

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第464號

原告 陳喆益

訴訟代理人 陳晨得

陳力瀚

郭聯彬

訴訟代理人 劉勝元律師（法扶）

被告 陳麗妙

訴訟代理人 林坤賢律師

邱華南律師

上列當事人間請求清償借款事件，本院於民國113年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告自民國82年3月6日起向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00弄00號3樓之房屋（下稱系爭房屋）使用，約定月租新臺幣（下同）28,000元，租期至112年12月9日止。原告於承租期間支出如附表所示必要修繕費用共182,583元，扣除未給付之2個月租金，尚有126,583元應由出租人即原告負擔。爰依民法第176條、第430條、第546條第1項規定擇一請求等語，並聲明：被告應給付原告126,583元，及自112年11月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：被告於82年3月6日將所有之系爭房屋出租予原告，租期自82年3月10日起至84年3月9日止，月租28,000元，租期屆滿時兩造再續約1年或2年，最後一次續約為111年9月5日，租期至112年12月9日止，期滿不再出租。嗣被告於租期屆滿後將系爭房屋交還原告，但積欠112年8月起至11

2年11月止共4個月租金未清償。原告雖請求被告償還修繕費用，但除公共區域之修繕費用16,383元不爭執外，其餘項目之修繕費用，原告並未證明有修繕之必要，亦未證明曾定期催告被告修繕，且原告所主張108年5月10日之修繕費用，顯然是為美觀而更換，其請求依法無據。再者，原告所主張之費用，最晚發生於000年00月0日，最遲於111年11月2日已罹於時效，被告自得拒絕給付。退步言之，縱本院認被告須給付修繕費用，但原告積欠4個月租金，被告自得依法主張抵銷等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

### 三、得心證之理由：

(一)原告主張其自82年3月6日起向被告承租系爭房屋，約定每月租金28,000元，租約至112年12月9日租期屆滿不再續租，原告已返還系爭房屋予被告之事實，為被告所不爭執，並有被告提出之房屋租賃契約續約協議書可佐（卷第205頁），堪信為真正。

(二)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人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扣除之，民法第423條、第430條分別定有明文，是該條關於承租人得自行修繕而請求出租人償還其費用的前提要件為承租人定相當期限，催告出租人修繕，出租人於其期限內不為修繕，方得行使。原告主張其於附表編號1至5所示時間，自行委請廠商對系爭房屋為修繕，並就社區公共區域修繕支出如附表編號6之費用，共支出修繕費182,583元，被告應予返還，固提出修繕費用單據影本、照片等件為證（卷第17-139頁）。惟被告除對附表編號6之社區公共區域修繕費16,383元不爭執外，對於編號1至5之系爭房屋修繕項目，則否認原告於進行各次修繕工程前曾定期催告被告應先自行修繕等語，則原告就此部分，自應負舉證責任。而依原告所提

01 出之Line對話紀錄，原告雖曾列出30年來系爭房屋之維修雜  
02 項，但此係於112年8月至10月間之對話（卷第141-161、257  
03 -262頁），均在附表編號1至5之修繕時間之後，且於對話中  
04 均無提出修繕費用之收據資料，被告亦無同意支付，自難以  
05 事後之對話遽認原告於修繕前曾定期催告被告修繕，此外，  
06 原告復未能提出其他證據證明其於自行修繕前曾定期催告被  
07 告應先修繕而不修繕，則原告自行委由廠商進行附表編號1  
08 至5之修繕，核與前揭規定不符，原告自不得依民法第430條  
09 之規定請求被告償還如附表1至5之修繕費用

10 (三)次按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應  
11 依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；  
12 管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思  
13 者，管理人為本人支出必要或有益之費用，得請求本人償還  
14 其費用及自支出時起之利息，民法第172條、第176條第1項  
15 前段定有明文。所謂「未受委任，並無義務」，係指不論在  
16 契約上或法律上，管理人均無權介入他人事務，亦即管理人  
17 必須在沒有任何契約義務的前提下，管理他人事務，始得成  
18 立無因管理；如管理人為本人管理事務時，管理人與本人間  
19 的權利義務關係，依各該契約之內容決定者，並不成立無因  
20 管理。本件原告就系爭房屋修繕如附表編號1至5所示項目  
21 時，其與被告間存有租賃契約，原告為承租人，應依前揭民  
22 法第430條規定請求被告修繕，即於兩造間存有租賃契約  
23 時，自應依租賃之法律關係決定兩造間之權利義務關係，而  
24 不成立無因管理，是原告主張依民法第176條第1項規定，請  
25 求被告償還修繕費用，亦屬無據。

26 (四)又原告另主張其受被告委任為系爭房屋之修繕，而依第546  
27 條第1項規定請求被告償還因處理委任事務所支出之必要費  
28 用等語，然原告就此部分，雖舉兩造於112年10月16日之對  
29 話，其中被告曾稱：「…昨天忘了看這次裝修的工程，我只  
30 看到浴室馬桶已經換為新的，卻忘了您傳的部分，不知是否  
31 請人來整理好了，若還沒有整修好的話可能要麻煩老師幫幫

忙…」等語（卷第151頁），然從其所述，果若有委任原告處理者，應係指尚未整修之部分，而原告所提出之附表編號1至5部分，早已修繕完成，而原告並無舉證證明其於整修前有受被告委任為修繕，是其此部分主張，亦非可採，原告尚無得依委任之法律關係請求償還必要費用。

(五)被告對於原告有支出如附表編號6所示之社區公共區域修繕費用16,383元並無爭執，惟其抗辯得以原告積欠被告之4個月租金112,000元為抵銷，而原告對於其未給付112年8月至11月之4個月租金並無爭執，僅稱應先以押金56,000元扣抵，是以押金扣抵原告積欠之租金後，被告尚得向原告請求56,000元租金，則被告以上開56,000元租金與原告得請求被告返還之16,383元為抵銷後，即無積欠原告費用。

四、綜上，原告請求依民法第176條、第430條、第546條第1項之規定，請求原告給付126,583元，及自112年11月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 113 年 6 月 7 日  
臺北簡易庭 法官 蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並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 113 年 6 月 7 日  
書記官 陳黎諭

附表：

編號	原告主張修復項目	時間	金額 (新臺幣)
1	抽水馬桶、面盆瓷腳組、面盆組、化妝鏡與水管	108年5月10日	41,200元
2	廚房天頂混凝土掉落清除、鋼筋刷紅丹漆、廚房塑膠天花板	108年7月15日	39,000元

3	查漏水工程、冷熱水管施工一式（廚房及浴室）	109年3月28日	47,000元
4	浴室海砂天花板掉落清除、鋼筋刷紅丹漆、浴室天花板塑膠安裝	109年8月21日	28,000元
5	浴室天花板混凝土掉落清除、天花板塑膠天花板裝修	109年11月2日	11,000元
6	海華社區鴻福棟公共區域修繕費用	91年1月至112年6月止	16,383元
合計			182,583元