

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第512號

上訴人 複邦實業有限公司

法定代理人 陳漢傑

訴訟代理人 陳介安律師

被上訴人 陳淑滿

兼訴訟

代理人 陳鷹

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國113年7月31日本院臺北簡易庭112年度北簡字第6927號第一審判決提起上訴，本院於113年12月4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、上訴人起訴主張：上訴人於民國112年3月13日與被上訴人簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定上訴人向被上訴人承租門牌號碼為臺北市○○區○○街0巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋），出租面積為30.17坪，每月租金新臺幣（下同）6萬5,000元，代扣10%稅額及補充保費後，每月實付被上訴人5萬7,128元，押租金則為13萬元，上訴人並於訂約當日，付清第1期租金及押租金共18萬7,128元。詎上訴人委由訴外人以父創生設計整合有限公司進行室內設計，現場實際丈量後，發現面積僅有15.89坪；又系爭房屋之天花板及牆面，有多處滲水、剝落痕跡，屢經上訴人催請被上訴人依系

01 爭租約第5條第1款約定修繕，被上訴人均未為之，故被上訴
02 人顯有未依約交付約定面積之房屋以及未依約處理漏水問題
03 等違約情事。爰依系爭租約第6條第1款之約定，以本件起訴
04 狀繕本送達作為終止系爭租約之意思表示，並請求被上訴人
05 賠償上訴人已付租金5萬7,128元、押租金13萬元、懲罰性違
06 約金13萬元、室內設計費用12萬元、律師費1萬3,113元之損
07 害。爰擇一依(一)民法第227條、第226條規定，或(二)系爭租約
08 第3條第5款、第6條第1款、第5款約定，提起本件訴訟等
09 語，並聲明：被上訴人應給付上訴人45萬0,241元，及自112
10 年6月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

11 二、被上訴人則以：系爭房屋權狀面積約30.17坪，隔成東西2
12 間，東側部分前已出租給訴外人曾仲銘開設咖啡禮盒店，現
13 仍繼續租用中，而被上訴人已於簽訂系爭租約前告知上訴人
14 僅出租系爭房屋西側部分，且須與東側房客分攤水電費，渠
15 等並互加LINE聯繫。又訴外人即上訴人員工王俊淵於112年3
16 月10日至現場以紅外線測量尺測量面積並回報上訴人，上訴
17 人當日即給付被上訴人定金3萬元，兩造並於同年月13日簽
18 訂系爭租約，言明使用範圍依現況交屋，被上訴人並將臺北
19 市政府61年發照之系爭房屋竣工圖交王俊淵收執；但訴外人
20 即被上訴人委任之家合不動產管理顧問股份有限公司（下稱
21 家合公司）仲介曾品瑄誤將租用面積範圍寫為30.17坪，此
22 自無從歸責於被上訴人。另被上訴人出租系爭房屋約30年，
23 每次刊登租屋廣告皆載明使用坪數24坪，如扣除公設20%至
24 30%，並無不符；況多年來從無房客以此提告。且上訴人雖
25 稱系爭房屋漏水，卻未提出相關證據；縱有漏水，也是發生
26 在被上訴人提供之免費裝潢期間即同年月13日至同年月26日
27 內，被上訴人於該期間內已修繕完成，故不應該當系爭租約
28 約定之解除契約事由，但上訴人竟於同年月27日交還鑰匙給
29 房仲公司，口頭要求解約，應屬無理由等語，資為抗辯，並
30 聲明：上訴人之訴駁回。

31 三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命被上訴人

01 應給付上訴人6萬5,000元（即1個月押租金），及自112年6
02 月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回上
03 訴人其餘之訴，另就上訴人勝訴部分，分別依職權為假執行
04 及免為假執行之宣告。上訴人就其敗訴部分全部聲明不服，
05 提起上訴，並聲明：(一)原判決不利上訴人之部分均廢棄；(二)
06 上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人38萬5,241元，及
07 自111年6月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
08 被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

09 四、兩造不爭執之事項（簡上字卷第66至67頁，並依判決論述方
10 式略為文字修正）：

11 (一)兩造透過家合公司於112年3月13日簽訂系爭租約，約定由上
12 訴人承租系爭房屋，租期為112年3月27日起至115年3月26日
13 止，每月租金5萬7,128元，並約定112年3月13日起至112年3
14 月26日止為免租金之裝修期。上訴人於訂約當日付清第1期
15 租金5萬7,128元及押租金13萬元（含上訴人於112年3月10日
16 日所付定金3萬元）。

17 (二)系爭房屋於上訴人租賃前業經磚牆隔成東西兩部分，東半部
18 已出租與他人開設咖啡禮盒店營業使用，被上訴人僅出租西
19 半部與上訴人。

20 (三)上訴人指派員工王俊淵（英文名「威廉」）於112年3月10日
21 至系爭房屋查看屋況，並持雷射測距儀測量。王俊淵查看
22 時，上訴人方另有2人（係員工或負責人）到場，被上訴人2
23 人、仲介曾品瑄均在場。

24 (四)上訴人前將系爭房屋鑰匙留置在家合公司處，被上訴人於
25 112年4月27日取回該鑰匙。

26 五、得心證之理由：

27 上訴人主張被上訴人違反系爭租約約定而應返還租金、押租
28 金、懲罰性違約金、室內設計費用、律師費等節，為被上訴
29 人所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)被上訴人是
30 否交付合於系爭租約約定之房屋予上訴人？(二)被上訴人是否
31 有未依約處理漏水問題之情？(三)上訴人主張已合法終止系爭

01 租約而請求返還上開款項，有無理由？茲分述如下：

02 (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
03 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事
04 訴訟法第454條第2項前段定有明文。查系爭房屋於上訴人租
05 賃前業經磚牆隔成東西兩部分，東半部已出租與他人開設咖
06 啡禮盒店營業使用，被上訴人僅出租西半部與上訴人，而上
07 訴人之負責人或員工於承租系爭房屋前已偕同房屋仲介人員
08 至現場查看屋況，並指派員工王俊淵持雷射測距儀測量等
09 情，均為兩造於本院所不爭執，業經認定如上；又上訴人寄
10 送予被上訴人之律師函中亦未定相當期限催告漏水修繕，故
11 上訴人所執上開律師函要與民法第430條之規定及系爭租約
12 第6條第1款效力不符，而不生催告修繕及合法終止系爭租約
13 效力等情，業經原判決論述甚詳，本院此等部分意見與原判
14 決相同，爰依上揭規定予以援用，不再贅述。

15 (二)本院另補充如下：上訴人固主張被上訴人於本件爭議發生
16 後，又將系爭房屋出租予他人，現亦因出租面積短少及漏水
17 問題而與他人涉訟（案列本院113年度訴字第1098號，下稱
18 另訴），可見被上訴人故意誇大記載租賃標的面積、漏水處
19 並未修繕等語（簡上字卷第67至68頁）；然另訴原告何飛達
20 即五姨婆商行係以系爭房屋使用分區不符租賃用途（土地使
21 用分區為住宅使用，無法對外營業）及漏水為由訴請本件被
22 上訴人陳淑滿為損害賠償，堪認另訴請求之原因事實與出租
23 面積短少無關等情，業經本院依上訴人聲請調取另訴卷宗核
24 閱屬實；且系爭房屋於另訴之漏水處所是否與本件相同、是
25 否為系爭租約終止後始發生者、另訴原告是否有催告修繕等
26 節，均不無疑問，殊值商榷。故上訴人以此為由，主張系爭
27 房屋有面積短少、漏水未修繕等瑕疵存在，應不可採。

28 六、綜上所述，上訴人請求被上訴人給付38萬5,241元，及自111
29 年6月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無
30 理由。原審為上訴人部分敗訴之判決，經核並無不合，上訴
31 人指摘原判決不當，請求將不利於己之部分廢棄改判，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463條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
民事第三庭 審判長法官 方祥鴻

法 官 蒲心智

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 113 年 12 月 24 日
書記官 劉則顯