

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第75號

上訴人 楊泰雄

訴訟代理人 王啟安律師

被上訴人 李強

訴訟代理人 蔡育霖律師

戴竹吟律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國112年11月30日本院臺北簡易庭112年度北簡字第10195號第一審判決提起上訴，本院於民國113年9月25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、上訴人主張：伊自民國97年7月1日起即將門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號2樓、5樓房屋（下合稱系爭房屋）出租予被上訴人作為分租套房使用，每2年更新租約，最後一次係於107年6月30日簽定租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期為107年7月1日至109年6月30日止，每月租金新臺幣（下同）34,000元，嗣租期屆滿後即未另訂書面，經被上訴人向本院提起確認兩造間租賃關係存在訴訟（案列：111年度訴字第4014號，下稱前案訴訟），兩造因而於111年10月6日在前案訴訟中簽立調解筆錄（下稱系爭調解筆錄），而約定「系爭房屋之維護修繕費用應由被上訴人負擔，但應於修繕施工5日前通知上訴人；如屬緊急維修事件，應於修繕施工1日前通知上訴人；同時允許上訴人本人或派人進入查看現況。修繕維護行為如有危害租賃物之虞，經上訴人要求終止時，被上訴人應立即終止維護修繕行為」（下稱系爭調解內容）。詎料，被上訴人竟：①於112年3月1日及8日僱工進行房屋樓頂施作並鋪設防水層及調整屋頂平台頂蓋；②於同

01 年月23日起進行天花板拆除及施作；③於同年月28日進行室
02 內壁癌之修補及粉刷；④於同年4月4日僱工進入系爭房屋遷
03 移5樓儲熱式熱水器之位置；⑤於同年月12日起至13日進行5
04 樓修補凹折變形之輕鋼架骨架條（下合稱系爭行為，如單指
05 其一，各以號次標注），已屬系爭調解筆錄所載之「修繕維
06 護行為」，然未依約通知伊到場，構成債務不履行之不完全
07 給付，且性質上無從補正而準用給付不能規定，兼違反民法
08 第438條之規定，故上訴人已以起訴狀繕本之送達，擇一依
09 民法第227條第1項準用第226條而依第256條規定解除契約，
10 或依民法第438條第2項規定終止契約，被上訴人應返還系爭
11 房屋及按月給付相當於租金之不當得利，爰依民法第179
12 條、第455條規定提起本件訴訟等語，並聲明如後三之上訴
13 聲明(二)、(三)。

14 二、被上訴人則以：系爭調解內容僅將本應由出租人即上訴人所
15 負之租賃物修繕義務，特約改由承租人即伊負擔，而非就使
16 用收益租賃物方法為約定，自無民法第438條之適用，且縱
17 違反通知義務，亦僅能要求伊立即終止維護修繕行為，而無
18 非終止或解除租約權利。系爭行為中：①事前已有通知過上
19 訴人將要修繕，而自111年10月間起即持續溝通，亦告知施
20 作時間僅視天候狀況而定而獲認可；②已於112年3月21日提
21 前通知；③油刷工程因僅為室內刷油漆，不生噪音亦不影響
22 結構，非系爭調解內容之「修繕」而毋庸通知；④僅為調整
23 原有儲熱水器裝設位置，該熱水器早於同年月20日裝設，裝
24 設前亦於同年月16日提前通知，而已為先前通知之效力所
25 及，且內容亦非系爭調解內容之「修繕」，故毋庸再為通
26 知；⑤僅為檢視並修補凹折變形之輕鋼架骨架條，並將先前
27 取下天花板片裝回，不影響房屋結構，而非系爭調解內容之
28 「修繕」故未通知；況系爭行為均非針對租賃物，而係針對
29 伊所有之物品進行維護，自非調解筆錄所載之維護行為；況
30 伊所為油漆、調整熱水器裝設位置、汰換已損壞之天花板、
31 電器及施作防水工程等行為，係對既存現狀所為必要修繕，

01 而無危害系爭房屋之虞，故上訴人終止或解除契約即不合法
02 而不得請求返還系爭房屋及給付不當得利等語，資為抗辯。

03 三、原審駁回上訴人之請求，上訴人不服提起上訴，其上訴聲
04 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將系爭房屋遷讓返還予上
05 訴人。(三)被上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓返還前
06 項房屋之日止，按月給付上訴人34,000元。被上訴人則答辯
07 聲明：上訴駁回。

08 四、不爭執事項（見本院卷第63至64、128頁，並依本判決用語
09 修正或刪減文句）：

10 (一)被上訴人自97年7月1日起向上訴人承租系爭房屋，兩造於10
11 7年6月30日最後簽定書面租約，約定租期為107年7月1日至1
12 09年6月30日，每月租金34,000元，並於上開租期屆滿後即
13 未簽訂書面契約。

14 (二)被上訴人於111年7月間向本院提起前案訴訟，兩造並於111
15 年10月6日簽立系爭調解筆錄，調解成立內容為：1.確認兩
16 造間就系爭房屋不定期租賃存在。2.被上訴人應於111年10
17 月5日前給付上訴人當月份租金17,000元，並自111年11月起
18 於每月1日給付租金34,000元。3.系爭調解內容。

19 (三)上訴人於111年3月14日以第6368號函（下稱系爭函文）告知
20 被上訴人如再有違反調解內容之行為，將解除兩造間租賃關
21 係，被上訴人於同年月15日收受該函。

22 (四)被上訴人有為系爭行為。

23 五、上訴人另主張兩造間租賃契約已解除或終止，依民法第179
24 條、第455條之規定，被上訴人應返還系爭房屋及按月給付
25 相當於租金之不當得利乙節，則為被上訴人所否認，並以前
26 詞置辯，茲就本件爭點及本院之判斷，析述如下：

27 (一)上訴人主張因被上訴人有系爭行為，故得以起訴狀繕本之送
28 達依民法第227條第1項準用第226條規定，併依第256條規定
29 解除契約，有無理由？

30 1.按繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，
31 如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必

01 要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因
02 此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權。於
03 繼續性質之租賃契約，民法債編「租賃」，就承租人之終止
04 權，固已有特別規定，但在出租人依約交付合於債之本旨之
05 租賃物與承租人前，承租人要非不得依法行使解除權，以解
06 除租賃契約（最高法院112年度台上字第1088號判決理由參
07 照）。經查，上訴人依系爭租約交付租賃物即系爭房屋，並
08 按月收取租金，堪認兩造均已開始履行系爭租約，該繼續性
09 契約業已持續履行相當時間，則揆諸上開意旨，除嗣後發生
10 債務不履行情事，有使契約關係溯及消滅之必要，否則即不
11 得任意解除系爭契約。

12 2.又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
13 之辭句，此觀民法第98條規定自明。所謂探求當事人之真
14 意，應從其意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社
15 會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發
16 生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視
17 其解釋結果，對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法
18 院112年度台上字第2467號判決意旨參照）。經查，循本案
19 訟爭脈絡及兩造簽立系爭調解筆錄目的，實係被上訴人向上
20 訴人承租系爭房屋作為分租套房轉租使用，然上訴人因系爭
21 房屋老舊，恐將來發生災害而不願繼續出租等情，業據兩造
22 供述在卷（見原審卷第127至128頁、本院卷第174頁），又
23 細繹系爭調解內容之前後文義，可知兩造係約定系爭房屋之
24 維護修繕費用由被上訴人負擔，但應及早通知上訴人使其可
25 進入查看，以利其判斷修繕維護行為是否有危害租賃物之
26 虞，並得進而要求被上訴人終止維護修繕行為。是以，兩造
27 約定被上訴人負有通知義務之真意，應係為了避免危害租賃
28 物存續目的，始賦與上訴人有要求終止維護修繕之權，從
29 而，縱使被上訴人違反系爭調解內容之通知義務，仍應該當
30 民法第227條第1項之不完全給付要件，即須出於可歸責債務
31 人即被上訴人之事由，不能依約履行所負給付義務或無利益

01 時，始能準用民法第226條給付不能規定及依同法第256條規
02 定解除系爭租約。

03 3.又查：

04 (1)就①於112年3月1日及8日僱工進行房屋樓頂施作並鋪設防水
05 層及調整屋頂平台頂蓋之行為部分：依被上訴人配偶與上訴
06 人配偶之LINE通訊軟體（下稱兩造間LINE）訊息紀錄（見原
07 審卷第75至91頁）內容可見，被上訴人於111年10月24日即
08 向上訴人告知將施作頂樓防水工程，並於同年11月6日、同
09 年12月24日告知施作工法及施工安排，且告以實際施作日需
10 視天候因素而定，上訴人僅於同年12月26日覆稱：不得破壞
11 建築結構，造成屋損由被上訴人負責，工作1天前需通知上
12 訴人及不得經過60號等語，故被上訴人縱未於實際施工前1
13 日再行通知，惟事實上已提早履行通知義務使上訴人知悉，
14 亦未限制其進入查看現況，堪認上訴人事前知情，亦有充分
15 時間行使終止維護修繕之權，惟仍僅表示被上訴人不得破壞
16 建築結構下自負其責，並無明示反對修繕計畫之意思，無以
17 認定被上訴人違反通知義務該當給付不能之要件，上訴人即
18 自不得據此解除契約。

19 (2)就②於112年3月23日起進行天花板拆除及施作之行為部分：
20 被上訴人業於同年3月21日告知將於同年3月23日朽壞天花
21 板之拆除重作等情，有兩造間LINE訊息紀錄（見原審卷第99
22 頁）可憑，衡以天花板之損壞具有相當危險性，而屬緊急維
23 修，故被上訴人已於施工1日前通知，亦難認有違反系爭調
24 解內容。

25 (3)就④於同年4月4日僱工進入系爭房屋遷移5樓儲熱式熱水器
26 之位置部分：被上訴人前已於112年3月16日告知上訴人需改
27 為儲熱式熱水器等情，有兩造間LINE訊息紀錄（見原審卷第
28 97頁）可稽，且據證人侯彥輝到庭證稱：伊於112年3月22日
29 安裝熱水器後，因被上訴人表示放置該處不好看，故於112
30 年4月4日再行移位等語（見本院卷第126至128頁），足見僅
31 屬先前通知安裝儲熱式熱水器工程之續行，故被上訴人並無

01 違反系爭調解內容之情事。

02 (4)就③於同年3月28日進行室內壁癌之修補及粉刷、⑤於同年4
03 月12日起至13日進行5樓修補凹折變形之輕鋼架骨架條部
04 分：衡以該等工作內容，僅係對牆面進行油漆及另就天花板
05 裝潢之輕鋼架凹折變形處為補強，屬保持其原有堪用狀態之
06 有益處分行為，上訴人固稱：修補工法及選用材料恐對建物
07 造成影響云云（見原審卷第130頁），然就該修繕如何危害
08 系爭房屋乙節並未提出事證以實其說，亦未再表明應終止維
09 護修繕及其具體理由，實難認其恐危害租賃物而有終止維護
10 修繕之意，故參照兩造系爭調解內容之真意，被上訴人尚無
11 所謂可受歸責之給付不能事由。

12 (5)上訴人雖另主張：①、②行為部分，被上訴人未於約定之1
13 日前或5日前告知，實際施工範圍逾越通知之C室範圍等情，
14 惟被上訴人此部分行為並未違反通知義務，亦無阻礙上訴人
15 現場查看行為，均如前述，上訴人於進行修繕時既未到場查
16 看或另有指示終止修繕行為，另就②3月23日增加施作範圍
17 如何致使租賃物危害之虞，亦未見其舉證證明，即無以推認
18 被上訴人依約所負之給付義務不能履行或無利益，不能認定
19 有給付不能情事。

20 4.綜上，上訴人所指系爭行為均非屬可歸責被上訴人事由致給
21 付義務不能履行或履行無利益之情形，亦未造成上訴人依系
22 爭調解內容終止維護修繕權行使上之障礙，故其主張依民法
23 第227條第1項準用同法第226條規定，並依同法第256條規定
24 解除契約，即無理由。

25 (二)上訴人依第438條第2項規定終止契約有無理由？

26 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
27 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
28 態；承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
29 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之，承租人違反
30 前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續
31 為之者，出租人得終止契約，民法第423條、第438條定有明

01 文。故承租人應依約定方法為使用、收益，出租人亦有容忍
02 承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物之義務。

03 2.經查，兩造間固以系爭調解內容約定被上訴人於修繕時負有
04 通知義務及上訴人具終止維護修繕之權利，然此僅係於系爭
05 租約中增加被上訴人事前告知修繕及依上訴人指示終止修繕
06 維護行為等義務，兩造並非約定禁止修繕系爭房屋，尚非對
07 租賃物使用、收益方法另為約定。是以，上訴人主張被上訴
08 人未依系爭調解內容為通知，即非屬對租賃物使用、收益約
09 定方法之違反，故上訴人主張得依民法第438條第2項終止契
10 約，即無理由。

11 (三)上訴人擇一依民法第179條、第455條規定請求被告返還系爭
12 房屋及請求被上訴人按月給付34,000元，有無理由？

13 上訴人主張依上開規定解除或終止契約均不合法，業如前
14 述，則依系爭調解筆錄第1項條款，兩造就系爭房屋為不定
15 期租賃關係（見補字卷第19頁），其系爭租約關係仍在存續
16 中，故上訴人依民法第179條、第455條規定請求被告在租賃
17 契約終止後，應返還系爭房屋及請求按月給付相當於租金之
18 不當得利，均屬無據。

19 六、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項準用同法第226條並
20 依第256條規定解除契約、依民法第438條第2項規定終止契
21 約，均屬無據。從而，其依民法第179條、第455條請求，請
22 求被上訴人應將系爭房屋遷讓返還予上訴人及應自起訴狀繕
23 本送達翌日起至遷讓返還前項房屋之日止，按月給付上訴人
24 34,000元，於法無據，均不應准許。原審為上訴人敗訴之判
25 決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
26 為無理由，應駁回其上訴。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
28 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

29 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
30 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

