花板（損害範圍20×40cm、10×15cm）、1F樓中樓天花板（損害範圍160×150cm、100×130cm、170×280cm）、1F客廳牆面（損害範圍30×40cm、35×20cm、18×10cm、10×10 cm、20×40cm）、地下室牆面（損害範圍10×10cm、10×10 cm、100×170cm、20×30cm）、天花板（損害範圍20×15cm）。

(2)系爭臥室房屋損壞情況主要集中在1F車庫相對應位置為2F露台、3F臥室相對應位置為屋頂、2F樓梯間相對應位置為屋頂、2F臥室相對應位置為3F露台、1F樓中樓相對應位置為2F露台、1F客廳相對應位置為2F陽台等外露屋頂、露台、陽台等部位，加上外牆有多處碳酸鹽結晶體以高週波水份計檢測高於20%有明顯潮濕現象，研判主要係因地震、搖動、荷重等原因而造成混凝土結構體產生裂縫，致使下雨時雨水水份沿裂縫滲入而造成內部含水量增加，使天花板、牆面長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反

01
02
03
04

應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌），加上鄰近山區濕度較高室內易潮濕室內無良好排風或除溼，加速壁癌之生長，詳細如下表：

樓層	漏水形式	成因分析	備註
1F車庫	牆面、天花板油漆剝落、壁癌	研判主要係因地震、搖動、荷重等原因，而造成2F露台、外牆混凝土結構體產生裂縫，致使下雨時雨水水份沿裂縫滲入而造成內部含水量增加，使天花板、牆面長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌），加上鄰近山區濕度較高室內易潮濕室內無良好排風或除溼，加速壁癌之生長。	建議1F車庫整間施作修繕
3F臥室	牆面、天花板油漆剝落、壁癌	研判主要係因地震、搖動、荷重等原因，而造成屋頂混凝土結構體產生裂縫，加上鋪面層因水泥砂漿老化、破裂，致使下雨時雨水水份滲入使防水層長期浸濡水中，且雜草叢生根莖釋放高酸性水份侵蝕破壞，致使防水層老化、破損，致使水份沿裂縫滲入而造成內部含水量增加，使天花板、牆面長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形	建議屋頂防水需重新施作及3F臥室整間施作修繕

		成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌），加上鄰近山區濕度較高室內易潮濕室內無良好排風或除溼，加速壁癌之生長。	
2F樓梯間	牆面油漆剝落、壁癌	研判主要係因地震、搖動、荷重等原因，而造成屋頂混凝土結構體產生裂縫，加上鋪面層因水泥砂漿老化、破裂，致使下雨時雨水水份滲入使防水層長期浸濡水中，且雜草叢生根莖釋放高酸性水份侵蝕破壞，致使防水層老化、破損，致使水份沿裂縫滲入而造成內部含水量增加，使牆面長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌）。	建議損壞部位施作修繕
2F臥室	牆面、天花板油漆剝落、壁癌	研判主要係因地震、搖動、荷重等原因，而造成3F露台、外牆混凝土結構體產生裂縫，致使下雨時雨水水份沿裂縫滲入而造成內部含水量增加，使天花板、牆面長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌），加上鄰近山區濕度較高室	建議2F臥室整間施作修繕

		內易潮濕室內無良好排風或除溼，加速壁癌之生長。	
2F走廊	牆面、天花板油漆剝落	可能因局部油漆附著力不足或外力影響造成油漆剝落	建議損壞部位施作油漆
1F樓中樓	天花板油漆剝落、壁癌	研判主要係因地震、搖動、荷重等原因，而造成2F露台混凝土結構體產生裂縫，致使下雨時雨水水份沿裂縫滲入而造成內部含水量增加，使天花板長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌），加上鄰近山區濕度較高室內易潮濕室內無良好排風或除溼，加速壁癌之生長。	建議1F樓中樓天花板全面施作修繕
1F客廳	牆面油漆剝落、壁癌	研判主要係因地震、搖動、荷重等原因，而造成2F陽台、外牆混凝土結構體產生裂縫，致使下雨時雨水水份沿裂縫滲入而造成內部含水量增加，使牆面長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌），加上鄰近山區濕度較高室內	建議損壞部位施作修繕

01

		易潮濕室內無良好排風或除溼，加速壁癌之生長。	
地下室	牆面、天花板油漆剝落、壁癌	研判主要係因地震、搖動、荷重等原因，而造成外牆混凝土結構體產生裂縫，致使下雨時雨水水份沿裂縫滲入而造成內部含水量增加，使天花板、牆面長期含水量增加，這些水份進而分解水泥內之鈣、鎂、鉀等鹽類並與之反應形成氫氧化鈉，而這些氫氧化物由濕氣帶與空氣中之二氧化碳反應後，形成白色膨脹之碳酸鹽結晶體（俗稱壁癌），加上鄰近山區濕度較高室內易潮濕室內無良好排風或除溼，加速壁癌之生長。	建議損壞部位施作修繕

02

03

04

05

06

07

08

09

(3)系爭房屋屋頂修繕方法建議費用概估：防護措施、舊有磁磚、保護層打除運棄、屋頂及女兒牆表面整理抹平、裂縫灌注聚胺基甲酸脂發泡材、塗膜水和凝固型防水材（一底四道＋補強布）、落水頭疏通、補強、與鄰房交接處斷水處理、水泥砂漿貼磁磚、塗膜保護漆，修復費用概估159,264元整，以上連工帶料施工，施工期約15天，屋頂防水保固2年，修復方式及費用概估如下：

項目	工程內容	部位	數量	單位	單價	金額
1	防護措施	室內	1	式	3,000	3,000
2	舊有磁磚、保護層打除運棄	地坪	45	m ²	350	15,750
3	屋頂及女兒牆表面整理抹平	女兒牆及地坪	62	m ²	100	6,200
4	裂縫灌注聚胺基	地坪、	28	m	400	11,200

01

	甲酸脂發泡材	隅角				
5	塗膜水和凝固型防水材（一底四道+補強布）	女兒牆及地坪	62	m ²	600	37,200
6	落水頭疏通、補強	地坪	1	式	3,000	3,000
7	與鄰房交接處斷水處理	地坪	7	m	1,000	7,000
8	水泥砂漿貼磁磚	地坪	45	m ²	900	40,500
9	塗膜保護漆	女兒牆	17	m ²	150	2,550
					小計	126,400
10	零星工料、材料搬運、垃圾清運	1~9小項	10	%		12,640
11	廠商管理利潤	1~9小項	10	%		12,640
12	營業稅捐	1~11小項	5	%		7,584
合計						159,264

02

03

04

05

06

07

08

系爭房屋室內損壞修繕方法建議費用概估：防護措施、舊有漆刮除（至水泥面）、塗膜矽酸質系防水1.5kg、批土整平油漆，修復費用概估159,466元，以上連工帶料施工不含室內物品搬運，施工期約15~20天，室內防水保固1年，修繕完成後室內建議需保持良好通風或除溼，修復方式及費用概估如下：

項目	工程內容	部位	數量	單位	單價	金額
1	防護措施	室內	1	式	8,000	8,000
2	舊有漆刮除（至水泥面）	牆面及天花板	208	m ²	100	20,800

3	塗膜矽酸質系防水1.5kg	牆面及天花板	208	m ²	350	72,800
4	批土整平油漆	牆面及天花板	208	m ²	120	24,960
					小計	126,560
5	零星工料、材料搬運、垃圾清運	1~4小項	10	%		12,656
6	廠商管理利潤	1~4小項	10	%		12,656
7	營業稅捐	1~6小項	5	%		7,594
合計						159,466

(4)系爭房屋修繕後，復發可能性主要有如遇較大地震結構體可能產生新裂縫造成水份滲入及室內未保持通風或除溼（本案鄰近山區濕度較高室內易潮濕）皆有可能在1~2年後復發「壁癌」。

(5)依據初勘及複勘鑑定室內電線並無明顯受損，惟電話線路箱體內有局部生鏽現象。鑑定報告並附有相關照片。（鑑定報告書見卷二第47頁至第116頁）。由鑑定報告書所載內容可證，系爭房屋內確實存在「壁癌」現象，且「壁癌」位置存在1F車庫（牆面、天花板）、3F臥室（牆面、天花板）、2F樓梯間（牆面）、2F臥室（牆面、天花板）、2F走廊（牆面、天花板）、1F樓中樓（天花板）、1F客廳（牆面）、地下室（牆面、天花板），位置自地下室至3樓間臥室、客廳、樓梯間、車庫均存在，且範圍為1F車庫牆面（損害範圍170×320cm）、天花板（損害範圍40×20cm）、3F臥室牆面（損害範圍分別為12×180cm、40×105cm、110×80cm、30×50cm、50×40cm、120×40cm、120×40cm）、天花板（損害範圍160×80cm）、2F樓梯間牆面（損害

01 範圍175×140cm、160×60cm）、2F臥室牆面（損害範圍70×2
02 0cm、85×27cm、10×180cm、3×3cm、40×165cm、55×120c
03 m）、天花板（損害範圍90×190cm、10×20cm、10×10cm）、
04 2F走廊牆面（損害範圍10×10cm）、天花板（損害範圍20×4
05 0cm、10×15cm）、1F樓中樓天花板（損害範圍160×150cm、
06 100×130cm、170×280cm）、1F客廳牆面（損害範圍30×40c
07 m、35×20cm、18×10cm、10×10cm、20×40cm）、地下室牆面
08 （損害範圍10×10cm、10×10cm、100×170cm、20×30cm）、
09 天花板（損害範圍20×15cm）」等語，有臺灣營建防水技術
10 協進會108年3月25日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）可
11 稽，與本院107年3月15日現場勘驗「壁癌」存在自地下室
12 至3樓間臥室、客廳、樓梯間、車庫之位置及範圍大致相符
13 （見本院106年度店簡字第934號卷，107年3月15日現場勘
14 驗筆錄及照片），又「壁癌」狀況尚待修復事實，已如上
15 述，是被告簡瑋汝抗辯系爭房屋內存在「壁癌」瑕
16 疵，範圍為系爭房屋整間均存在，且「壁癌」瑕疵並未經
17 修繕完成，自為真實。

18 （二）按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
19 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益
20 之狀態。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由
21 出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，
22 如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自
23 行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法
24 第423條、第430條有所明文。而出租人應交付租賃物予承
25 租人，並應保持租賃物合於用益狀態，如所交付之租賃物
26 未保持合於用益狀態者，即不合於債之本旨，可構成債務
27 不履行，其與承租人交付租金間，並有同時履行抗辯關係
28 存在。出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付
29 承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、
30 收益之狀態，此觀民法第423條規定自明，此項出租人之
31 租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關

01 係，是如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使
02 用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒
03 絕租金之給付（最高法院96年度台上字第1415號判決意旨
04 參照）。查原告雖已本於系爭租約履行交付系爭房屋予被
05 告簡瑋汝義務，然系爭房屋有上開壁癌等瑕疵，且其瑕疵
06 範圍廣及地下室至3樓臥室、走廊、車庫，而壁癌形成原
07 因為系爭房屋結構體裂縫造成，有修繕必要，上開瑕疵情
08 形應非系爭房屋交付後被告簡瑋汝管理使用不當所致，被
09 告簡瑋汝抗辯原告交付系爭房屋不合於用益狀態而構成債
10 務不履行，自屬可採。而原告未否認經被告簡瑋汝反應有
11 壁癌後，曾派工人至系爭房屋修補壁癌，並同意被告簡瑋
12 汝應給付106年5月份租金可扣抵2萬元，106年5月後被告
13 簡瑋汝又要求原告進屋維修，原告亦應被告簡瑋汝要求，
14 找工人與被告簡瑋汝聯繫，準備隨時進屋維修，而被告簡
15 瑋汝否認原告主張拒絕修繕事實（見934號卷一第179頁），
16 原告亦未能舉證系爭房屋「壁癌」瑕疵遲未修繕乃因被告
17 簡瑋汝拒絕原告修繕所致，是被告簡瑋汝主張伊曾催告原
18 告修繕系爭房屋，而原告於相當期限內未能履行修繕義務
19 之情，自可採信。而被告簡瑋汝於106年7月7日寄送前開
20 存證信函予原告，主張房屋內有壁癌存在，原告未善盡修
21 繕義務，要求原告退還系爭租約押金、已給付租金、代墊
22 抓漏防水工程費用、給付搬遷費用及損害賠償等語，有該
23 存證信函在卷可據（見934號卷一第14至23頁），足認被告
24 簡瑋汝已無繼續租用系爭房屋之意，參以被告簡瑋汝於本
25 院106年10月16日言詞辯論期日陳稱「我7月7日有發存證
26 信函說不租房子了」等語（見934號卷一第36頁），亦徵
27 被告簡瑋汝寄發上開存證信函之真意係主張終止系爭租
28 約，並據此請求原告返還相關款項，是系爭租約業於106
29 年7月7日經被告簡瑋汝終止無誤。系爭租約既於106年7
30 月7日經被告簡瑋汝終止而失其效力，原告自無從再於106年
31 8月10日終止系爭租約。

01 (三) 茲就原告請求之各項金額說明如下：

02 1. 106年5月起至106年7月7日租約終止前之租金、管理費部
03 分：

04 (1) 按「租金每個月新台幣參萬元正，乙方（即被告簡瑋汝）
05 不得藉任何理由拖延或拒納，且不得由保證金中抵扣作為
06 租金」、「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租
07 外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房
08 屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之違約金至遷
09 讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議」系爭
10 租約第3條、第8條固有明文。然系爭房屋有如上「壁癌」
11 等瑕疵，原告交付予被告簡瑋汝之系爭房屋，未能保持合
12 於用益狀態，被告簡瑋汝自得對系爭租約106年5月至7月7
13 日終止前之租金行使同時履行抗辯拒絕給付，且經被告簡
14 瑋汝行使在案(見934號卷一第46頁)，是原告依系爭租約請
15 求被告簡瑋汝給付106年5月至7月7日止積欠之租金，自屬
16 無據。

17 (2) 次按「交付房屋日起，房屋之水電、瓦斯、電話、管理、
18 清潔等費用由乙方負擔」，系爭租約第7條定有明文。管理
19 費本應由原告負擔，原告與被告簡瑋汝雖於系爭租約約定
20 由被告簡瑋汝負擔，但仍應以原告已履行交付合於用益狀
21 態之租賃物予被告簡瑋汝，被告簡瑋汝方有依約支付管理
22 費義務，本件被告簡瑋汝既得依同時履行抗辯拒絕給付租
23 金，自亦得拒絕給付系爭房屋管理費106年5月起至7月7日
24 租約終止前之管理費。

25 2. 106年7月8日起至108年10月22日止相當於租金之不當得利及管
26 理費部分：

27 (1) 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
28 還其利益，民法第179 條前段定有明文。另按承租人於租
29 賃關係消滅後，如拒不交還租賃物，出租人除得訴請法院
30 判令承租人交還租賃物外，並得依不當得利之法律關係請
31 求承租人返還相當於租金之不當得利。系爭租約於106年7

01 月7日因被告簡瑋汝終止契約而消滅，被告簡瑋汝自應將系
02 爭房屋遷讓返還原告，而原告主張被告簡瑋汝於租約終止
03 後仍繼續居住於系爭房屋，直至108年10月22日始搬離(109
04 年4月29日言詞辯論筆錄)，並提出本院108年7月26日北院
05 忠108司執洪字第62430號執行命令為證，而被告2人就此均
06 未到庭或提出書狀作何聲明或陳述，依本院調查之結果，
07 堪認原告之主張為真實。從而，原告本於不當得利之法律
08 關係，請求被告自租賃關係消滅後之106年7月8日起至遷離
09 返還系爭房屋之日108年10月22日止（即27.5月），按月給
10 付相當於租金之不當得利3萬元共計82萬5000元（計算式：
11 3萬元X27.5月＝82萬5000元），應屬有據。

12 (2) 系爭租約第7條雖約定被告簡瑋汝應負擔管理費，然系爭租
13 約於106年7月7日即已終止，業經認定如前，則原告復依系
14 爭租約請求被告簡瑋汝給付106年7月8日起至108年10月22
15 日止之管理費，實屬無據。

16 3. 綜上，原告得請求被告簡瑋汝給付之金額為82萬5000元。再依
17 系爭租約第16條約定「乙方如有違背本契約各條項或損害租賃
18 房屋等情事時丙方（即被告葛至剛）應連帶負賠償損害責
19 任…」（934號卷一第6頁），被告葛至剛為被告簡瑋汝之連帶
20 保證人，則原告依連帶保證之法律關係請求被告葛至剛與被告
21 簡瑋汝負連帶給付責任，亦有理由。

22 六、從而，原告本於系爭租約、不當得利及連帶保證之法律關係
23 請求被告連帶給付原告82萬5000元，為有理由，應予准許，
24 逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
26 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

27 八、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，
28 依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
29 行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
30 保，得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回
31 而失所依據，應予駁回。

01 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。
02 中 華 民 國 109 年 8 月 28 日
03 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
04 法 官 張淑美
05 以上正本係照原本作成。
06 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
07 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。
08 中 華 民 國 109 年 8 月 28 日
09 書記官 馮姿蓉