臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第333號

上　訴　人　劉瑞玲

000000000000000000

被 上訴 人　周欣廸

訴訟代理人　王華瑞

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，上訴人對於中華民國111年4月11日本院臺北簡易庭111年度北簡字第734號第一審判決之反訴部分提起上訴，並減縮（反訴）起訴聲明及為訴之追加，本院於112年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者、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446條第1項但書及第255條第1項第2款、第3款分別定有明文；上開規定復為簡易訴訟第二審程序所準用，同法第436條之1第3項並有明定。查上訴人於原審提起反訴，主張其向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號3樓房屋（下稱系爭房屋）發生漏水，被上訴人應賠償其因漏水所致使用權益損失之租金新臺幣（下同）7萬1,610元、5倍懲罰性賠償金35萬4,390元、並返還押租保證金3萬6,000元，另應給付搬遷補償費3萬8,000元，聲明請求被上訴人給付50萬元。經原審為其敗訴之判決，上訴人提起上訴，因漏水所致使用權益損失之租金及5倍懲罰性賠償金改為請求5萬0,636元及25萬3,180元，不再請求搬遷補償費3萬8,000元（見本院卷第145頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，追加請求自民國111年6月21日起之法定遲延利息（見本院卷第27頁），則屬擴張應受判決事項之聲明；

就因漏水所致使用權益損失之租金部分，主張依民法第347條準用民法第354條、第359條之規定請求減少租金，追加依民法第179條之規定請求返還被減少部分租金（見本院卷第145、198頁），被上訴人已表明程序上同意（見本院卷第146頁）；嗣上訴人追加依民法第179條規定請求被上訴人返還其租賃系爭房屋期間被上訴人所收取系爭房屋109年度與110年度營業用稅率稅金2,536元（見本院卷第173、198-199頁），核係本於原審反訴所主張系爭房屋租賃關係所衍生糾紛之同一基礎事實，無徵得被上訴人同意之必要。上訴人之上開減縮、追加，與首開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：被上訴人隱瞞系爭房屋漏水事實而刊登出租廣告，引誘伊自105年6月21日起向被上訴人承租系爭房屋，並於108年6月18日再次簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）續租，約定租期自108年6月21日起至111年6月20日止共3年，租金每月1萬9,000元，於每期開始之21日至25日以前給付；被上訴人並向伊收取押租金3萬6,000元。詎伊續租後，系爭房屋之浴廁天花板及其中一間起居室屢屢發生漏水情事，且日益嚴重，伊自108年9月6日起催告被上訴人前來修繕共計7次，惟被上訴人不僅一再拖延、推諉，甚至於110年6月21日直接以簡訊回覆伊拒絕修繕並以此要求調漲租金，進而造成系爭房屋如附圖所示浴廁共1坪面積、「室四」房間約2.4坪面積等區域已達完全無法居住使用之程度，致伊之使用權益、健康及安全等因此遭受侵害，茲依民法第349條準用第354條、第359條規定請求減少系爭房屋前開漏水瑕疵期間之108年9月6日、及自109年11月12日起至111年6月20日期間之租金共計5萬0,636元，被上訴人自應如數返還或賠償。又被上訴人為具有多年經驗之專業出租人，其明知系爭房屋有前開漏水情事卻怠於修繕，顯有故意或過失，應依消費者保護法（下稱消保法）第51條規定賠償伊5倍之懲罰性賠償金25萬3,180元。另系爭租約既已終止，依系爭租約第5條約定，

被上訴人亦應將其受領之押租金3萬6,000元返還予伊。爰就返還或賠償租金5萬0,636元，擇一依民法第179條、第226條、第184條第1項前段之規定為請求；就懲罰性賠償金25萬3,180元，依消保法第51條規定為請求；就押租金3萬6,000元，依系爭租約第5條約定為請求，並聲明被上訴人應給付伊33萬9,816元（上訴人逾上開請求部分，已減縮起訴聲明，非屬本院審理範圍，不予贅述）。於提起本件上訴後，復追加主張：依據內政部公布之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」內容，系爭房屋因出租所增加之稅賦不應由承租人負擔，惟被上訴人前分別於109年7月10日、110年5月20日向伊收取系爭房屋109年、110年房屋稅之營業用稅率金額856元、1,680元，合計2,536元，顯已違反前開規定，茲依民法第179條規定聲明請求被上訴人如數返還等語。

二、被上訴人則以：伊並未隱瞞系爭房屋的屋況，上訴人稱伊拒不修繕系爭房屋云云，均非事實。實際上伊已多次聯繫上訴人欲商討系爭房屋修繕事宜，然上訴人避而不見，上訴人請求減少租金，或要求伊賠償因漏水所致使用權益損失之租金5萬0,636元，均無依據。又伊並非企業經營者，且對於系爭房屋修繕事宜亦未拒絕履行，自無上訴人所稱故意或過失，上訴人依消保法第51條規定請求伊賠償5倍之懲罰性賠償金25萬3,180元，亦屬無據。另上訴人交付之押租金3萬6,000元業已抵銷所欠之租金，已無餘額可供上訴人請求返還。此外，伊固有收到上訴人所匯系爭房屋109年、110年房屋稅之營業用稅率金額856元、1,680元，但上訴人欲將其經營之公司登記地址遷入系爭房屋時已約定前開稅賦由上訴人負擔，伊基於兩造前開約定受領前開款項，並未構成不當得利等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人之反訴，上訴人不服，提起上訴，減縮及追加請求，並為上訴及追加聲明：㈠原判決（除減縮部分外）關於駁回上訴人後開第㈡項之訴部分，及其假執行之聲請，

暨訴訟費用之裁判均廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人33萬9,816元。㈢被上訴人就前項聲明，應給付自111年6月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣被上訴人應給付上訴人2,536元。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執之事實（見本院卷第204頁）：

㈠被上訴人前自105年6月21日起將其所有系爭房屋出租予上訴人。兩造因前揭原租約租期屆滿，於108年6月18日再次簽訂系爭租約，約定租期自108年6月21日起至111年6月20日止，每月租金為1萬9,000元，於每期開始之21日至25日以前支付；上訴人並有交付押租金3萬6,000元予被上訴人收受。

㈡上訴人自108年6月21日起至110年6月20日期間均有按月繳納租金1萬9,000元予被上訴人；自110年6月21日起，上訴人即未再依約按月繳付租金予被上訴人。

㈢於系爭租約期間，上訴人至少有於108年9月6日、109年11月12日、110年6月21日、110年7月1日、7日、21日通知被上訴人前來修繕系爭房屋浴廁及其中一間起居室之漏水情形（見原審卷第67頁、第72頁、第73頁、第76至80頁、第169頁）。

五、本件之爭點與本院之判斷：

㈠被上訴人是否怠於修繕系爭房屋漏水情形？上訴人依瑕疵擔保、債務不履行以及侵權行為之規定擇一請求被上訴人返還或賠償108年9月6日起到111年6月20日期間無法使用浴廁共1坪面積，以及109年11月12日起到111年6月20日期間無法使用房室四約2.4坪面積之租金（損失）共計5萬0,636元，有無理由？

1.依民法第347條準用第354條第1項、第359條規定主張減少租金，併依同法第179條規定請求被上訴人返還部分：

⑴按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度，無

關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條定有明文。又按本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之；但為其契約性質所不許者，不在此限，民法第347條亦定有明文。是其他有償契約是否準用、如何準用前開買賣之瑕疵擔保規定，仍須視該契約性質而定，並非當然於要件暨效果均直接適用之。依前開買賣物之瑕疵擔保之規定，買受人毋須先催告出賣人修繕標的物之瑕疵，即得依瑕疵嚴重之程度選擇主張解除其契約或請求減少其價金；惟租賃契約並不相同，民法第二編第二章第五節就租賃物產生瑕疵時，出租人與承租人雙方權利義務有下列規定：第424條：「租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。」、民法第429條：「（第1項）租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。（第2項）出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。」、民法第430條：「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437條：「（第1項）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，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。（第2項）承租人怠於為前項通知，致出租人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害。」、租賃住宅市場發展及管理條例第8條亦規定：「（第1項）出租人應以合於所約定居住使用之租賃住宅，交付承租人，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。（第2項）出租人應於

簽訂租賃契約前，向承租人說明由出租人負責修繕項目及範圍，並提供有修繕必要時之聯絡方式。（第3項）前項由出租人負責修繕者，如出租人未於承租人所定適當期限內修繕，承租人得自行修繕並請求出租人償還其費用或於約定之租金中扣除。（第4項）出租人為修繕租賃住宅所為之必要行為，承租人不得拒絕。」，民法第429條立法理由謂：「謹按出租人有使承租人使用租賃物之義務，雖已交付其物，亦須為以後使用上必要之修繕，故除契約另有訂定或另有習慣外，其因修繕所需之費用，應由出租人負擔。此本條第一項所由設也。又為完全其修繕義務計，於承租人之權利，亦不得不略加以限制，故出租人關於保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕，為雙方均得持平之保護。此第二項所由設也。」可見除依民法第424條終止租賃契約之情況外，承租人發現租賃之房屋有瑕疵時，有先限期催告、通知出租人修繕房屋瑕疵的權利與義務，且應配合讓出租人修繕，不能拒絕出租人為修繕租賃房屋的必要行為。於出租人於期限內不為修繕時，承租人方得主張其他法定效果。準此，依租賃契約之性質，承租人主張準用前開買賣物之瑕疵擔保規定之效果時，亦應先滿足定期限催告出租人修繕之要件，且不應拒絕出租人為修繕所為必要行為，讓出租人有修繕之機會。於出租人逾期未修繕、拒絕修繕或修繕後租賃物使用收益之效益仍顯著下降時，方可主張準用前開買賣物之瑕疵擔保規定之效果。

⑵上訴人主張系爭房屋如附圖所示浴廁共1坪面積、「室四」房間約2.4坪面積等區域發生漏水、油漆剝落之瑕疵等節，固提出浴廁滲水、磁磚上有水漬以及「室四」房間天花板油漆剝落之照片為證（見原審卷第82至87頁，本院卷第79至103頁）。惟依據兩造提出之LINE對話紀錄、簡訊往來內容以及存證信函、報案之受（處）理案件證明單，兩造有關修繕漏水之聯絡暨協調修繕情況如下：

①於108年9月6至9日間兩造第一次聯絡系爭房屋漏水情況，上

訴人是以LINE通知被上訴人母親王華瑞（受委託為被上訴人處理系爭租約的事情）系爭房屋漏水之事。上訴人於108年9月6日寄送照片、影片，告知系爭房屋浴廁角落從三年前就已經開始漏水，只是一直沒有跟房東提，現在漏水變明顯了，請協助盡快處理，以免更嚴重漏水情況發生。王華瑞回覆會找樓上的小叔處理，並問是不是指有下雨才漏水。翌（7）日王華瑞又繼續詢問上訴人是否可以幫忙請師傅估價，或者告知方便師傅前往估修理費的時間。但上訴人僅表示不認識修漏水的人，且查勘要拆天花板得要花不少時間，並未告知王華瑞方便讓師傅前往查看估價的時間。108年9月9日王華瑞再次以LINE詢問上訴人何時有空讓師傅前往查看系爭房屋漏水情況，然上訴人嗣後即未就此事項回應（見原審卷第67至69頁、第141至143頁）。可見被上訴人對於上訴人108年9月間通知漏水乙節並未拖延或拒絕修繕，已聯絡上訴人欲約定修繕時間，惟上訴人未回應之。

②相隔超過一年後，上訴人於109年11月12日以LINE通知王華瑞浴室對面靠近陽台的房間天花板也漏水了。王華瑞同日旋即回覆會請樓上小叔去瞭解，並回覆小叔知道流理台下面的水管在漏水，已經有請水電工修繕水管了（見原審卷第72、143頁）。可認被上訴人對於此次上訴人通知漏水的情形已請人前往瞭解修繕。

③再相隔半年後，上訴人與其助理於110年6月21日用電話簡訊通知被上訴人處理浴室以及房屋後方天花板漏水，被上訴人同日即用簡訊回已經請「我媽」（即王華瑞）安排處理。兩造於110年6月22日用簡訊對於屋況、修繕漏水聯繫過程以及租金繳交是否準時等事項爭執後，被上訴人以簡訊表示之前有安排樓上阿進叔（即訴外人周正進）前往系爭房屋查看但無人應門，請上訴人聯繫阿進叔約查看時間，或者告知方便的時間等語。上訴人則於簡訊回應：疫情期間尚未解封不方便讓外人入內，並要求被上訴人委託他人代理要出示委託書、鑑定人陪同勘查，要於25日前回應處理方式，否則將暫

扣房租作為日後修繕費用，並要求被上訴人在修繕完成前回溯到漏水發生開始時降租金等語。被上訴人表示要以電話聯繫，上訴人則表示不同意、要以文字傳送等語。被上訴人最後於同（6月22）日向上訴人表示：修繕一事請上訴人直接請人估價提供估價單，經確認沒問題，即可動工，另外請提供mail方便聯絡用等語。被上訴人回覆上開處理方式後，110年6月25日前未見上訴人之回覆（見本院110年度北司補字第2547號卷《下稱北司補卷》第79至83頁，原審卷第73至75頁、第131至137頁）。

④上訴人於110年7月1日、7日發出存證信函，催告被上訴人於疫情三級降級或解封日起15日內聘專業評估處理漏水並施工，逾期的話上訴人會自己雇工修繕。又從即日起暫扣租金預備未來付修繕漏水費用，並要求被上訴人應於7日內來協商漏水的租金補償（見北司補卷第85至91頁，原審卷第76至79頁）。被上訴人於110年7月14日以存證信函回覆，稱上訴人以漏水為理由拖欠房租未繳，打電話與簡訊都得不到上訴人回應，上訴人亦不回電，於信函中留下王華瑞之聯絡電話，要求上訴人聯絡之處理繳納房租事宜（見北司補卷第47頁）；繼於同年月17或18日委託訴外人周正進（被上訴人叔叔，系爭房屋樓上住戶）在系爭房屋門口張貼委託書與公告文件，記載王華瑞在110年7月18日上午曾親自到系爭房屋敲門要找上訴人，但上訴人不回應，請上訴人撥空到4樓找訴外人周正進談漏水修繕的問題，否則不能以系爭房屋漏水為理由違約不付房租等語（見北司補卷第45頁）；復於110年7月21日寄發存證信函，以上訴人直到110年7月20日均未依約繳交該期房租，且避不接電話，也不開門協談，限期上訴人在110年7月27日前出面辦理結束合約清空房屋事宜（見北司補卷第49頁）。上訴人於同（21）日親自遞信到周正進（系爭房屋樓上住戶）之信箱，催告對於前開張貼於系爭房屋之公告的公然侮辱損害賠償協商以及重申上訴人前開110年7月1日、7日存證信函所定修繕漏水期限並告知公務用手機門號

為：0000-000000（見北司補卷第95至97頁，原審卷第81頁）。

⑤上訴人自110年6月21日起即未再繳納租金，被上訴人於110年8月14日發出存證信函，表示上訴人110年6月21日之後即未再繳納租金，欠租超過2個月，以押金抵償尚不足2000元，催告上訴人於8月20日前付清這兩個月的租金，否則租約於110年8月20日終止（見北司補卷第51頁）；王華瑞又於110年8月15日以LINE傳訊給上訴人稱6/21-7/20的租金、7/21到8/20應付的租金都沒有收到，也聯絡不到上訴人，上訴人也不來電聯絡，因此此兩個月的租金以押金抵償，仍欠2,000元，催其付清欠租，並在110年8月20日前搬走等語（見原審卷第145頁）；嗣王華瑞於110年8月21日去松山派出所報案，與警方到系爭房屋查看，發現上訴人在屋內休息（見北司補卷第53頁，受（處）理案件證明單）；迨110年10月4日，被上訴人再發出存證信函，以上訴人已經欠4個月租金為理由，催告上訴人110年10月7日前繳清欠租，否則即終止租約（見北司補卷第55頁）。

⑶由前述經過情形觀之，上訴人向被上訴人或其代理人王華瑞告知系爭房屋漏水之後，渠等均即時回應上訴人之通知，一再詢問上訴人何時方便讓其派人進入系爭房屋查看與修繕，客觀上並未拒絕或拖延修復漏水之情事。然上訴人對於渠等之詢問先是不回應可以讓工人前往系爭房屋的具體時間，其後又以疫情為理由拒絕被上訴人派人進入查看修繕。被上訴人另提議由上訴人先自行估價修繕，則可依其方便雇工評估經確認無誤即可修繕。然上訴人一方面不願自行雇工修繕，另一方面又不願被上訴人直接委請他人及雇工進入系爭房屋進行評估修繕，於110年7月21日出門遞信件予被上訴人的代理人周正進，卻不願實際與之商談具體修繕漏水的時間、方式，並且另外增加須鑑定人員陪同勘查、修繕前降低每月租金並溯及漏水發生開始時等於法無據之條件，又開始拖欠租金，導致雙方協商不成。本件未能於起訴前修繕漏水，並非

因出租人即被上訴人拖延處理或逾期不修繕、拒絕修繕，而係出租人所提修繕方法遭到承租人即上訴人拒絕配合所致。依前⑴說明，上訴人不得主張準用民法第359條規定之效果請求減少本件漏水期間租金，自亦無從請求返還租金。

2.依民法第226條規定請求被上訴人就漏水面積為債務不履行之損害賠償部分：

按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償，民法第226條第1項、第2項固定有明文。惟系爭房屋之漏水未能修繕，並非被上訴人拖延處理或逾期不修繕、拒絕修繕所致，而係因其所提修繕方法遭到承租人即上訴人拒絕配合，業如前1.⑵、⑶所述，系爭房屋漏水情況持續存在無從歸責於被上訴人。且上訴人自承系爭租約租賃期間屆至前仍居住於系爭房屋（見本院卷第227頁）至111年7月9日方搬離等語（見本院卷第202頁），並自承其持續使用系爭房屋期間仍堆放物品於其主張有漏水的室四（見本院卷第228、231頁）。佐以附圖所示系爭房屋僅有一間浴廁之情，顯見上訴人居住期間仍持續使用之。前開漏水縱持續發生，其程度應未達到使上訴人無從對系爭房屋浴廁、室四房間使用收益的程度，其稱因給付不能而受有租金權益之損害，自不可採。上訴人依民法第226條請求被上訴人為給付不能之損害賠償，要屬無據。

3.依民法第184條第1項前段規定請求被上訴人給付侵權行為損害賠償之部分：

按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段固定有明文。惟上訴人主張被上訴人105年間出租系爭房屋時隱瞞漏水事實而刊登出租廣告，欺騙其簽約云云，已為被上訴人否認，上訴人就此亦未舉證以實其說，其主張無從採信。又被上訴人並未故意或過失怠於修繕系爭房屋漏水，業如前1.⑵、⑶所述，被上訴人

並無侵權行為可言。上訴人依民法第184條第1項前段規定請求被上訴人為租金損失共計5萬0,636元之損害賠償，於法不合，無從准許。

㈡上訴人依消保法第51條規定請求被上訴人給付25萬3,180元懲罰性賠償金部分：

按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金，消保法第51條定有明文。惟該條關於懲罰性賠償金之規定，旨在促使企業經營者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。本條所謂「依本法所提之訴訟」，於當事人提起之訴訟，係消費者與企業經營者間，就商品或服務所生爭議之法律關係，而依消保法之規定起訴者，始足當之（最高法院101年度台上字第744號、101年度台上字第122號判決意旨參照）。本件上訴人前開所請求損害賠償，並非依消保法起訴，與前開規定要件不合，且上訴人損害賠償之主張均不可採，亦如前㈠所述，其自無依前開規定請求懲罰性賠償金之餘地。

㈢上訴人請求被上訴人返還押租金3萬6,000元部分：

1.系爭租約第5條雖約定：「乙方（按，即上訴人，下同）應於定約時，交於甲方（按，即被上訴人，下同）新台幣叁萬陸仟元整作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。」（見北司補卷第17頁）。惟按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。

2.上訴人主張其在系爭租約終止後之111年7月9日搬離系爭房屋等語（見本院卷第202頁），被上訴人亦稱於111年7月22日強制執行收回系爭房屋，執行當時發現上訴人已經搬離等

語（見本院卷第201頁），堪認上訴人於系爭租約終止後交還系爭房屋予被上訴人。然被上訴人於原審係起訴請求返還系爭房屋、給付欠租及系爭租約終止後之不當得利，經原審認定上訴人積欠租金，押租保證金抵充後仍有欠租，系爭租約經被上訴人終止，上訴人仍未騰空返還系爭房屋，上訴人應返還系爭房屋，並應給付欠租及不當得利（見原判決第9至11頁之三、㈣、㈤，第13頁之四），且因上訴人並未上訴而告確定，足見上訴人於系爭租約終止時確有債務不履行之情形。則縱上開押租保證金於扣抵上訴人所欠租金後尚有餘額，亦因被上訴人得請求上訴人給付系爭租約終止翌日起至返還系爭房屋之相當於租金之不當得利（即自系爭租約終止起至111年7月19日上訴人返還系爭房屋之日止，按月1萬9,000元），應以押租保證金當然抵充，經抵充後，已無餘額，上訴人自不得依系爭租約第5條約定請求被上訴人返還3萬6,000元押租保證金。

㈣上訴人依民法第179條規定請求被上訴人返還房屋稅金2,536元部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。

2.上訴人主張被上訴人分別於109年7月10日、110年5月20日向其收取系爭房屋109年、110年房屋稅之營業用稅率金額856元、1,680元等情，為被上訴人所不爭，並有前開年度系爭房屋房屋稅繳款書、上訴人匯款記錄在卷可參（見本院卷第191、193頁）。惟被上訴人抗辯向上訴人收取前開房屋稅之營業用稅率金額，係因上訴人要求將其經營的公司營業地址登記到系爭房屋時，即主動承諾因此增加費用將全部由上訴人自己負擔，自包含因此增加之房屋營業稅率稅金等語，並提出上訴人與被上訴人之代理人王華瑞於108年12月11日LINE對話紀錄截圖為證。經查該對話紀錄截圖顯示上訴人稱：「另外，要跟您說的是，因為工作需要以及我工作便利考

量，我之後會將部分工作及時間改至家中辦公，會需要將我的公司登記在八德路這邊，那因為政府作業程序需要，所以會由我自己轉分租給我的公司，所有程序跟可能產生的費用都會是我來辦理跟支付，完全不影響到您這方面，特此先跟您說好並確認。」，王華瑞回覆：「ok,知悉。」（見本院卷第121頁，原審卷第69頁）。可見上訴人已承諾自己會負擔「『所有』程序跟可能產生的費用」、「『完全不影響』到您這方面」，其約定內容自包含願意負擔被上訴人可能因此產生之房屋營業稅率稅金之意思，被上訴人之抗辯自堪信實。則被上訴人向上訴人收取前開稅金金額既有前開兩造約定作為法律上原因，即非不當得利，上訴人無從依民法第179條之規定請求被上訴人返還。

3.上訴人又主張前開房屋營業稅稅金負擔之約定違反住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項的不得記載事項（原名稱：房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項）之第5項「不得記載應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔。」、第6項「不得記載免除或限制民法上出租人故意不告知之瑕疵擔保責任。」，自屬無效云云。惟依前開約定房屋稅負擔之過程可知，該約定係上訴人要求以系爭房屋作為公司地址登記時所提出的個別磋商條款，並非出租人即被上訴人事先擬定之定型化契約條款，業如前述，毋庸適用上開「定型化契約」應記載及不得記載事項的不得記載事項之規定。且上訴人既將系爭房屋登記為公司營業，非單純供自住使用，即無前開「住宅」租賃定型化契約應記載及不得記載事項的不得記載事項的適用乙節，亦有上訴人所提出行政院消費者保護處105年5月30日院台消保字第1050165274號函釋：「……是以，就承租人端而言，承租房屋之目的倘係作為銷售商品、執行業務或投入生產，非單純供自住使用，即無『房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項』之適用；……」可參（見本院卷第255至257頁）。準此，兩造前開有關系爭房屋營業稅率稅賦費用之個

別磋商約定，不受住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項的不得記載事項之限制，上訴人主張兩造之約定因違反第5項、第6項不得記載事項而無效云云，亦不可採。

六、綜上所述，上訴人擇一依民法第179條、第226條、第184條第1項前段之規定請求返還或賠償租金5萬0,636元，依消保法第51條規定請求給付懲罰性賠償金25萬3,180元，依系爭租約第5條約定請求返還押租保證金3萬6,000元，均屬無據，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院追加請求33萬9,816元自111年6月21日起算之法定遲延利息，及追加依民法第179條規定請求返還稅金2,536元，亦無理由，併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　1　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　陳智暉

法　官　石珉千

以上正本係照原本作成。

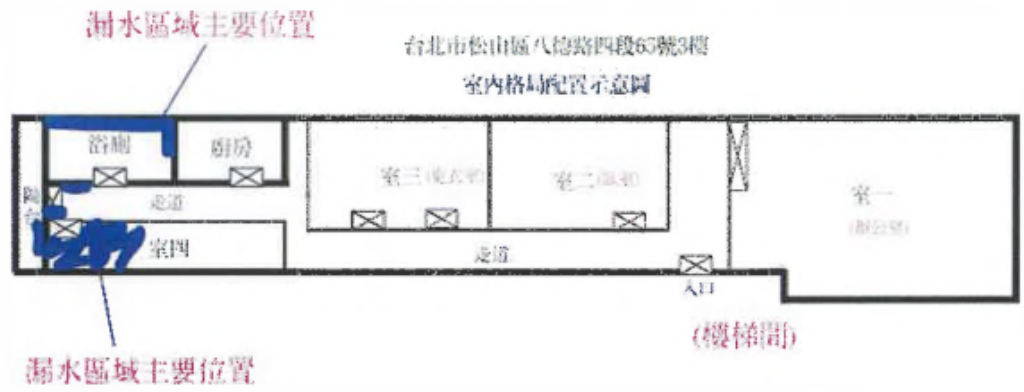
本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　2　　日

書記官　楊婉渝

附圖：系爭房屋漏水位置示意圖

01


漏水區域主要位置
台北市松山區八德路四段65號3樓
室內格局配置示意圖
浴廁
廚房
走道
室四
室三
室二
室一
走道
入口
(樓梯間)
漏水區域主要位置