

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第3539號

原告 英屬維京群島商富頤事業有限公司台灣分公司

法定代理人 王美惠

訴訟代理人 楊靜榆律師

許英傑律師

複代理人 彭之麟律師

被告 宸諾股份有限公司

法定代理人 楊盛閔

訴訟代理人 葉伊馨律師

楊敬先律師

李益甄律師

上列當事人間請求給付租金等事件，於中華民國109年7月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾萬零捌佰參拾參元，及如附表二所示利息起算日起均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣玖拾萬零捌佰參拾參元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一)、被告前於民國105年1月13日承租原告所有門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段000巷000號之房屋（下稱系爭房屋），約定租期自105年2月1日起至108年1月31日止，每月租金新臺幣（以下同）115,000元，於每月5日前交付。詎被告前於

租賃期間內，委由普華商務法律事務所以107年3月16日普字第00000000號函（下稱107年3月16日律師函）表示系爭房屋地板受潮等漏水，致系爭房屋無法正常使用，原告又拒絕修繕，乃自107年4月5日起終止系爭租約云云。然原告前已分別於106年10月26日及107年3月6日修繕三樓窗框滲水、三樓窗框、三樓外牆、一樓後陽台雨遮、屋頂鐵皮、二樓前窗框上緣、三樓上方雨遮，被告於原告修繕後10日內，未為任何催告或表示意見，即於107年3月16日發函逕自片面終止系爭租約，顯無法律上依據。再就系爭房屋是否漏水等情，被告係於106年12月4日發函向被告表示因系爭房屋於106年7月23日有地板、窗框滲漏水之情，請求被告進行修繕；經原告於106年12月13日表示漏水原因有待釐清，就被告所稱漏水情形業已於106年10月派員修復，嗣被告仍於系爭房屋營業，然原告於107年3月6日進行修繕後，被告竟以原告拒絕修繕為由，而以系爭00000000號函終止租約，並無預警搬離系爭房屋，顯有違常理！倘如被告所稱係因房屋漏水問題而為終止契約，則焉有可能自被告告知漏水發生之106年7月起至107年3月發函終止租約長達近9個月之協商期間，被告均仍持續營業，反係於原告修繕完畢後，未就其所稱瑕疵內容表示任何意見即搬離系爭房屋？顯見被告所稱房屋漏水致不能使用乙情，恐為拖詞，不足採信。又被告指稱之地板受潮、相關滲漏水等情形，其三樓木質地板色澤呈現發黑狀態，顯非短時間所造成，是否係因被告使用上有疏失或未能及時察覺，已有可疑。況經原告於106年7月25日通知訴外人石坊空間設計有限公司會同被告至系爭房屋查看，亦經該公司設計師表示系爭受潮、漏水等情形恐係長時間時日積累之水漬所致；而被告承租系爭房屋係作為經營珠寶販售使用，其一樓及二樓為珠寶販售、展覽及辦公室所用，三樓為一般起居室，依照片受損情形顯示，本件恐係被告使用起居室疏於照顧、更未即時察覺，以致三樓木質地板發黑，被告已有違反系爭租賃契約第6條第1項而應負擔損害賠償甚明。然被告不

01 僅未即時告知上開屋損，更未思量與原告間之協商處理，反
02 係於原告107年3月6日再次派員修繕後，於同年16日無預警
03 片面終止租約，被告顯係濫用、誤用其終止租約之權利，更
04 有違反民法第148條第2項誠信原則之情。況縱使系爭房屋有
05 被告所稱淹水、漏水之情形，然恐係為局部地點、特定日期
06 所產生，縱有影響情節亦屬微乎其微，實不影響被告營運，
07 更未導致被告不能營業而無法使用系爭房屋之情，顯見縱使
08 系爭房屋有被告所稱瑕疵，然僅係涉及部分範圍短期內美觀
09 與否之問題，系爭房屋並無陷於如不加修繕，將無法達到使
10 用、收益之狀態，被告依此終止租約，顯於法無據。

11 (二)、依系爭租約第3條第1項，被告每月應繳租金為115,000元，
12 是被告應給付原告租金1,130,833元，其中107年4月6日至同
13 年月30日，25日租金共為95,833(計算式： $115,000/30*25=9$
14 $5,833$)；107年5月至108年1月，9個月租金共為1,035,000
15 (計算式： $115,000*9=1,035,000$)，上開金額共計為1,130,8
16 33元。為此，爰起訴請求並聲明：被告應給付原告1,130,83
17 3元，及自附表一編號1至10所示利息起算日起至清償日止，
18 按年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執
19 行。

20 二、被告則以下情辭置辯，並聲明：原告之訴駁回。

21 (一)、系爭房屋約為51年間興建之老舊公寓，原告將室內重新裝潢
22 出租予被告，並約定系爭房屋係供被告營業使用，被告將
23 1、2樓安排為營業廳、3樓安排為倉庫。詎被告遷入之後，
24 便於105年3月間發現系爭房屋三樓樓梯間存有漏水所導致之
25 壁癌，被告便通知原告修繕，原告遲至105年6月28日始派員
26 前來修繕。106年7、8月颱風來襲後，系爭房屋之漏水狀況
27 便益發嚴重，屋況每況愈下：106年7月23日，2樓出現嚴重
28 漏水之狀況，水珠如同瀑布般自燈泡洩出；106年7月24日，
29 3樓天花板油漆因潮濕而剝離，3樓櫥櫃角落因潮濕而發黑，
30 3樓木地板亦因潮濕而發黑；106年8月4日，3樓窗框竟出現
31 如瀑布般之滲水狀況，3樓木地板亦出現積水、滲水之狀

01 況，致發黑情況更加嚴重；106年8月6日，2樓天花板發生滲
02 水狀況，3樓天花板發生油漆剝離之狀況，且油漆甚而整片
03 落下，3樓木地板之反黑情況加重；106年8月12日，3樓天花
04 板油漆剝離及木地板之反黑之情況更加嚴重；106年8月17
05 日，3樓發生窗框滲水潮濕及油漆剝落之現象，3樓木地板之
06 反黑情況加重；106年8月28日，3樓天花板油漆剝離情形更
07 嚴重，牆壁亦發生滲水之現象，3樓木地板反黑之情況亦未
08 減緩；106年9月2日，3樓木地板反黑之情況仍持續；106年1
09 0月2日，木地板之狀況又更加惡化；106年10月30日，3樓天
10 花板油漆潮濕剝離之範圍擴散，木地板之發霉狀況又更加嚴
11 重。被告均將前揭漏水及木地板反黑情事即時告知原告（信
12 義房屋之員工張涵駿為原告之代理人代理原告負責處理系爭
13 租約相關事宜，且張涵駿均有將被告所反應之系爭房屋狀況
14 即時轉知原告），惟原告並未遵期修繕，或遲延處理，對於
15 3樓牆面、木地板反黑、發霉之情形，甚至自始主張係被告
16 使用不當所致而拒不修繕，致系爭房屋之屋況每況愈下。被
17 告即以106年12月4日普字第17008745號函（下稱被告106年1
18 2月4日律師函）通知原告於函到10日內修繕系爭房屋之瑕
19 疵，該函業於106年12月7日送達原告，原告應於106年12月1
20 7日前完成修繕系爭房屋事宜。惟原告收受前揭催告函後置
21 之不理，未於106年12月17日前修繕系爭房屋，是被告依民
22 法第430條之規定即有終止系爭租賃契約之權，故被告以107
23 年3月16日普字第000000000號函（下稱被告107年3月16日律
24 師函）通知原告終止系爭租賃契約為合法，系爭租賃契約自
25 107年4月5日起即生終止效力。再被告以「被告106年12月4
26 日律師函」通知原告修繕之項目，並非僅有漏水，尚包含更
27 換3樓受潮反黑之木地板，惟原告於107年3月6日僅至系爭房
28 屋進行漏水修繕，然漏水情況並未修復，且未更換因滲漏水
29 而受潮反黑之3樓木地板，反不斷諉稱該地板係被告使用不
30 當所致而拒絕更換，被告依民法第430條之規定即取得終止
31 系爭租賃契約之權，是被告以「被告107年3月16日律師函」

終止系爭租賃契約，乃於法有據。又被告以「被告106年12月4日律師函」通知原告修繕，該時點為106年12月4日，易言之，該瑕疵為106年12月間存在之瑕疵，原告稱其受被告通知後，有於106年10月至系爭房屋修繕，其時間順序上已有矛盾。又原告雖於107年3月間派員修繕系爭房屋之漏水，但並未完全修復，嗣後尚有漏水之狀況。關於3樓木地板反黑之部分，原告自106年7月底起即不斷以此係被告使用不當為由拒絕修繕，且於107年3月間亦未修繕，既原告不曾修繕，被告自無庸於107年3月後再度催告，即可依法終止租約。

(二)、又被告係以販售珠寶、高級服飾及鞋子為業，被告向原告承租系爭房屋係欲以之作為營業場所使用，被告將第一、二樓層作為營業廳使用，擺放展示櫃、接待客人及銷售產品等，將第3樓層之半數作為營業廳使用，用以擺放展示櫃等，另一半則用以儲藏待販售之存貨。惟系爭房屋自106年7月起，便陸續於各處發生嚴重之漏水狀況，水珠不僅會自天花板滴漏，更害及室內裝潢使牆壁龜裂、油漆剝落、並發生木地板受潮反黑之情況，颱風來襲時，系爭房屋處於門窗緊閉之情況，竟發生窗台滲漏水及木地板積水等情形，凡此均使被告之珠寶及服飾等高價存貨暴露於極高之受潮損壞風險中。系爭房屋3樓木地板發霉反黑之瑕疵，非僅涉及美觀問題，此等潮濕發霉狀況已使被告之高價存貨（珠寶、服飾、鞋子）暴露於發霉、生鏽、損壞之風險中，使被告無法再將存貨儲放於3樓，是系爭房屋未達成兩造所約定應隨時處於使被告得供作辦公室營業場所使用之目的，對被告之營運影響甚鉅。縱如原告所稱系爭房屋3樓木地板發霉反黑僅涉及美觀問題，由於被告乃精品業者，所銷售之商品動輒數萬元，消費者亦均為高階消費者，營業場所及氣氛對於品牌形象至關重要，故縱3樓木地板之發霉反黑狀況僅涉及美觀問題，對於被告之營業亦至為重要，非如原告所言該等瑕疵不影響營業使用。被告多次與原告溝通，請原告前來修繕，惟漏水之

01 狀況仍接連發生，無法根治，甚至誣指為被告使用不當所
02 致，其室內情況既已惡化致無法再作為營運使用，即不符被
03 告訂定租賃契約時明訂之使用、收益目的，被告依法終止租
04 約，自屬有據。

05 (三)、縱鈞院認系爭租約未經合法終止從而被告應給付原告107年4
06 月6日後之租金，然被告向原告承租之系爭房屋為3層樓之公
07 寓，而系爭房屋之3樓均處於經常性漏水及木地板反黑之情
08 況，是被告依法得類推適用民法第435條第1項規定，依可系
09 爭房屋可使用收益之比例給付租金予原告即可。即107年4月
10 6日至108年1月31日此段期間，被告應給付之租金應以原訂
11 租金之2/3計算，亦即僅需給付753,888元即可【 $(115,000 \text{元} \div 30 \text{天} \times 25 \text{天} + 115,000 \text{元} \times 9 \text{個月}) \times 2/3 = 753,888 \text{元}$ 】。
12 又106年7月至同年10月（共4個月），系爭房屋2樓有嚴重漏
13 水之狀況，惟原告向被告收取全額租金，被告依法行使減少
14 租金權，故原告應退還被告溢繳之2樓租金153,333元（ $115,000 \text{元} \times 4 \text{個月} \times 1/3 = 153,333 \text{元}$ ）。106年7月至107年4月5
15 日（共計9個月又5天），被告均無法正常使用3樓，惟原告
16 向被告收取全額租金，被告依法行使減少租金權，故原告應
17 退還被告溢繳之3樓租金351,388元【 $(115,000 \text{元} \times 9 \text{個月} + 115,000 \text{元} \div 30 \text{天} \times 5 \text{天}) \times 1/3 = 351,388 \text{元}$ 】。則原告共
18 應退還被告溢繳之租金504,721元（ $153,333 \text{元} + 351,388 \text{元} = 504,721 \text{元}$ ）。再系爭租賃契約業已消滅，且被告早已將系
19 爭房屋遷空返還原告，故原告應將押租金23萬元返還原告，
20 惟原告迄今尚未返還，故如鈞院認被告應給付107年4月5日
21 後之租金予原告，被告即以原告積欠被告之押租金債務抵銷
22 之。又系爭房屋之漏水等瑕疵，被告曾催告原告修繕，惟原
23 告竟未遵期修繕，被告遂自行委請廠商修繕，分別支出修繕
24 費用73,238元及3,990元，共計為77,228元。其中被證29發
25 票費用相對應之報價單（即被證32），已清楚載明施工名稱
26 為「外牆防水漆工程」，施作項目為「防護工程、防水工
27 程、高壓清洗、滾塗水性底漆、滾塗防水塗料3度」，凡此
28
29
30
31

01 均為防漏水工程之施作內容，並非一般裝潢。被證30發票費
02 用相對應之施作項目為「維修冷氣面板」，此有該發票上方
03 之廠商費用申請單為證。是原告辯稱此等費用均為被告一般
04 裝潢費用顯與事實不符，不足憑採。原告依約或依民法第43
05 0條、第176條第1項、第179條之規定本應償還上開修繕費予
06 被告，惟原告迄今尚未償還，故被告就原告此等債務77,228
07 元、及本件被告之租金債務行使抵銷權。從而，經抵銷後被
08 告無庸再給付租金原告（753,888元－溢繳504,721元－押租
09 金230,000元－修繕費用77,228元＝－58,061元＜0元）。

10 三、查兩造於105年1月13日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承
11 租系爭房屋供作辦公室使用，租賃期間為自105年2月1日起
12 至108年1月31日止，並約定於每月5日前支付租金115,000
13 元；被告已交付原告押金23萬元；原告於106年10月26日委
14 由天立防水公司修繕系爭房屋3樓窗框、外牆、1樓後陽台雨
15 遮及屋頂鐵皮之漏水；被告以106年12月4日律師函通知原告
16 於函到10日內修繕系爭房屋3樓木頭地板、2樓窗框及相關滲
17 漏水之瑕疵，該函業於106年12月7日送達原告；原告又於10
18 7年3月6日委由天立防水公司修繕系爭房屋二樓前窗框上
19 緣、三樓上方雨遮之漏水點；嗣被告以107年3月16日律師函
20 通知原告系爭租約自107年4月5日起終止等情，為兩造所不
21 爭執，並有系爭租約、工程保固證明書、天立專業防水工程
22 行報價單、107年3月6日修繕照片、被告106年12月4日律師
23 函、107年3月16日律師函在卷可稽，堪信為真實。

24 四、又原告主張兩造間系爭租約係存續至108年1月31日止，被告
25 應給付自107年4月6日起至108年1月31日止之租金，被告則
26 以系爭租約經其於107年4月5日終止而消滅置辯。是本件應
27 審究之爭點厥為：系爭租約是否業經被告合法終止？系爭租
28 約倘未經合法終止，原告之訴請求給付租金，有無理由？茲
29 析述如下：

30 (一)、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。查兩
31 造於105年1月13日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租系

01 爭房屋，租賃期間為自105年2月1日起至108年1月31日止之
02 事實，有系爭租約在卷可考，堪認兩造間系爭房屋之租賃關
03 係，除有經合法終止之情形外，需於108年1月31日租期屆滿
04 時始消滅。

05 (二)、又按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任。民
06 事訴訟法第277 條前段定有明文。又原告對於自己主張之事
07 實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反
08 對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此
09 為舉證責任分擔之原則。另各當事人就其所主張有利於己之
10 事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人
11 欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台上字
12 第483 號裁判意旨參照）。再出租人應以合於所約定使用收
13 益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其
14 合於約定使用、收益之狀態；又租賃關係存續中，租賃物如
15 有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，
16 催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人
17 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
18 扣除之，民法第423 條、第430 條分別定有明文。又所謂修
19 繕之「必要性」，係指如不修繕，租賃物將無法達到約定之
20 使用、收益狀態而言。準此，倘承租人以租賃物有瑕疵為由
21 主張終止租約，依前揭規定意旨，自應先行舉證租賃物不符
22 約定使用收益目的，及已定相當期限催告出租人修繕，然出
23 租人仍不修繕等事實。被告雖辯稱：系爭房屋於105年3月間
24 發現三樓樓梯間存有漏水所導致之壁癌，被告便通知原告修
25 繕，原告遲至105年6月28日始派員前來修繕。至106年7、8
26 月颱風來襲後，系爭房屋之漏水狀況便益發嚴重，原告於10
27 6年10月26日雖派人修繕，然於106年12月1間，系爭房屋3樓
28 木地板、2樓窗框等處仍發生滲漏現象，被告又於106年12月
29 4日發函通知原告於函到10日內修繕系爭房屋瑕疵，原告於1
30 06年12月7日收受上開函文，然原告未於106年12月17日前完
31 成修繕系爭房屋，故被告於107年3月16日發函通知原告自10

01 7年4月5日起終止系爭租約，符合民法第430條規定；又系爭
02 房屋漏水瑕疵及3樓地板受潮反黑已達影響被告使用收益之
03 程度，被告亦得以系爭房屋已達不能使用收益之程度終止系
04 爭租約云云。惟依被告所提出之系爭房屋照片、其與代理原
05 告處理系爭房屋之信義房屋員工張涵駿之LINE對話紀錄及與
06 原告法定代理人往來之電子郵件，固可認定系爭房屋於106
07 年7月間曾出現漏水之情事，然就被告辯稱系爭房屋於106年
08 7、8月颱風來襲後發生之漏水問題，原告業於106年10月26
09 日派人就三樓窗框滲水、三樓窗框、三樓外牆、一樓後陽台
10 雨遮、屋頂鐵皮為修繕，有原告所提出之上開工程保固證明
11 書可稽。又被告於原告為前揭修繕後，雖於106年12月4日再
12 發函通知原告於函到10內修繕2樓窗框滲漏水問題，惟被告
13 並未就原告於106年10月26日修繕後系爭房屋2樓窗框有滲漏
14 水情形舉證以實其說，且縱認系爭房屋於原告為前揭修繕後
15 仍有滲漏水情形，惟原告既於107年3月6日再委由天立防水
16 公司修繕系爭房屋二樓前窗框上緣、三樓上方雨遮之漏水
17 點，而被告復未能提出證據證明系爭房屋於原告為前揭二次
18 修繕後仍有何漏水之情事，縱原告修繕之時間點晚於被告所
19 定之催告期限，惟原告既已於被告行使終止權前即已就被告
20 存證信函所指之二樓窗框滲漏水問題為修繕，被告之終止權
21 即已消滅，自不得再以被告未就106年12月4日律師函所指滲
22 漏水情形修繕為由主張終止租約（最高法院44年台上字第23
23 9號、52年台上字1289號裁判意旨參照）。是被告於107年3
24 月16日以因系爭房屋有漏水現象未修繕為由而終止租約，顯
25 非可取。被告雖又稱依信義房屋員工張涵駿於107年9月8日
26 拍攝之照片可證明系爭房屋仍存有嚴重漏水狀況，非如原告
27 所辯其於107年3月間已將漏水修復云云，並提出張涵駿與被
28 告公司員工之LINE對話紀錄為證。惟前揭照片所拍攝之積水
29 原因為何尚屬不明，且拍攝之時間距被告終止租約已五個多
30 月，自有可能係新發生之漏水問題所致，尚無法證明即係與
31 被告106年12月4日律師函所催告應修繕之2樓窗框漏水問題

有關，自難憑此即認定原告於被告終止租約前就前揭106年12月4日律師函所要求修繕之漏水項目有未為修復之情事，是被告以原告未於期限內修繕系爭房屋漏水情形為由終止租約，自於法不合。被告雖又辯稱其以106年12月4日律師函催告原告修繕之項目尚有包括3樓受潮反黑之木地板，惟原告拒絕修繕，且該地板反黑狀況已使系爭房屋達不能使用收益之程度，故被告仍得執此終止租約云云。惟被告所提出之3樓木地板照片固能證明3樓木地板確有反黑之情況，然系爭3樓木地板受潮反黑，衡情顯非短時間所能造成，其成因是否即係因系爭房屋於106年7月間當時颱風漏水所致，而非被告平日使用維護不當所致，仍有疑義，尚難遽認該木地板反黑即係可歸責於原告。況且，觀諸前揭照片，該3樓木地板受潮反黑之面積不大，依原告所述僅約1坪多，被告復未能提出證據證明自106年7月間其反應木地板有受潮反黑情形至107年4月5日終止租約之期間有因此無法繼續使用系爭房屋3樓或其精品擺放於該處有因此受潮而損壞，自難僅憑被告臆測之詞即遽認3樓木地板反黑情況將導致被告物品發生受潮、發霉之高風險，應認被告尚能就系爭房屋3樓為使用、收益，被告辯稱該地板發霉反黑已致其無法繼續存放高價精品存貨，致承租作為辦公室之使用目的不達云云，並非有據，自難認就該木地板瑕疵即有修繕之必要，故被告以原告未於106年12月4日函文函到10內修繕漏水及3樓木地板反黑之瑕疵，辯稱其得依民法第430條之規定終止系爭租約，即屬無據，洵非可取，其終止為不合法，不生終止之效力。而本件兩造亦未合意終止系爭租約，此為兩造所不爭執，則系爭租約並未終止，仍繼續有效至108年1月31日始租期屆滿，應堪認定。

(三)、再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（最高法院87年臺上字第1631號判決意旨參照）。系爭租約未經被告合法終止，兩

01 造間租賃關係仍存續至108年1月31日止，已詳如前述，原告
02 自得依系爭租約請求被告給付自107年4月6日起至108年1月3
03 1日止之租金共1,130,833元，經被告以押租金23萬元抵充10
04 7年4月6日至4月30日之租金95,833元、107年5月租金115,00
05 0元及107年6月租金19,167元債務後，原告得請求被告給付1
06 09年6月租金95,833元、109年7月至108年1月每月115,000元
07 共計900,833元之租金及自如附表二所示利息起算日起均至
08 清償日止，按年息5%計算之利息。

09 (四)、又按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃
10 物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。
11 前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得中
12 止契約。民法第435 條第1 項、第2 項固有明文。上開規定
13 既明定以承租人之請求為減租效力發生之要件，則在承租人
14 未為減租之請求前，出租人仍有全部租金請求權，如承租人
15 已按原定租額全部履行，不得依不當得利之規定請求返還。
16 被告雖辯稱於106年7月至10月間，系爭房屋2樓有嚴重漏水
17 之狀況，於106年7月至107年4月5日，被告均無法正常使用3
18 樓，其得類推適用前揭規定請求減少租金並請求原告返還溢
19 付之租金云云，惟因被告當時既仍繼續使用系爭房屋營業，
20 未曾向原告表示有因漏水致無法使用系爭房屋2、3樓之情形
21 而仍依原定租金數額給付，復無證據證明被告於上開期間就
22 系爭房屋2、3樓有不能為使用收益之情形，核無未能達租賃
23 目的之情事發生或租賃物有一部不能使用收益之情形，則被
24 告以此為由主張得類推適用民法第435條規定請求減少租金
25 並請求原告返還溢繳之租金並據此主張抵銷，自無可取。至
26 於被告另辯稱依卷附原告之代理人即房仲張涵駿於107年9月
27 8日拍攝之照片可證明系爭房屋仍存有嚴重漏水狀況，非如
28 原告所辯其於107年3月間已將漏水修復，且原告拒不修繕3
29 樓反黑之木地板，致其無法就系爭房屋3樓為使用收益，故
30 其得請求按使用比例減少107年4月6日至108年1月31日租賃
31 期間之租金云云，惟因前揭照片所拍攝之積水原因為何尚屬

01 不明，無法據以證明原告於107年3月修繕系爭房屋後，系爭
02 房屋之3樓仍有漏水而致被告無法使用收益該樓，復無證據
03 證明該樓木地反黑部分未修繕會致被告無法於該樓擺放精品
04 而不能為使用收益，已如前述，則被告執前詞辯稱其得請求
05 減少107年4月6日至108年1月31日期間系爭房屋3樓之租金，
06 亦非可取。

07 (五)、又民法第430 條關於承租人得自行修繕而請求出租人償還其
08 費用的前提要件為「承租人定相當期限，催告出租人修繕，
09 出租人於其期限內不為修繕」，系爭租賃契約第6條第3項亦
10 係約定「房屋因自然或災害損害有修繕之需要時，由甲方負
11 責為之。如甲方於乙方通知之期限內不修繕時，乙方得自行
12 修繕，所支付之費用於檢具收據後，得請求甲方償還或於次
13 租金中扣除，甲方不得有異議」為前提。被告雖辯稱其前10
14 5年8月16日、105年11月10日自行委請廠商進行外牆防水漆
15 工程及更換二樓辦公室冷氣控制面板，共支出77,228元，原
16 告應予返還，故就原告請求之租金與應償還之上開修繕費用
17 行使抵銷權云云，並提出修繕單據、統一發票為證。惟原告
18 否認被告於進行前揭工程前曾定期催告原告應先自行修繕，
19 主張被告係自行委請廠商裝潢系爭房屋將外牆漆為橘色，與
20 系爭房屋漏水無涉等語，而被告復未能提出證據證明有何進
21 行前揭工程之必要性及其於自行修繕前曾定期催告原告應先
22 修繕而不修繕，則被告自行委由廠商進行前揭工程，核與系
23 爭租約約定及前揭規定不符，亦難認有利於原告或原告因此
24 即受有利益，被告自不得依民法第430條、第176條第1項或
25 第179條之規定請求原告償還修繕費用並據以主張抵銷。

26 五、綜上所述，兩造間系爭租約既未經被告合法終止，兩造間租
27 賃關係存續至租賃期間屆滿時，被告仍應依約給付租賃期間
28 內之各期租金予原告。從而，原告依系爭租約，請求被告給
29 付900,833元之租金及如附表二所示利息起算日起均至清償
30 日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範
31 圍之請求，為無理由，應予駁回。又此部分之訴既經駁回，

原告假執行之聲請即失所附麗，自應併予駁回。

六、兩造其餘攻擊及舉證方法經審酌核與本件判決結果無影響，爰不一一論述，併予敘明。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 8 月 12 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 8 月 12 日
書記官 官逸嫻

附表一

編號	承租期間	租金數額	利息起算日
1	107年4月6日起至107年4月30日	95,833元	107年4月6日
2	107年5月	115,000元	107年5月6日
3	107年6月	115,000元	107年6月6日
4	107年7月	115,000元	107年7月6日
5	107年8月	115,000元	107年8月6日
6	107年9月	115,000元	107年9月6日
7	107年10月	115,000元	107年10月6日

(續上頁)

01

8	107年11月	115,000元	107年11月6日
9	107年12月	115,000元	107年12月6日
10	108年1月	115,000元	108年1月6日

02

附表二

03

編號	承租期間	租金數額	利息起算日
1	107年6月	95,833元	107年6月6日
2	107年7月	115,000元	107年7月6日
3	107年8月	115,000元	107年8月6日
4	107年9月	115,000元	107年9月6日
5	107年10月	115,000元	107年10月6日
6	107年11月	115,000元	107年11月6日
7	107年12月	115,000元	107年12月6日
8	108年1月	115,000元	108年1月6日