

01 臺灣臺北地方法院民事簡易判決

02 114年度店簡字第629號

03 原告 曾政皓

04 訴訟代理人 陳仲豪律師

05 呂浥頤律師

06 被告 胡鐘天

07 訴訟代理人 尹純孝律師

08 上列當事人間償還修繕費用事件，於民國114年11月6日言詞辯論
09 終結，本院判決如下：

10 主文

11 一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 二、訴訟費用新臺幣4,360元由原告負擔。

13 事實及理由

14 一、原告主張：原告於民國112年12月15日向被告承租門牌號碼
15 新北市○○區○○○街00號房屋（下稱系爭房屋），欲作為
16 餐廳營業使用，雙方簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約
17 定租期自113年3月1日起至121年3月1日止。然原告於僱工進
18 場施作後裝潢工程後，發現系爭房屋因管線、變電箱老舊，
19 外牆及天花板之防水設施均已失效，因此造成漏水問題，進
20 而導致2樓地板、天花板及1、2樓樓梯腐爛不堪使用，2樓牆
21 面及窗框產生壁癌、鏽蝕、鐵捲門及電路無法使用等情形，
22 經原告通知被告修繕遭拒後，原告即委請設計師追加修繕上
23 開問題，因此支出工程款新臺幣（下同）312,600元，原告
24 隨後發函表示欲以租金抵扣，遭被告拒絕，爰依民法第430
25 條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告
26 312,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
27 年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：系爭租約載明系爭房屋係以「當時現況」即「空
29 屋」交付給原告承租，交屋時屋況良好，沒有原告所稱滲漏
30 水或任何門窗損壞之情形；被告曾於113年10月間接獲原告
31

通知似有滲漏水問題，被告曾詢問原因並安排師傅前往察看是否需要修繕，惟原告卻不再回應，原告在未告知被告並給予修繕機會之情況下即擅自進行裝修，並以日期早於通知被告日之請款單索取高額費用，顯不合理。被告已依法終止租約，然原告至今仍拒絕返還房屋，致生違約金債權，爰以被告對原告之違約金債權對原告本件請求為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)按「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之」，民法第430條定有明文。從上開規定可知，如租賃物有修繕必要時，承租人必須「定相當期限」催告出租人修繕，如出租人於期限內不為修繕時，承租人始得自行修繕並請求出租人償還其費或於租金中扣除之。

(二)經查，原告主張兩造有簽立系爭租約，由被告出租系爭房屋予原告等情，為被告所不爭執（見本院卷第53至54頁），是此部分之事實，堪先認定。而原告主張系爭房屋有「因管線、變電箱老舊，外牆及天花板之防水設施均已失效，因此造成漏水問題，進而導致2樓地板、天花板及1、2樓樓梯腐爛不堪使用，2樓牆面及窗框產生壁癌、鏽蝕、鐵捲門及電路無法使用」之問題，而有修繕之必要，經通知被告修繕，遭被告拒絕，故依民法第430條之規定，請求被告給付原告自行修繕所支出之費用312,600元等語；姑不論原告主張系爭房屋設備損壞之情形是否屬實，本件被告既否認原告有定相當期間催告其修繕，則依民事訴訟法第277條前段規定，自應由原告就其曾定相當期間通知被告修繕一事，負舉證之責任。

(三)原告雖提出房屋仲介張祐華與被告配偶間之LINE對話紀錄，

01 主張其已有將糾爭房屋漏水及毀損之情形告知被告云云。然
02 觀諸該對話紀錄內容（見本院卷第63至65頁），乃係房屋仲
03 介於113年10月25日向被告表示傳送請款單、對話截圖及錄
04 影畫面，並表示「胡太太午安，打擾了！我們大約在五月時
05 跟妳們討論房客希望你們處理的部分，當時討論的結果您們
06 認為這是房客應該自己處理的範疇，所以不予以理會（這張請
07 款單因為房子漏水等等的部分，他們在裝潢時處理的工程，
08 您跟先生看一下）/截圖及兩個錄影是這兩天發生的事情，
09 因為這兩天雨勢較大，導致室內漏水，目前也請漏水師傅看了可能的原因如截圖/曾先生的想法是想跟你們好好討論並
10 一同解決這些事情，想問問你們的想法/如有不清楚的地方
11 可以與我通電話討論一下，謝謝」，之後被告配偶表示其在
12 國外，回國再處理，其後雙方有陸續語音通話，嗣於113年1
13 2月30日房仲即傳送內容為：「曾先生：希望房東可以理
14 解，從一開始管委會百般刁難加上屋況有問題需要修繕的地
15 方，本應由房東負責處理之處，都是消極回覆房客應該自己
16 處理，導致原本裝潢進度落後，當下也請房東多給至少兩個
17 月的免租期，修繕問題曾先生都可以代為處理，但房東態度
18 依舊堅持不願負責。到現在大部分的東西都已修繕後，又有
19 問題產生才說可以幫忙花三萬塊打針，然而三萬元根本無法
20 填補已支出的費用，沒辦法接受這個條件，還是請房東照估
21 價單條件處理，若不願處理，也僅能以房租扣抵修繕費用
22 了」等語；從上可知，原告就糾爭房屋之屋況問題雖曾向被
23 告反映，然從對話紀錄中尚無從看出原告有何「定相當期限
24 通知被告修繕」之情形，又原告就定期通知修繕一事並未提
25 出其他事證證明，則原告本件主張即與民法第430條所規定
26 承租人自行修繕請求償還費用之前提要件不符，是原告依該
27 規定請求被告給付自行修繕之費用312,600元，即屬無據。
28
(四)原告雖聲請通知證人即負責修繕糾爭房屋之設計師何宸希、
29 **房屋仲介張祐華到庭說明事實經過，然依照原告陳述，其於**
30 **被告表示應由原告自行處理後，即先行修繕，並無「定相當**

期限通知被告修繕」之行為，且原告聲請通知證人何宸希、
張祐華，亦僅係要證明當時「有通知」被告漏水的情形，無法證明原告有何「定相當期限通知被告修繕」之行為，則依前開說明，本件情形仍不符合民法第430條所規定之前提要件，是認無通知上開證人作證之必要。

四、綜上所述，原告依民法第430條之規定，請求被告給付312,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應並予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本件訴訟費用額為4,360元如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　8　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　許容慈

以上正本係照原本作成。

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書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　8　　日

書記官　黃亮瑄