

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第600號

上訴人 基泰建設股份有限公司

法定代理人 楊儲明

訴訟代理人 劉炳烽律師

被上訴人 陳孝慈即惠璽商行

訴訟代理人 簡蔓婷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國113年9月3日
本院臺北簡易庭113年度北簡字第1007號第一審判決提起上訴，
本院於民國115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人於民國109年10月5日承租上訴人所有門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0○0號房屋（包含1樓、地下1樓及戶外廣告看板，下合稱系爭房屋）作為製作及販賣蛋糕之店面，兩造約定每月租金新臺幣（下同）3萬4,000元，租賃期間自109年11月1日起至111年11月30日止（下稱系爭租約）。然被上訴人於109年12月11日發現系爭房屋地下1樓牆面門邊滲水，且1樓天花板自110年8月7日起亦開始漏水，經上訴人委外修繕後均再次漏水；嗣110年10月12日經專人檢查發現系爭房屋1樓地板、1樓通往地下1樓樓梯牆面亦有滲漏水且無法完全修復。又被上訴人於110年9月初開啟系爭房屋1樓鐵捲門時察覺有異音，當月15日起更無法開啟鐵捲門，經雇工修繕皆稱需換掉整組鐵捲門而未繼續施工。因系爭房屋有漏水及鐵捲門無法開啟等瑕疵，被上訴人乃於110年11月9日限期催告上訴人修繕未果後，於同年月23日以存證信函（下稱系爭存證信函）終止系爭租約，雙

方並於同年12月8日點交系爭房屋。故被上訴人得請求返還系爭租約終止後之押租金、漏水期間店面無法營業時上訴人收取租金之不當得利及被上訴人無法營業而損失之裝潢費用，共76萬6,463元（各該項目及計算式如附表所示）。爰依系爭租約第2條第4項約定、民法第179條、第227條第1項準用第226條之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)上訴人應給付被上訴人76萬6,463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（下稱76萬6,463元本息）；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：

- (一)系爭房屋1樓天花板、地板、通往地下1樓樓梯牆面之漏水，應係被上訴人於109年時店面內部裝修施工所造成，不可歸責於上訴人；且上開滲漏水現象僅係局部，未達租賃物不能使用收益之程度。又1樓店面鐵捲門於110年9月15日起無法開啟之情，亦係被上訴人自己所致，而不可歸責於上訴人，被上訴人以上開事由終止系爭租約，應無理由。
- (二)上訴人交付系爭房屋予被上訴人時，並無被上訴人所述漏水、鐵捲門無法開啟等情，自不構成不完全給付；而被上訴人於110年12月8日始點交系爭房屋予上訴人，然被上訴人自110年10月1日起至110年12月8日均未給付租金，所積欠租金7萬6,774元，經抵扣押租金6萬8,000元，尚不足8,774元，故被上訴人請求返還押租金6萬8,000元，亦無理由。
- (三)被上訴人終止系爭租約後，本即有將租賃物回復原狀及返還之義務，故其不得請求賠償拆除招牌費用5萬4,600元；另被上訴人應就其有支出附表編號3所示費用乙事為舉證。
- (四)縱認系爭租約於110年11月23日終止，被上訴人遲於同年12月8日始點交系爭房屋予上訴人，上訴人自得以該遲延15日返還所生相當於租金之不當得利債權1萬7,000元，與被上訴人本件請求之金額相抵銷等語，資為抗辯。
- (五)並聲明：1.被上訴人之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲
02 明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人於第一審之訴及假執行之聲
03 請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

04 四、兩造不爭執之事項（本院卷第120至121頁，並依判決論述方
05 式略為文字修正）：

06 (一)兩造於109年10月5日簽定系爭租約，約定由被上訴人向上訴
07 人承租系爭房屋作為經營蛋糕店「Daisy's」及「Daisy's
08 bake workshop」之店面使用，租賃期間自109年11月1日起
09 至111年11月30日止，每月租金3萬4,000元（店面房屋3萬
10 3,000元，戶外招牌1,000元），押租金6萬8,000元（店面房
11 屋6萬6,000元，戶外招牌2,000元）。

12 (二)上訴人知悉被上訴人承租系爭房屋之目的係為經營蛋糕店。

13 (三)系爭房屋地下1樓牆面自109年12月11日起漏水、1樓天花板
14 （採光罩）自110年8月7日起漏水，分別於109年12月、110
15 年8月間修繕後均仍持續滲漏。

16 (四)上訴人因系爭房屋漏水，同意延長租期至111年12月31日。

17 (五)系爭房屋1樓鐵捲門自110年9月15日起無法開啟，經修繕後
18 仍未改善。

19 (六)被上訴人先於110年11月9日以台北迪化街郵局第000306號存
20 證信函通知上訴人限期於文到7日內修繕系爭房屋漏水及鐵
21 捲門無法開啟；再於110年11月23日以台北法院郵局第
22 000415號存證信函（即系爭存證信函）向上訴人為終止系爭
23 租約之意思表示。

24 (七)被上訴人於110年12月8日交還系爭房屋予上訴人。

25 五、得心證之理由：

26 被上訴人主張其已終止系爭租約，並請求上訴人返還及賠償
27 如附表所示項目等節，為上訴人所否認，並以前詞置辯。故
28 本件爭點厥為：(一)被上訴人於110年11月23日終止系爭租約
29 是否有效？(二)被上訴人請求返還及給付如附表所示項目，有
30 無理由？(三)上訴人所為抵銷抗辯有無理由？茲分述如下：

31 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之

意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第454條第2項前段定有明文。經查：1.系爭房屋確有滲漏水及鐵捲門無法開啟之瑕疵，前者乃房屋本身結構瑕疵所致，後者則係鐵捲門內部軸心構造損壞所肇，均非被上訴人裝潢施工或操作不當所生，而該等瑕疵已致系爭房屋無法達店面營業之租賃目的，應可歸責於上訴人，經被上訴人催告上訴人修繕未果，被上訴人自得依債務不履行及瑕疵擔保之規定，於110年11月23日終止系爭租約，洵屬合法有效；2.系爭房屋自110年8月7日起因前開瑕疵致無法營業使用，被上訴人自得免除給付租金之義務，上訴人受領同年月7日起至9月30日止之租金5萬9,613元，即屬無法律上之原因而受有利益，應依不當得利之法律關係予以返還；3.系爭租約既經被上訴人合法終止，被上訴人復於110年12月8日將系爭房屋點交返還，且無積欠租金之情事，上訴人依約即負有返還押租金6萬8,000元之義務；4.系爭房屋既因可歸責於上訴人之事由致租約提前終止，上訴人自應負不完全給付等債務不履行損害賠償責任，被上訴人為營業所支出之設備裝潢與招牌裝設費用，因解約而無法繼續使用，並額外受有拆除招牌之財產上損害，自得請求上訴人賠償計63萬8,850元等情，業經原判決論述甚詳，本院此等部分意見與原判決相同，爰依上揭規定予以援用，不再贅述。

(二)本院另補充如下：

1.上訴人固爭執被上訴人用以證明有附表編號3所示支出之卷附金鼎（金鑫）專業廣告創意團隊報價單、雅鴻工程報價單、鴻銅工程行報價單（原審卷第55、57、59頁）非屬真正。惟查，依卷附拆除工程收據、拆除前後對比照片及被上訴人與訴外人何宜龍、蘇銘煌、胡家竣與高銘發等裝潢工程人員之LINE對話紀錄（本院卷第141、143、153至157頁），可知被上訴人確有雇工進行系爭房屋空調、水電、地板及木作等裝潢工程及店面門口及招牌拆除工程，並支出與報價單所載相符之費用；且金鼎專業廣告創意團隊亦函復本院稱其

01 製作之報價單為真正，並有收受被上訴人以現金給付之款項
02 （本院卷第165頁）；況上訴人亦未曾爭執被上訴人返還系
03 爭房屋時，有何未回復原狀之處，此有上訴人所提點交證明
04 書可憑（原審卷第99頁），足見被上訴人提出之上述報價單
05 均為真正，其確有進行如附表編號3所示工程且支出對應之
06 費用無訛；上訴人此揭所辯，無非吹毛求疵，礙難憑採。

07 2.上訴人雖辯稱系爭房屋漏水處為戶外採光罩鋪設天花板、1
08 樓通往地下室樓梯牆面等處，未達無法營業狀態云云（本院
09 卷第207頁）；然依上訴人未爭執形式真正之系爭房屋漏水
10 照片顯示，漏水區域包含1樓天花板、門邊牆角、1樓樓梯牆
11 面、地板等處（原審卷第31、35、37、39、41頁），且上訴
12 人亦不爭執系爭房屋1樓鐵捲門自110年9月15日起即無法開
13 啟乙情。衡諸系爭房屋既係作為蛋糕製作與販賣之店面，首
14 重環境衛生與營業門面，上開多處室內空間滲漏水勢必衍生
15 潮濕、發霉等衛生疑慮，客觀上顯將殃及蛋糕製作之品質；
16 再佐以鐵捲門故障無法正常開啟，動線受阻且門面殘缺，加
17 以店內有多處滲漏水，自亦嚴重貶損消費者入內消費之意
18 願。是上訴人徒執漏水位置之細節多所爭執，遽謂未達無法
19 營業之程度云云，顯屬避重就輕之詞，委無足採。

20 3.另上訴人雖主張被上訴人遲於110年12月8日始點交系爭房
21 屋，應返還相當租金之不當得利1萬7,000元，而以與被上訴
22 人本件請求為抵銷云云（本院卷第79頁）。惟按當事人於簡
23 易程序第二審不得提出新攻擊或防禦方法；但有因第一審法
24 院違背法令致未能提出者、事實發生於第一審法院言詞辯論
25 終結後者、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充
26 者、事實於法院已顯著或為其職務上所已知或應依職權調查
27 證據者、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提
28 出者、如不許其提出顯失公平者，不在此限；當事人應釋明
29 有前開事由；違反前2項之規定者，第二審法院應駁回之，
30 民事訴訟法第436條之1第3項準用同法第447條定有明文。查
31 被上訴人於起訴時即已主張其於110年11月23日終止系爭租

約，兩造並於同年12月8日點交系爭房屋等事實（原審卷第11頁），上訴人迄至第二審始以前揭事由為抵銷抗辯，顯非就第一審提出之攻擊防禦方法為補充，上訴人復未釋明有何其他民事訴訟法第447條第1項但書各款事由情形，及不能於第一審提出之正當理由，其逾時提出此新攻擊防禦方法，有礙訴訟之終結，違反適時提出攻防方法之義務，則揆諸上開規定，本院自應駁回不得審究之，併此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第2條第4項約定、民法第179條、第227條第1項準用第226條之規定，請求上訴人給付76萬6,463元本息，為有理由。原審為被上訴人全部勝訴之判決，經核並無不合，上訴人指摘原判決不當，請求將原判決廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。

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

八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 13 日
民事第三庭 審判長法官 楊承翰

法 官 王沛元

法 官 陳冠中

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 5 月 13 日
書記官 劉則顯

附表：（民國／新臺幣）

編號	項目	金額	說明
1	返還押租金	6萬8,000元	—
2	返還110年8月7日至同年9月30日間租金之不	5萬9,613元	3萬3,000元÷31天×1月又25天=5萬9,613元

(續上頁)

01

	當得利		
3	賠償購買設備及裝潢、拆除裝潢費用	63萬8,850元	為營業使用支出購買設備及裝潢費用51萬6,000元、招牌裝設費用6萬8,250元、租約終止後拆除招牌費用5萬4,600元
合計		76萬6,463元	—