

臺灣臺北地方法院民事裁定

112年度小上字第106號

上訴人 尊佑天甫股份有限公司

法定代理人 何明洲

被上訴人 英輝皮件有限公司

法定代理人 李芳英

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國112年5月25日本院臺北簡易庭112年度北小字第832號第一審判決提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣1,500元由上訴人負擔。

理 由

一、對於小額程序之第一審裁判上訴，非以其違背法令為理由，不得為之；上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：(一)原判決所違背之法令及其具體內容，(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25分別定有明文。又依同法第436條之32第2項準用第468條及第469條第1款至第5款規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令，其中判決有同法第469條第1款至第5款情形之一者，為當然違背法令。是當事人於小額訴訟程序提起上訴，如依民事訴訟法第468條規定，以第一審判決有不適用法規或適用法規不當為理由時，其上訴狀或理由書應有具體之指摘，並揭示該法規之條項或其內容；若係成文法以外之法則，應揭示該法則之旨趣；倘為司法院解釋、或憲法法庭之裁判，則應揭示該判解之字號或其內容。如以民事訴訟法第469條第1款至第5款情形為理由時，其上訴狀或理由書，應揭示合於該條款之事實。上訴狀或理由書如未依此項方法表明者，即難認為已對第一審判決之違背法

01 令有具體之指摘，其上訴自難認為合法。又所謂判決違背法
02 令，係指原判決有不適用法規或適用不當之情形，若僅係取
03 捨證據、認定事實等屬於原審法院職權行使之事項，除有認
04 定違法之情形外，應不生違背法令之問題，最高法院28年渝
05 上字第1515號裁判意旨可參。

06 二、上訴意旨略以：

07 (一)原審以「(一)本件原告主張系爭廠房天花板發霉掉漆，且經原
08 通知被告修繕未果，故於民國111年11月15日以存證信函告
09 知被告終止系爭租約，被告應返還一個月押金云云，惟經被
10 告否認，並以前詞置辯，參酌前揭最高法院17年上字第917
11 號裁判見解，自應由原告就前揭主張負舉證責任；(二)原告固
12 據提出手機錄影發霉情況光碟4片、存證信函影本2件、公證
13 書影本1件、系爭租約影本1件、系爭確認書影本1件及廠房
14 現場圖影本1件為證，然上開證據充其量僅不過能證明系爭
15 廠房之天花板確有發霉、天花板、牆壁等油漆剝落之事實，
16 然被告於本院112年4月27日言詞辯論期日抗辯稱有進行修
17 繕，因為情況沒有像111年3月時那麼嚴重，所以被告是把剝
18 落的油漆做清理等語(參本院卷第50頁)，尚難認被告於111
19 年11月間有拒絕依約修繕之情形，更無法認定系爭廠房之屋
20 況符合系爭租約第5條第2項所稱『修繕後不能使用或修繕後
21 不合使用目的』之情形」等語(原判決第5-6頁)，但是，上
22 訴人已提出相關手機錄影發霉情況光碟4片，可證系爭廠房
23 天花板有8成有發霉脫落掉漆，且會時常掉落粉末致上訴人
24 員工無法正常上班工作，已屬上開系爭租約第5條第2項所稱
25 修繕後不合使用目的，故被上訴人負有舉證責任，惟被上訴
26 人指稱僅有修繕部分或如有修繕完畢應由上訴人對其利於己
27 之事實負舉證責任，且未審酌農藥水漏下等因素，原審判決
28 有理由不備及應調查證據而未調查之違背法令。

29 (二)上訴人於111年3月8日以Line通訊軟體告知被上訴人：「1.
30 樓上漏水 2.因漏水造成壁癌嚴重，潮濕，掉漆，影響健
31 康。」等語，並可提供其照片供參考，故系爭租屋處已於11

01 1年3月7日漏水嚴重並為被上訴人知悉。

02 (三)上訴人於111年4月15日以Line通訊軟體告知被上訴人：「只
03 修天花板，那廚房與男廁天花板都爛掉了，不知道什麼時候
04 塌下來，尤其廚房上面是積水潮濕主因。」等語，故上訴人
05 所承租廠方天花板15處中有13處已因漏水發霉脫落掉漆，且
06 會時常掉落粉末，並有塌下危險，有上訴人於111年11月8日
07 手機錄影翻拍照片為證，而被上訴人所稱有修繕僅為修繕一
08 處即1/13，被上訴人在原審自承：「被告使用都沒有這種狀
09 況，後來去查是系爭建物3樓地板發生問題，是在製作農藥
10 有滲水往下流，被告當時就有跟系爭建物3樓的老闆溝通要
11 其處理漏水的事情，當時也就系爭廠房天花板比較緊急的部
12 分做修繕處理」等語(原審卷第49-50頁)，因此，被上訴人
13 並未完成全部修繕完畢，上訴人已提供上開資料為證及被上
14 訴人自承只修部分，倘若被上訴人主張已修繕完畢應由被上
15 訴人負舉證責任，原審法院卻無為調查，其有農藥水滲入影
16 響上訴人是否能修繕後不合使用目的及被上訴人並未修繕完
17 成情況，屬應調查證據而未調查之違背法令。

18 (四)再查，依雙方房屋租賃契約書上訴人承租系爭房地其用途為
19 廠房、辦公室及倉庫，故上訴人使用系爭廠房要有工作人員
20 長時間在場工作及有存放貨品之倉庫，從其照片及錄影畫
21 面，天花板已發霉及漏水，並時常落下粉塵於地板、電腦、
22 電鍋與商品上致上訴人員工無法正常工作，明顯已造成上訴
23 人營運之損害，被上訴人自承是三樓農藥水漏下並僅處理部
24 分，故依上開最高法院判決意旨，被上訴人負有除去義務，
25 以保持租賃物合於約定使用收益狀態。故上訴人於111年11
26 月7日以新店五峰存證信函118號催告上訴人限期修繕，惟被
27 上訴人並不理會，上訴人又於111年11月15日以新店五峰存
28 證信函122號終止契約。故系爭廠房漏水仍未能修復，應認
29 已符合系爭租約第5條第2款所定修繕不能或修繕後不合使用
30 目的之情形，則上訴人依系爭租約第5條第2款約定終止系爭
31 契約，自屬合法有效，且被上訴人違反民法第423條未保持

租賃物合於約定使用收益之狀態之違法，上訴人依系爭租約第7條第5款終止系爭契約，自屬合法有效。

(五)原審判決以上訴人於111年11月3日下午5點4分傳送訊息給被上訴人稱「我這邊已經找到小廠房，我們預計11月底清空交清。」等語(原判決第6頁)，認定上訴人要提前終止租賃契約，但原審忽略上訴人傳上開訊息的整段第2點：「可否先用我兩個月壓金支付11月房租，剩一個月還我搬工廠用」等語(原審卷第50頁)，可證從整段話上訴人要求全部返還二個月押金，且從111年3月7日以Line通訊軟體告知被上訴人租賃物漏水開始，上訴人已提出111年11月8日影片資料、翻拍照片為證，上訴人才覺有權利終止契約，並預計搬走時被上訴人能返還兩個月押金，又雙方均同意於111年12月1日點交房屋，原審以上訴人不願遭扣款才傳上開訊息或寄存證信函催告修繕與終止租賃契約等語，有本末倒置，故原審法院應調查證據而未調查之違背法令。

(六)又系爭租約已於111年12月1日終止，上訴人並於同日遷讓點交返還系爭房屋，且未有欠負其他租金或債務不履行費用，已如前述，準此，被上訴人自有依約返還賸餘押租金新臺幣(下同)90,000元予上訴人之義務。則依上述約定及說明，上訴人主張被上訴人應返還其剩餘之押租金90,000元，自屬有據。為此提起上訴，求將原判決廢棄，並請求被上訴人返還上訴人賸餘押租金90,000元及法定遲延利息。

(七)並聲明：原判決廢棄；被上訴人應給付上訴人90,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、經查：

(一)上訴人所提出民事上訴狀之上訴主張，乃係以「被上訴人就系爭租約第5條第2款所稱修繕後不合使用目的有舉證責任，原審判決未審酌農藥水漏等因素，有理由不備及應調查證據而未調查之違背法令」、「原審法院卻未調查有農藥水滲入影響上訴人是否能修繕後不合使用目的及被上訴人並未修繕完成之情況」、「原審以上訴人不願遭扣款才傳上開訊息或

01 寄存證信函催告修繕與終止租賃契約，有調查證據而未調查
02 之違背法令」等語，作為其上訴理由，但是，其上訴理由，
03 係對原審判決認定之事實而為上訴理由，未具體說明原審判
04 決有何不適用法規或適用法規不當之情形，即非有據，況
05 且，此均乃係基於其自身立場對於事實、證據及訴訟程序之
06 認定結果之主張，縱使其認定與原審認定結果不同，亦非屬
07 判決違背法令，要難認對原審判決有如何違背法令情事已為
08 具體之指摘，揆諸首揭說明，其提起本件上訴自非合於以違
09 背法令為理由之要件，自不得謂已合法表明上訴理由，應可
10 確定。

11 (二)另外，上訴人雖主張原審法院依法應調查三樓漏水與系爭廠
12 房天花板發霉之關聯，以及三樓漏水是否影響系爭廠房而有
13 符合系爭租約修繕後不合使用目的之約定等語，然法院本於
14 民事訴訟程序之當事人進行主義，本無闡明令當事人提出新
15 訴訟資料之義務，且法院縱未依職權調查證據，亦非違背法
16 令，是上訴人此部分上訴理由，即非以違背法令為上訴理
17 由，亦可確定。

18 四、本件第二審訴訟費用為1,500元，應由上訴人負擔，爰依民
19 事訴訟法第436條之32第1項準用第436條之19條第1項規定，
20 確定為如主文第2項所示金額。

21 五、據上論結，本件上訴為不合法，依民事訴訟法第436條之32
22 第1項、第2項、第444條第1項前段、第436條之19第1項、第
23 95條、第78條，裁定如主文。

24 中 華 民 國 112 年 8 月 9 日
25 民事第一庭 審判長法官 賴錦華
26 法官 吳佳薇
27 法官 蘇嘉豐

28 以上正本係照原本作成。

29 不得抗告。

30 中 華 民 國 112 年 8 月 9 日
31 書記官 陳靜