

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第215號

上訴人 許水聖

訴訟代理人 吳炳輝律師

被上訴人 吳俊憲

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於民國113年5月14日本院簡易庭113年度南簡字第105號第一審簡易判決提起上訴，經本院於民國113年11月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣9,915元由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人於原審起訴主張及於本院陳述略以：

(一)上訴人於民國98年8月17日與被上訴人簽訂房屋租賃契約，約定被上訴人向上訴人承租門牌號碼為臺南市○○區○○路000號1樓房屋(下稱系爭租處)(契約書誤載為被上訴人地址)，租金為每月新臺幣(下同)20,000元(105年調整為22,000元，嗣復調整為21,800元)，並應於每月25日前給付，押金為30,000元，由被上訴人以轉帳郵局帳戶支付予上訴人。被上訴人應自111年5月1日起至111年10月2日止，按月給付上訴人租金21,800元，並依約給付上訴人房屋復原費用。上訴人於111年5月25日向被上訴人當面告知系爭租處欲收回自用，然被上訴人置之不理。詎料被上訴人自111年5月1日起即未給付租金，所積欠之租金已達5個月以上，上訴人於111年5月底至同年10月2日均有向被上訴人當面催繳，惟被上訴人仍置之不理。故此，上訴人爰依系爭租約及不當得利之法

01 律關係，請求被上訴人給付下列費用：①111年5月至111年1
02 0月2日(共5個月2日)租金共111,419元。②110年至111年度
03 房屋及地價稅增額5,608元。③房屋還原費用245,000元。④
04 占用廚房14年租金181,116元。⑤廚房流理台桌面毀損維修
05 費用16,000元。⑥房屋復原違約金110,000元。⑦上開費用
06 利息損失9,086元。⑧出席調解/檢察庭工作請假損失6,000
07 元，共計684,230元等語。【原審判決被上訴人應給付上訴
08 人80,406元，駁回上訴人其餘之訴。上訴人對此不服，提起
09 本件上訴，上訴人提起上訴後，減縮就其中602,810元提起
10 上訴】。

11 (二)上訴聲明：

12 1、原判決不利於上訴人部分廢棄。

13 2、上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人602,810元，及自
14 上訴狀繕本送達翌日即113年8月24日起至清償日止，按年息
15 百分之5計算之利息。

16 二、被上訴人雖未於言詞辯論期日到場，惟於二審準備程序及原
17 審抗辯略以：就上訴人全部請求均爭執。上訴人臨時通知不
18 要出租予伊，然伊就系爭租處已有裝修，另於租賃期間因系
19 爭租處門口有汙水處理工程，而被上訴人係經營汽車美容，
20 客戶之汽車因此無法駛入店面，致伊有2個月無法營業，要
21 求上訴人就此補償，其均未回應。於承租期間，上訴人趁伊
22 不在店裡面，偷使用被上訴人之生財工具。就上訴人於111
23 年5月25日口頭通知被上訴人於同年7月底搬離一事不爭執，
24 伊與上訴人商議，以押金30,000元抵扣最後3個月房租，上
25 訴人尚須賠償伊營業損失，被上訴人即將其物品留置於系爭
26 租處給上訴人使用，互相抵扣，上訴人亦有點頭，故伊即不
27 拆除被上訴人於系爭租處內之裝潢。又於111年9月30日之前
28 被上訴人已答應要搬離，於111年9月30日向上訴人表示會再
29 慢1、2天，最晚於111年10月2日搬離，嗣後確實於111年10
30 月2日搬遷完畢，此部分亦為上訴人同意等語資為抗辯。並
31 聲明：請求駁回上訴。

01 三、得心證之理由：

02 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。民法
03 第450條第1項定有明文。又押租金（俗稱押金）之主要目的
04 在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人
05 如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當
06 然抵充之效力，此於定期及不定期之租賃關係均有適用。

07 (二)經查，本件上訴人主張被上訴人向其承租系爭租處，租期自
08 98年8月17日起至99年8月17日止，每月租金20,000元，被上
09 訴人交付上訴人押租金30,000元予上訴人，上開租期屆至
10 後，上訴人仍以相同條件續租予被上訴人，並未約定期限，
11 直至111年5月間，上訴人向被上訴人表示因系爭租處要收
12 回，被上訴人找到租處再搬離，被上訴人於111年10月2日搬
13 離系爭租處等情，此有上訴人提出之房屋租賃契約為證(見
14 原審卷一第21-26頁)，並為兩造所不爭執，自堪信為真實。
15 茲將兩造爭執事項分述如下：

16 1、押租金30,000元是否可抵扣111年5月至111年10月2日租金11
17 1,419元部分？

18 上訴人主張被上訴人積欠111年5月至111年10月2日租金，然
19 因系爭租處尚未點交驗收，而不得抵扣押金云云，為被上訴
20 人否認。惟依上開說明，被上訴人交付予上訴人之押租金3
21 0,000元，本即可於租賃契約消滅時發生當然抵充之效力。
22 依此，系爭租約租金之金額嗣後經調整為21,800元，此為兩
23 造所不爭執(見原審卷四第24頁)，亦可由上訴人提出存摺
24 內頁交易明得知，被上訴人自109年9月起每月給付上訴人2
25 1,800元，此有上訴人銀行存摺交易明細1紙附卷可查(原審
26 卷四第31-47頁)，是被上訴人積欠111年5月至111年10月2日
27 租金部分，自應以每月21,800元為計算。前已述及，被上訴
28 人交付押租金30,000元，本可抵扣積欠租金。故此，被上訴
29 人押租金3,000元可抵充111年5月份租金21,800元，餘8,200
30 元則可抵充同年6月，依此計算，被上訴人積欠111年6月租
31 金13,600元、同年7月至9月65,400元(21,800×3)、10月1至2

01 日租金1,406元(21,800×2/31；元以下四捨五入)，共計80,4
02 06元。是以，上訴人主張押租金不得抵扣被上訴人積欠之租
03 金，即屬無據。

04 2、110年至111年度房屋及地價稅增額5,608元部分：

05 上訴人依系爭租約第16條請求110年至111年度房屋及地價稅
06 增額5,608元，亦為被上訴人所否認。經查：依系爭租約第1
07 6條之約定，本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租
08 前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方(即被上訴人)負責
09 補貼，被上訴人決不異議，此有系爭租約在卷可參(原審卷
10 一第23頁)，可知被上訴人依約應負擔增加稅額部分。上訴
11 人固提出110、112年房屋稅繳款書為證(原審卷一第37頁)，
12 系爭房屋110年的房屋稅額為9,054元，該112年房屋稅為6,9
13 60元，其稅額並未增加反而減少。且上訴人未舉證證明其98
14 年8月間出租前及其後增加之稅額為何，故上訴人此部分舉
15 證顯有不足，不足為有利於上訴人之認定。故上訴人請求被
16 上訴人給付110年至111年度房屋及地價稅增額5,608元，即
17 屬無據，應予駁回。

18 3、房屋還原費用(拆除作業及氣密窗作業)245,000元部分：

19 ①又查：依系爭租約第6、9、11之約定，被上訴人於租期屆滿
20 時，除經上訴人同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按
21 照原狀遷空返還上訴人，不得藉詞推諉或主張任何權利，如
22 不及時遷讓交還房屋時，上訴人每月得向被上訴人請求按照
23 租金5倍之違約金至遷讓完了之日止；房店屋有改良設施之
24 必要時，被上訴人取得上訴人之同意後得自行裝設，但不得
25 損害原有建築，被上訴人於交還房店屋自應負責回復原狀；
26 被上訴人應以善良管理人之注意使用房店屋，除因天災地變
27 等不可抗拒之情形外，因被上訴人之過失至房店屋毀損，應
28 負損害賠償之責。房店屋因自然之損壞有修繕之必要時，由
29 上訴人負責修繕，此有系爭租賃契約1紙附卷可查(原審卷一
30 第23-24)，自堪信為真實。

31 ②上訴人依系爭租約第6、9、11之約定，請求被上訴人給付拆

01 除作業、氣密窗作業費用，雖提出完美家室內裝潢設計施工
02 項目明細表、系爭租處照片、招牌及天花板照片數紙(原審
03 卷一第33頁；原審卷四第57-83頁；本院卷第65-77頁)，惟
04 查，上開施工項目明細表，其上並未有任何廠商或店家之店
05 章或用印，上訴人就此文書之形式上真正舉證容有不足。次
06 查，上訴人於原審所提出之照片(原審卷四第57-83頁)，乃
07 係被上訴人搬離系爭租處後所拍攝之照片，此為上訴人自陳
08 在卷(原審卷四第55頁)，實無從執以判斷上訴人之主張信實
09 與否。並參上訴人另提出之招牌及天花板照片(本院卷第65-
10 77頁)，然觀諸上開照片，僅為拍攝招牌、天花板，難以辨
11 別究否確為系爭租處之現況。況系爭租處係於91年12月間建
12 築完成，依一般社會通念，房屋使用本即有時間經過及正常
13 使用所致之自然耗損情形，是上訴人所指稱系爭租處毀損，
14 究竟如何造成？單以上訴人所提施工項目明細表及照片，其
15 尚不足以證明係被上訴人之行為所造成。復系爭租約第6、9
16 條均屬於原狀遷空、回復原狀之行為義務約定，上訴人必先
17 要證明何謂系爭租屋原狀？但上訴人所提照片無法證明系爭
18 租屋原狀，如何要求被上訴人要回復何種狀態之原狀？上訴
19 人此部分舉證並不充足。是以，上訴人請求被上訴人給付房
20 屋還原費用(拆除作業及氣密窗作業)245,000元，為無理
21 由，不應准許。

22 4、占用廚房14年相當於租金之不當得利181,116元部分：

23 上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人給付占用系爭
24 租處廚房14年之不當得利，提出照片為證(原審卷一第53
25 頁)，被上訴人否認有不當得利情事，並稱其110年放東西於
26 廚房，上訴人表示如果有需要烹煮食物可以使用等語，就
27 此，上訴人亦稱曾說放一些東西沒關係，但不要全部佔滿等
28 語(原審卷四第27頁)，足見被上訴人雖有使用廚房之事實，
29 惟上訴人曾有表示同意之意思，則被上訴人是否有無權占用
30 情形，即有可議。上訴人雖稱被上訴人不可占滿廚房，然並
31 未具體指明及證明被上訴人如何使用廚房？是否有全部占滿

01 之情形？究在何範圍內屬於無權占用之情形，是上訴人空言
02 主張，自無足採。是上訴人請求被上訴人給付占用廚房14年
03 相當於租金之不當得利181,116元，亦屬無據，應予駁回。

04 5、廚房流理台桌面毀損維修費用16,000元部分：

05 上訴人依系爭租約第6、11之約定，請求被上訴人賠償廚房
06 流理台費用，並提出照片為證(原審卷一第55頁)，為被上訴
07 人所否認。惟依上訴人所提之上開照片，難可認係被上訴人
08 毀損所造成，其舉證顯有不足，故此，上訴人欲以上開修復
09 費用支出之損失，請求被上訴人給付16,000元，亦不可採。

10 6、房屋復原違約金110,000元部分：

11 ①依系爭租約第6條之約定，被上訴人於租期屆滿時，除經甲
12 方(即上訴人)同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照
13 原狀遷空返還上訴人，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不
14 及時遷讓交還房屋時，上訴人每月得向被上訴人請求按照租
15 金五倍之違約金至遷讓完了之日止。

16 ②上訴人依系爭租約第6條請求被告給付違約金，為被上訴人
17 所否認。經查，兩造於98年8月簽訂書面租約後，於99年8月
18 屆滿時，上訴人仍繼續以相同條件續租予被上訴人，並未約
19 定期限，直至111年5月間，上訴人向被上訴人表示因該房屋
20 要收回，被上訴人找到房子後再搬離，被上訴人於111年10
21 月2日搬離系爭租處等情，為兩造所不爭執，此有言詞辯論
22 筆錄附卷可查(見原審卷四第55頁)。依此，兩造租約狀態
23 是由定期轉為不定期，再由兩造商議被上訴人遷出之時間，
24 因此，被上訴人於111年10月2日搬離租賃物，是經上訴人同
25 意，難認被上訴人有該租約第6條所稱的違約情事。則上訴
26 人依系爭租約第6條請求被上訴人給付違約金，並無依據，
27 不應准許。

28 7、上開費用利息損失9,086元部分：

29 上訴人雖請求被上訴人給付其訴之聲明金額之利息(按郵局
30 二年期定存固定利率1.625%)，惟並未表明其請求權基礎為
31 何?(原審卷二第27頁)，經原審法院闡明後，其僅說明其計

01 算方式是請求金額加總後乘以百分之1.625而得出等語，仍
02 未具體表明其此部分請求之法律上依據(原審卷四第26頁)。
03 是上訴人所稱利息，究為法定利息或約定利息?何以用百分
04 之1.625計算?均乏具體明確之依據，其此部分請求，顯無理
05 由，自難准許。

06 8、出席調解/刑事偵查庭工作請假損失6,000元部分：

07 上訴人請求被上訴人出席調解/刑事偵查庭工作請假損失6,0
08 00元(每日工資1,500元；警察/法院調解2天、偵查庭1天、
09 新市簡易庭調解1天)，然查，上訴人就此部分，亦未表明其
10 請求權基礎，經原審法院闡明後，上訴人於原審僅說明其請
11 假一天扣1,500元，共請假4天等語，仍未具體表明其此部分
12 請求之法律上依據(原審卷四第26頁)，本院無從憑以認定其
13 主張是否有理，是其此部分請求，顯無理由，亦難准許。

14 四、綜上所述，原審認上訴人依系爭租賃契約及不當得利之法律
15 關係，請求被上訴人給付80,406元為有理由，逾該部分之請
16 求均無理由，核無違誤。上訴意旨仍執前詞指摘原判決不
17 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經
19 本院斟酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論
20 述，併此敘明。

21 六、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
22 訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、
23 第78條分別定有明文。本件上訴人上訴為無理由，本院依職
24 權裁判本件第二審訴訟費用9,915元由上訴人負擔如主文第2
25 項所示。

26 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

28 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣

29 法官 柯雅惠

30 法官 田玉芬

31 以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

03 書記官黃紹齊