

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第10675號

原告 蔡廖玉霜

訴訟代理人 蔡文仁

被告 不在辦公室股份有限公司

法定代理人 何依華

訴訟代理人 李子聿律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾叁萬伍仟肆佰捌拾肆元，及自民國一百一十三年十二月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆仟柒佰肆拾元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆拾叁萬伍仟肆佰捌拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定，民事訴訟法第255條第1項第1款、第3款、第436條第2項分別定有明文。本件原告原起訴請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）251,666元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息…」（見本院卷第9頁），嗣於民國113年12月24日提出訴之變更追加狀，變更請求為：「被告應給付原告435,536元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息…」（見本院卷第103頁），繼於114年3月31日本院審理時，變更請求為「被告應給付原告435,484元，…」（見本

01 院卷第163頁至第164頁)。核原告前揭所為變更，係擴張及
02 減縮其應受判決事項之聲明，且經被告同意（見本院卷第16
03 4頁），依上開規定，於法相符，應予准許。

04 二、原告主張略以：被告於113年1月8日與原告簽訂租賃住宅房
05 屋契約書（下稱系爭租約），向原告承租門牌臺北市○○區
06 ○○街000巷0號1樓部分房屋（下稱系爭房屋），租期自113
07 年3月1日起至116年2月28日止，約定每個月租金50,000元；
08 被告自113年4月1日起未依約給付租金，爰起訴請求被告給
09 付自113年4月1日起至113年12月22日止之租金，合計共435,
10 484元等語。並聲明：被告應給付原告435,484元，及自民事
11 訴之變更追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計
12 算之利息。

13 三、被告答辯略以：兩造於113年1月8日簽訂系爭租約，租期為1
14 13年3月1日起至116年2月28日止，被告並有給付押租金100,
15 000元予原告；原告明知系爭房屋被告要做為麵包店使用，
16 雙方簽約後，原告發現系爭房屋較為老舊，現場無法做電力
17 設施更新，致現場如為麵包店使用，就會發生跳電，足見系
18 爭房屋根本無法達到系爭租約約定之目的使用且呈現無法修
19 繕之情形；原告自知悉系爭房屋無法達到約定目的使用提供
20 電力後，多次聯繫被告之子即訴訟代理人蔡文仁修繕，但現
21 場並無法達到修繕之狀況，被告於113年3月15日表示要解
22 約，蔡文仁表示如果要談解約，無法在電話中討論，需要由
23 被告法定代理人出面；113年3月18日水電方面雖已表示有其
24 他方案可以解決大電問題，後經被告連絡後，發現改善方式
25 有點勉強與冒險，就被告當時之認知而言，實屬無法改善；
26 因大電無法妥善改善且所謂改善方式很冒險，故被告與蔡文
27 仁即確認終止系爭租約，蔡文仁始要求回復原狀，被告也進
28 行回復原狀的辦理；顯見雙方於113年3月15日即有終止系爭
29 租約之合意，退步而言，依民法第161條規定，因被告既已
30 經在進行回復原狀的處理，蔡文仁也針對回復原狀進行討論
31 及表示意見，亦可知道原告已經同意終止系爭租約；系爭租

01 約既於113年3月15日已經終止而不生效力，被告也多次請求
02 原告於113年3月31日收回鑰匙，但原告迄今卻故意拒絕受
03 領，被告自113年3月31日起即未占有系爭房屋，且大電問題
04 也未改善，原告自難依系爭租約而為租金之請求等語。

05 四、得心證之理由：

06 (一)兩造於113年1月8日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭
07 房屋，租期自113年3月1日起至116年2月28日止，每月租金5
08 0,000元，而被告自113年4月1日起即未依約給付租金等情，
09 有系爭租約、臺北民生郵局011141號存證信函及掛號郵件收
10 件回執等在卷可稽（見本院卷第13頁至第31頁、第49頁至第
11 51頁），暨本院113年度北小字第2084號返還押租金事件之
12 小額民事判決（見本院卷第33頁至第47頁）業已確定乙節，
13 兩造對此均不爭執（見本院卷第164頁），可信為真正。

14 (二)按法院於前訴訟程序，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯
15 而列為足以影響判決結果之重要爭點，經兩造各為充分之舉
16 證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適
17 當而完全之辯論，本於兩造辯論之結果，於確定判決理由所
18 為實質上之判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟
19 資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重
20 要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作
21 相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟
22 法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一
23 種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」，當為程序法所
24 容許（最高法院103年度台上字第378號判決意旨參照）。法
25 院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯
26 之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷者，除有顯然
27 違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形
28 外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關所提起之他訴
29 訟，固不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，以
30 符民事訴訟法上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理（最
31 高法院108年度台上字第377號、107年度台上字第837號判決意

01 旨參照)。所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴
02 訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結
03 果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟
04 資料足以推翻原判斷、或原確定判決之判斷顯失公平之情形
05 外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不
06 得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，其乃源於訴
07 訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是爭點效之
08 適用，必須在前訴訟程序已列為重要爭點，經兩造為充分之
09 攻防、舉證及適當完全之辯論，並經法院就該爭點為實質上
10 判斷，且前後兩訴之標的利益大致相同者，始足當之（最高
11 法院113年度台上字第2316號、第188號、112年度台上字第2
12 327號、第2047號、第1967號判決意旨參照）。

13 (三)經查，兩造前因被告請求返還押租金事件，經本院以113年
14 度北小字第2084號小額民事判決確定（見本院卷第33頁至第
15 47頁；下稱系爭確定判決），兩造均不爭執（見本院卷第16
16 4頁），已如前述。依系爭確定判決載：「…(三)原告（即本
17 件被告；下同）主張其簽訂系爭租約是希望現場可作為麵包
18 烘焙工作室使用，但在電力上系爭房屋卻無法提供相對應之
19 電力解決措施，被告（即本件原告；下同）自屬不完全給
20 付，原告應得依系爭租約第10條第2項、第12條第1項第1款
21 終止系爭租約，暨依民法第227條、第254條、第255條規
22 定，解除系爭契約，而原告已於113年3月15日向蔡文仁表明
23 終止系爭租約等語。惟為被告否認，並以前揭情詞置辯。經
24 查：1. 依系爭租約第10條第1項：『本契約於期限屆滿前，
25 除依第12條得提前終止契約外，租賃雙方不得任意終止契
26 約』、第2項：『租賃之一方因個人因素提前終止租約者，
27 應於終止前30日通知他方…』內容觀之，本件原告除有系爭
28 租約第12條約定之情事，得提前終止系爭租約外，即不得任
29 意終止系爭租約甚明。而依民法第263條準用同法第258條規
30 定，終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。系爭
31 租約之出租人為被告蔡廖玉霜，原告縱有其前揭主張之得提

01 前終止系爭租約之情事，依前開規定，其終止系爭租約之意
02 思表示，自應向被告以意思表示為之，方屬適法。甚且『當
03 事人依法律之規定，以意思表示終止契約，而其契約當事人
04 之一方有數人者，依民法第263條準用第258條第1項、第2項
05 之規定，應由其全體或向其全體為之』，亦有最高法院111
06 年度台上字第2187號判決意旨可佐參。此外，復未據原告就
07 前揭主張之事實，舉證證明其曾有向出租人即被告為終止系
08 爭租約之意思表示，以實其說。準此，原告主張其於113年3
09 月5日向蔡文仁表明要終止系爭租約，蔡文仁斯時也表示同
10 意等云云，於法即有未合，殊難憑採。2. 再依系爭租約第12
11 條第1項第1款：『租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居
12 住者，承租人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：
13 一、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕之必要，經承租人
14 定相當期限催告，仍不於期限內修繕。…』內容觀之，須系
15 爭房屋未合於居住使用，並有修繕之必要，經原告定相當期
16 限催告，而被告仍不於期限內修繕時，始得依前開約定提前
17 終止系爭租約。本件被告辯稱：兩造前於113年3月18日由仲
18 介與兩造三方及甲級水電師傅李政翰到場勘查，李政翰表明
19 依其專業認系爭房屋電力不是問題，並向原告索取烘焙用機
20 器等相關資料，隔日李政翰回覆三方依其專業亦認電力不影
21 響烘焙機器之運作等語，並提出LINE對話截圖為憑，被告並
22 不爭執。基此，本件原告未舉證證明系爭房屋有何未合於居
23 住使用，並有修繕之必要，及經原告定相當期限催告後，而
24 被告仍不於期限內修繕等情，以實其說，依舉證責任分配原
25 則，原告主張系爭租約於113年3月15日已不生效力云云，於
26 法應屬無據，不足採信。3. 本件原告固主張依民法第227
27 條、第254條、第255條規定，得解除系爭契約等語。惟查，
28 債權人依民法第227條規定請求不完全給付之損害賠償，以
29 債務人因可歸責於己之事由，致其提出之給付不符合債務本
30 旨，使債權人受有損害為要件（最高法院112年度台上字第1
31 782號判決意旨參照）。債權人非因債務人遲延給付當然取

01 得契約解除權（最高法院111年度台上字第180號判決意旨參
02 照）。而按民法第255條所謂依契約之性質，非於一定時期
03 為給付不能達其契約之目的者，係指就契約本身，自客觀上
04 觀察，即可認識非於一定時期為給付不能達契約目的之情形
05 而言。所謂依當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能
06 達其契約之目的者，必須契約當事人間有嚴守履行期間之合
07 意，並對此期間之重要（契約之目的所在）已有所認識（最
08 高法院110年度台上字第2079號判決意旨參照）。不完全給
09 付之債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完
10 全（未符債務本旨）為其成立要件，此觀民法第227條規定
11 即明。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由請
12 求賠償損害，應先就其所受領之給付未符合債務本旨致造成
13 損害之有利事實，負舉證責任（最高法院112年度台上字第3
14 33號判決意旨參照）。依前揭說明，原告既未先就其所受領
15 之給付未符合債務本旨致造成損害之有利事實，負舉證證明
16 之責，以實其說，則其主張依民法第227條、第254條、第25
17 5條規定，得解除系爭契約云云，於法亦非有據，不應准
18 許。」內容觀之（見本院卷第39頁至第45頁），足認被告主
19 張其簽訂系爭租約是希望現場可作為麵包店使用，但在電力
20 上系爭房屋卻無法提供相對應之電力解決措施，其得否依系
21 爭租約第10條第2項、第12條第1項第1款規定，終止系爭租
22 約，及依民法第227條、第254條、第255條規定，解除系爭
23 租約，暨被告是否已於113年3月15日向蔡文仁表明終止系爭
24 租約等節，屬系爭確定判決之重要爭點，並於系爭確定判決
25 訴訟過程中為充分之舉證及辯論，由本院就該等爭點為實體
26 判斷，且前訴訟爭利益與本件訟爭利益應屬相當。此外，復
27 查無證據證明系爭確定判決有何顯然違背法令，或本件被告
28 有提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，則於同一當事人
29 間，就與該重要爭點有關之本件訴訟，原告即不得再為相反
30 之主張，本院亦不得作相異之判斷，以符訴訟上之誠信原則
31 及當事人公平之訴訟法理，可見系爭租約既未經依法或依約

01 或雙方合意終止，則原告依系爭租約法律關係，請求被告給
02 付租金，於法核屬相符，應可確定。

03 (四)準此，原告請求被告給付自113年4月1日起至113年12月22日
04 止之租金，合計共435,484元，及自113年12月24日民事訴之
05 變更追加狀繕本送達之翌日即113年12月31日（見本院卷第1
06 45頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，於法有據，應
07 予准許。

08 五、綜上所述，原告請求被告應給付435,484元，及自113年12月
09 31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
10 准許。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判
12 決結果不生影響，爰不一一論述。又不必要之證據方法，法
13 院原可衡情不予調查，不為當事人證據之聲明所拘束（最高
14 法院114年度台上字第447號、第415號、第414號裁定意旨參
15 照）。被告固具狀聲請訊問證人即系爭房屋之裝修工程廠商
16 賴顛升云云（見本院卷第85頁、第157頁），惟本院認核無
17 必要，附此說明。

18 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
19 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
20 宣告假執行。並依同法第436條第2項適用第392條第2項規
21 定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

23 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

24 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日
25 臺北簡易庭 法官 詹慶堂

26 計算書

27 項 目	金 額 (新臺幣)	備註
28 第一審裁判費	4,740元	
29 合 計	4,740元	

30 上列正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按

01 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
02 納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日

04 書記官 潘美靜