

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第254號

上訴人 惡房東租賃住宅包租代管有限公司

法定代理人 吳俊宏

被上訴人 鍾湘華

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年8月8日本院臺南簡易庭112年度營簡字第203號第一審簡易判決提起上訴，本院於112年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決第2項前段關於命上訴人給付被上訴人超過新臺幣42,677元部分及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。
- 三、上訴人其餘上訴駁回。
- 四、第一審訴訟費用新臺幣2,980元、第二審訴訟費用新臺幣4,470元，由上訴人負擔7,375元，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國111年4月6日將門牌號碼臺南市○○區○○00○0號房屋（下稱系爭房屋）出租與上訴人作為轉租之用，租期自111年4月6日起至114年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）8,000元（下稱系爭租約）。詎上訴人於111年4月至112年2月間，僅交付押租金16,000元及租金25,152元，積欠被上訴人租金61,248元，扣除押租金16,000元後，仍欠45,248元，即超過5個月租金未

01 付，被上訴人業已於112年1月6日寄送存證信函催告上訴人
02 應於同年月20日繳清租金，否則即依法終止系爭租約，惟上
03 訴人於期限屆至仍未繳款，系爭租約業已終止。為此，爰依
04 民法第767條第1項中段、前段規定；系爭租約第3點約定；
05 民法第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)上訴人
06 應將系爭房屋騰空遷讓返還被上訴人；(二)上訴人應給付被上
07 訴人45,248元，並自112年2月6日起至遷讓系爭房屋之日
08 止，按月給付被上訴人8,000元；(三)願供擔保，請准宣告假
09 執行。

10 二、上訴人則以：被上訴人為出租人，對於系爭房屋之漏水應負
11 修繕義務，惟被上訴人怠於處理，導致上訴人應有收益減
12 損，故才暫時扣押應給付被上訴人之房租，且被上訴人如欲
13 提前解約，應賠償上訴人裝潢費36,000元之雙倍才可以等
14 語，以資抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

15 三、原審判決上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還予被上訴人，且
16 應給付被上訴人45,248元，及自112年2月20日起至騰空遷讓
17 返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人8,000元，並駁回
18 被上訴人其餘之訴。上訴人不服提起上訴，除援用原審抗辯
19 與理由外，並於本院陳稱：雖然系爭租約未明定何人負擔修
20 繕義務，但被上訴人於111年6月4日有表示願意修繕漏水，
21 且此前被上訴人亦有自僱師傅修繕系爭房屋之漏水而有民事
22 糾紛，在上開糾紛未解決之前，上訴人無從介入修繕等語。
23 並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
24 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴
25 人除援用原審主張及陳述外，於本院則陳稱：上訴人不得藉
26 任何理由拖延或拒絕給付租金，且兩造已於系爭租約約定滲
27 漏水之處理方式為現況交屋，被上訴人無修繕義務，另111
28 年6月4日伊表示願意修繕漏水係指系爭租約解除後，伊會自
29 行負責修繕漏水，上訴人顯然係斷章取義，又本件被上訴人
30 係依法終止系爭租約，並非提前解約，上訴人不得要求任何
31 賠償等語。並聲明：上訴駁回（另被上訴人敗訴部分即依不

01 當得利請求自112年2月6日起至112年2月19日占有系爭房屋
02 之相當於租金之利益部分，未據上訴，已告確定）。

03 四、兩造不爭執之事項（本院卷第166頁）：

04 (一)被上訴人於111年4月6日將系爭房屋出租與上訴人作為轉租
05 之用，租期自111年4月6日起至114年4月30日止，每月租金
06 為8,000元。

07 (二)上訴人已給付押租金16,000元、111年4月租金6,400元（4月
08 租期不足1個月）、5月房租8,000元、6月房租5,419元、7月
09 房租5,333元，111年8月至112年2月房租均未給付。

10 (三)被上訴人於112年1月6日寄發存證信函要求上訴人於112年1
11 月20日前給付積欠之租金，惟上訴人至今仍未給付。

12 五、得心證之理由：

13 (一)被上訴人得依民法第767條第1項前段、中段規定，請求上訴
14 人將系爭房屋騰空遷讓返還：

15 1.依內政部於108年2月23日（108年6月1日生效）訂定住宅包
16 租契約應約定及不得約定事項，應約定事項第8點第1項為：

17 「租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕，其修
18 繕費用，得由租賃雙方視損壞性質及責任歸屬，另行約定負
19 擔方式」，另依租賃住宅市場發展及管理條例第5條第2項、
20 第5項規定：「包租業與出租人間之住宅包租契約，其應約
21 定及不得約定事項，由中央主管機關定之（第2項）。第二
22 項之住宅包租契約條款，違反該項應約定及不得約定事項
23 者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內
24 容；其為口頭約定者，亦同。（第5項）」。由此可知，上
25 開應約定事項第8點第1項縱未約定於包租契約中，仍構成契
26 約之內容，是包租契約之租賃住宅或附屬設備損壞時，應由
27 包租業負責修繕，至修繕費用得另行約定負擔方式，若未另
28 行約定，則由包租業者負擔。查系爭租約為包租契約，且兩
29 造於系爭租約中並未約定系爭房屋於租賃期間之修繕義務為
30 何人負責，此經上訴人陳稱明確（本院卷第169頁），另觀
31 系爭租約第8點約定（營司簡調卷第19頁）亦明，再依系爭

01 租約之附件三（營司簡調卷第31頁）兩造並未約定被上訴人
02 應負責支出修繕費用之範圍，依上開說明，既然兩造未另行
03 約定被上訴人應負擔修繕費用，自應由上訴人負責修繕，並
04 負擔修繕費用。況被上訴人交付系爭房屋予上訴人前，系爭
05 房屋即有漏水情事，此為上訴人所知悉，並經上訴人自陳在
06 卷（本院卷第169頁），又系爭租約附件一租賃標的物現況
07 確認書第5項約定，若有滲漏水處之處理，兩造並未勾選
08 「由出租人修繕後交屋」，而是勾選「以現況交屋」，另上
09 訴人亦於111年3月25日向被上訴人表示，若找到租客就直接
10 現況交屋等語，有系爭租約及兩造line對話紀錄為證（營司
11 簡調卷第27頁、本院卷第129頁），足見兩造亦未約定交屋
12 前之漏水須由被上訴人負責修繕。至上訴人抗辯應由被上訴
13 人修繕漏水乙節，為被上訴人所否認，上訴人之抗辯主要係
14 以兩造之111年6月3、4日對話紀錄為證（本院卷第54、60
15 頁），然觀上開對話紀錄中被上訴人表示「修繕費用也不是
16 你決定多少就該是多少，如果你想解約的話…我的房子需修
17 繕的大概只有頂樓水的問題…」、「你想解約的話，東西帶
18 走，房屋該修繕的漏水我會負責…」等語，可知此對話紀錄
19 係在系爭租約成立後，兩造對於解約及修繕費用給付之談
20 判，是被上訴人表示願負責修繕系爭房屋之漏水應係指兩造
21 解約後之修繕，又被上訴人認系爭房屋需修繕部分僅有頂樓
22 水之問題，與上訴人認知之修繕內容亦有所出入，且對於修
23 繕費用如何負擔兩造亦未達成共識，本院尚難以此對話紀錄
24 認定兩造確有於系爭租約成立時或過程中，合意系爭房屋漏
25 水之修繕義務及費用均由被上訴人負擔，是上訴人上開所辯
26 自不足採。

- 27 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
28 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
29 段、中段定有明文。次按上訴人每月應給付被上訴人之租金
30 為8,000元，並應於每月20日前支付，不得藉任何理由拖延
31 或拒絕；若有約定由出租人負擔修繕費用者，上訴人得請求

被上訴人償還其費用或於第3點約定之租金中扣除；租賃期間上訴人遲付租金之總額達2個月之金額，經被上訴人定相當期限催告，仍不為支付者，被上訴人之提前終止租約，上訴人不得要求任何賠償，惟被上訴人應於終止前30日，以書面通知上訴人。此觀系爭租約第3條、第8條、第16點第1項第2款、第2項第2款約定甚明。是原則上上訴人應按時給付租金，除非被上訴人有應負擔之修繕費用未給付上訴人時，上訴人始得依法從租金中扣除。又依上述可知，上訴人有修繕系爭房屋漏水之義務，且修繕費用應由其負擔，自無從以修繕費用由租金中扣除，況且，上訴人亦自陳其所陳報修繕費用73,380元之估價單（本院卷第95頁）並非系爭房屋漏水之修繕費用，而是裝潢及修繕排水孔之費用，系爭房屋漏水部分尚未開始修繕（本院卷第170頁），又裝潢費依系爭租約第2點約定本即應由上訴人負擔，另修繕排水孔之費用亦無證據證明應由被上訴人負擔，足見上訴人並無扣除租金或不按時給付租金予被上訴人之正當理由及依據。查如兩造不爭執之事項(二)、(三)所示，上訴人於111年12月底遲付租金之總額已超過2個月之金額，依系爭租約第16點第1項第2款，被上訴人於112年1月20日業已取得提前終止系爭租約之權利，惟因系爭租約第16點第2項第2款約定被上訴人須於終止前30日以書面通知上訴人，是上訴人於112年1月20日行使終止權後，系爭租約應自30日後即112年2月19日始為終止，又因系爭租約已依法終止，上訴人已無任何占有系爭房屋之權源，而現仍占有系爭房屋，自屬無權占有，被上訴人自得依民法第767條第1項前段、中段規定請求上訴人騰空遷讓返還系爭房屋。

- 3.至上訴人抗辯其應有收益減損，故才暫時扣押應給付被上訴人之房租，且被上訴人應賠償上訴人裝潢費之雙倍才可以提前解約等語，依系爭租約第2點固約定，若被上訴人提早解約，須賠償上訴人裝潢費之雙倍，惟此係指被上訴人任意提早解約時才須賠償，然本件被上訴人係依系爭租約第16點第

01 1項第2款約定合法終止系爭租約，自無須受系爭租約第2點
02 提早解約賠償約定之拘束，否則將架空被上訴人之合法終止
03 權的行使，此觀系爭租約第16點第1項出租人合法提前終止
04 租約，包租業不得要求任何賠償之約定益臻明確，又上訴人
05 是否有收益減損，此減損是否可歸責被上訴人或上訴人對被
06 上訴人是否有其他賠償請求權，皆仍屬有疑，且依上開說明，
07 上訴人不得藉任何理由拖延或拒絕給付租金，是縱上訴
08 人所述為真，亦應另訴解決，不得逕自扣押應給付之租金，
09 是上訴人上開所辯，顯係對法律規定及系爭租約之約定有所
10 誤解，均難為採。

11 (二)被上訴人得依系爭租約第3點約定，請求上訴人給付租金42,
12 677元：

13 查上訴人於111年4月至112年2月間給付租金之情形如兩造不
14 爭執之事項(二)所示，系爭租約是從111年4月6日開始起租，
15 則111年4月房租依比例計算應為6,400元（8,000×24/30），
16 足見111年4月、5月房租，上訴人均已給付完畢，而同年6
17 月、7月則分別少付2,581元、2,667元，另自同年8月起至11
18 2年1月止未付之租金共48,000元（8,000×6個月），又依上
19 述，系爭租約於112年2月19日終止，是112年2月租金依比例
20 計算應為5,429元（8,000×19/28，小數點以下四捨五入）。
21 則被上訴人得依系爭租約第3點約定請求上訴人給付之租金
22 為42,677元（2,581+2,667+48,000+5,429-押租金16,00
23 0）。

24 (三)被上訴人得依民法第179條規定，請求上訴人自112年2月20
25 日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付8,000元：

26 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
28 9條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人房屋，可
29 能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院109
30 年度台上字第2350號裁定意旨參照）。查系爭租約於112年2
31 月19日經被上訴人合法終止，租賃關係因之消滅，上訴人就

01 系爭房屋於租賃關係消滅後，即無再行占有使用之合法權
02 源，然上訴人迄今仍繼續占用系爭房屋，業據其自陳在卷
03 (本院卷第170頁)，顯係無權占有，為無法律上之原因受有
04 使用系爭房間之利益，致被上訴人之使用利益受有損害，被
05 上訴人自得依前揭規定，請求上訴人返還無權占用系爭房屋
06 所受利益。本院審酌系爭房屋於111年4月6日至112年2月19
07 日止租賃期間，每月租金為8,000元，可見該金額應符合該
08 區域之租金行情，足見上訴人無權占用系爭房屋可獲此相當
09 於每月8,000元之租金利益，是被上訴人自得請求上訴人自1
10 12年2月20日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付
11 相當於租金8,000元之不當得利。

12 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定，
13 請求上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還，另依系爭租約第3點
14 約定請求上訴人給付租金42,677元，及依民法第179條規
15 定，請求上訴人自112年2月20日起至騰空遷讓返還系爭房屋
16 之日止，按月給付8,000元，為有理由，應予准許；逾此範
17 圍之請求，即無理由，應予駁回。從而，原審就逾上開應予
18 准許部分，為上訴人敗訴之判決，即有未洽，上訴意旨指摘
19 原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢
20 棄改判如主文第1、2項所示。至於上開應准許部分，原審為
21 上訴人敗訴之判決，並依職權准予假執行及附條件免為假執
22 行，經核並無違誤。上訴人仍執前詞，指摘原判決此部分不
23 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

24 七、至上訴人請求本院調取被上訴人與修繕漏水師傅間之案件卷
25 證部分，與本件待證事實無甚關聯，且上訴人亦未提供本院
26 相關案號，此部分實無調查之可能與必要，併予敘明。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
28 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 1 月 3 日
31 民事第五庭 審判長法官 羅郁棣

法 官 侯明正

法 官 陳永佳

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

書記官 陳玉芬