

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第161號

上訴人 九鼎頂級鴛鴦鍋有限公司

法定代理人 周家榮

訴訟代理人 吳天銘

被上訴人 幸福家建設股份有限公司

法定代理人 郭宏時

被上訴人 環宇電研股份有限公司

法定代理人 葉穎榛

共 同

訴訟代理人 楊肅欣律師

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國112年4月12日本院中壢簡易庭111年度壢簡字第1962號民事簡易判決提起上訴，本院合議庭於民國114年7月15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、被上訴人主張：兩造於民國111年1月1日訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被上訴人幸福家建設股份有限公司（下稱幸福家公司）、環宇電研股份有限公司（下稱環宇公司）將門牌號碼桃園市○○區○○路○段000號、128-1號房屋（以下合稱系爭房屋）出租上訴人做為營業餐飲、火鍋業使用，租賃期間自111年1月1日起至114年8月31日止，每月租金新臺幣（下同）185,600元，租金應於每年1月1日前開立下一年期支票支付，分12期每月5日兌現，月租金各2分

01 之1分別支付幸福家公司、環宇公司（下合稱被上訴人）。  
02 詎上訴人自111年3月起即未給付租金，經被上訴人於111年6  
03 月8日委由律師催告，仍置之不理，之後兩造於111年7月8日  
04 協商，上訴人同意終止契約，並將大門遙控器交付被上訴  
05 人，累計至111年7月8日為止，上訴人已有4個月零8日未給  
06 付租金，金額共790,296元，扣除押租金351,200元，尚有租  
07 金439,096元未為給付，爰依租賃契約求為命上訴人給付幸  
08 福家公司、環宇公司各219,548元及其法定遲延利息之判  
09 決。原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，聲明上訴。  
10 被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

11 二、上訴人則以：系爭房屋長期因被上訴人公司股東施作鄰近停  
12 車場工程時設計錯誤，致每逢稍大雨量，雨水就會集中流到  
13 攔污槽，排放不及倒灌至系爭房屋，於111年2月底裝潢完成  
14 開始試營運後，已發生多次地面嚴重淹水之情事。系爭房屋  
15 除地面淹水問題外，天花板也會漏水，上訴人一再通知被上  
16 訴人儘速處理漏水、淹水問題，惟被上訴人僅於111年5月間  
17 解決天花板漏水問題並更換天花板輕鋼架，就淹水問題仍藉  
18 詞推託，拒不處理，上訴人不得不於111年5月20日暫停營  
19 業。被上訴人既未提供合於約定使用、收益之租賃物，上訴  
20 人自得拒絕給付租金等語，資為抗辯。並為本院上訴聲明：  
21 (一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

22 三、兩造不爭執事項（本院卷第193、第222頁）：

23 (一)兩造於111年1月1日(簽約日期110年1月1日係誤載)訂立房屋  
24 租賃契約，約定被上訴人將系爭房屋出租上訴人作為經營餐  
25 飲業、火鍋業使用，租賃期間自111年1月1日起至114年8月3  
26 1日止，每月租金185,600元，租金應於每年1月1日前開立下  
27 一年期支票支付，分12期每月5日兌現，月租金各二分之一  
28 分別支付被上訴人2家公司。

29 (二)111年1月1日起至111年2月28日止為裝潢期間，免納租金。

30 自111年3月起，上訴人即未給付租金，迄111年7月8日兩造  
31 協商終止契約之日止，已有4個月又8日未給付租金，金額共

01 790,296元，扣除押租金351,200元，尚有租金439,096元未  
02 繳納。

03 (三)上訴人於簽約時之負責人為呂芷曦，之後將出資額轉讓周家  
04 榮，並由周家榮擔任董事，為上訴人之法定代理人。

05 四、上訴人不否認自111年3月起即未給付租金，惟辯稱系爭房屋  
06 因被上訴人股東施作之停車場工程設計不當，每逢稍大雨  
07 量，雨水就會集中流到攔污槽，排放不及倒灌至系爭房屋，  
08 被上訴人始終拒絕修繕，被上訴人既未提出符合使用、收益  
09 之租賃物，伊得拒絕給付租金云云，並提出上訴人法定代理  
10 人周家榮與幸福家公司股東廖鎮邦間之通訊軟體LINE對話紀  
11 錄、現場照片等為證，惟為被上訴人所否認。經查：

12 (一)系爭房屋前於104年10月15日出租予周家榮經營辛兵衛麻辣  
13 鍋，租賃期間自104年8月16日起至109年8月15日止，每月租  
14 金175,600元，周家榮於上開租賃期間屆滿後，又與被上訴  
15 人續訂租賃契約，租賃期間自109年8月16日起至114年8月31  
16 日止，嗣因周家榮將麻辣鍋轉給上訴人經營，雙方於110年1  
17 2月31日簽立租賃契約解約協議書，約定提前解除（應為終  
18 止）租賃契約，押租保證金351,200元轉給上訴人，房屋現  
19 況轉由上訴人承租，有房屋租賃契約書及公證書、租賃契約  
20 解約協議書等在卷足憑（本院卷第201至215頁），而上訴人  
21 所述之停車場工程（下稱系爭停車場）係於104年10月30日  
22 由訴外人億林京都社區管理委員會委由幸福家公司施作，工  
23 程坐落在桃園市○○區○○路○段000號，施工期間自104年  
24 11月1日起共計60天，有工程承攬合約書可參，並為上訴人  
25 所不爭執（本院卷第231至235頁、第247頁），則系爭停車  
26 場於104年間即已施作完成，倘如上訴人所述，系爭房屋於  
27 系爭停車場施作後，因餐廳後方攔污槽地勢較低而逢雨必  
28 淹，已重新裝潢2次，並有通知被上訴人，均未獲置理（本  
29 院卷第248頁），衡情於109年8月15日原租賃契約屆至後，  
30 周家榮應無可能與被上訴人續租系爭房屋，惟其猶與被上訴  
31 人續訂租賃期間至114年8月31日之長期租約，甚至提高租金

01 為185,600元，期間亦不曾以系爭房屋會淹水為由，拒絕給  
02 付租金，此核與一般社會常情及經驗法則顯然有違，則上訴  
03 人主張系爭房屋因系爭停車場施作不當，致長期逢雨必淹云  
04 云，尚難憑採。

05 (二)再觀諸上訴人提出之周家榮與廖鎮邦間之LINE對話紀錄，雙  
06 方於111年3月23日至111年5月25日間均係針對天花板漏水應  
07 如何處理為討論，未曾論及淹水一事，直至111年5月26日上  
08 訴人傳送攔污槽照片，並稱「廖大哥你剛剛跟我股東講說是  
09 因為這個網子沒有清才會造成淹水問題，剛剛我整個把網子  
10 拔掉結果剛剛雨很大的時候一樣又滿出來，這根本是這個管  
11 子原來設計的時候太小根本就不是沒有清的問題……」，廖  
12 鎮邦於111年5月27日覆稱「3、昨天是因為地下室大漏水去  
13 現場看，打電話給你也沒接，是出來時剛好看到你在門口，  
14 才進一步發現是你都沒來店內，連日大雨造成你的截油槽排  
15 水不良而淹進一樓，進滲到地下室，影響到地下室的裝潢與  
16 營運。4、從出租給你時，各項的排水及功能都是正常的，  
17 你也使用了五年多，你當負使用管理之責，油水、菜渣等長  
18 期排放，造成水管阻塞，這是你負責的，不可能我們一開  
19 始出租給你是不通、是壞的，而你又可以使用5年多…」，  
20 雙方始爭論起111年5月26日淹水事件之歸責性（原審卷第36  
21 至39頁）。倘系爭房屋確如上訴人所述，於111年3月起即一  
22 再發生淹水情事，周家榮於111年5月26日前豈可能對此隻字  
23 不提，而僅要求上訴人處理漏水問題，亦徵上訴人主張系爭  
24 房屋自111年3月起多次淹水乙情，應與事實不符，不足採  
25 信。至系爭房屋雖有於111年5月26日發生淹水一事，惟此僅  
26 為偶發單一事件，且淹水之可能原因本即多端，上訴人經營  
27 鴛鴦鍋餐廳，油污、菜渣量均多，若處理不當，亦可能造成  
28 排水管、攔污槽阻塞致室內積水，是上開淹水事件，是否係  
29 系爭房屋本身未具備符合、收益之狀態所導致，誠非無疑。  
30 況上訴人自承自111年5月20日即自行停業，則上訴人停業顯  
31 與111年5月26日之淹水事件無涉。依此，系爭房屋111年5月

01 26日之淹水事件，尚不足為被上訴人未提供合於使用、收益  
02 狀態租賃物之認定。上訴人雖聲請傳訊廖鎮邦、郭宏時證明  
03 淹水狀況及裝潢受損情形，然111年5月26日至現場處理淹水  
04 者為廖鎮邦，郭宏時並未到場，而廖鎮邦並不具有鑑別淹水  
05 原因之專業能力，自無從僅憑其曾至系爭房屋處理淹水，即  
06 認其得證明系爭房屋淹水原因，故無傳訊必要，併此敘明。

07 (三)末系爭房屋天花板漏水一事，被上訴人於接獲上訴人通知  
08 後，已積極請人去現場察看，於111年5月16日處理完畢，並  
09 承諾日後若再有漏水情事，願負責上訴人之損失，此有上開  
10 LINE對話紀錄可參，顯見被上訴人並未怠於盡其維護修繕責  
11 任。又依對話紀錄所示，廖鎮邦於111年5月12日表示「這個  
12 問題（指漏水）如果真的影響到你的營運，你可以請人家來  
13 處理再從租金去扣除，我請廠商去看了幾次，我也去一次你  
14 也在場，包廂內外、外在營運上也都不影響」，上訴人對該  
15 漏水位置並無爭執，則系爭房屋之漏水問題是否已嚴重至影  
16 響餐廳營運，容非無疑，被上訴人復未舉證證明於系爭租約  
17 存續期間，系爭房屋確因漏水致無法使用收益，故上訴人主  
18 張因系爭房屋有漏水情事，未合乎約定之使用收益狀態，被  
19 上訴人拒不修繕云云，亦無可採。

20 (四)綜上所述，依上訴人所舉證據，尚難認系爭房屋確有未合於  
21 約定使用收益之狀態，致上訴人無法營業，上訴人以此為由  
22 拒絕給付租金，自無理由。

23 五、查系爭租約係於111年7月8日經兩造合意終止，為兩造所不  
24 爭執，則至111年7月8日前系爭租約仍存續，惟上訴人自111  
25 年3月1日起即未給付租金，則被上訴人主張上訴人應依系爭  
26 租約給付自111年3月1日起至111年7月8日止之租金790,297  
27 元【計算式：185,600元×(4+8/31)月=790,297元，元以下四捨五入】，自有理由。另按押租金之主要目的在於擔保  
28 承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租  
29 或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之  
30 效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查  
31

01 上訴人因系爭租約已給付351,200元之押租金予被上訴人，  
02 扣除上開押租金後，上訴人尚應給付租金439,097元，並由  
03 幸福家公司、環宇公司各取得1/2，則被上訴人主張上訴人  
04 應給付幸福家公司、環宇公司各219,548元本息，為有理  
05 由，應予准許。

06 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約之法律關係，請求上訴人給  
07 付219,548元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月9日

08 (原審卷第19頁送達證書)起至清償日止，按年息5%計算之  
09 利息，洵屬有據，應予准許。原審判命上訴人如數給付，並  
10 依職權宣告假執行，並無違誤，上訴人指摘原判決不當，求  
11 予廢棄，為無理由，應予駁回。

12 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  
13 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

14 八、據上論結，本件上訴無理由，判決如主文。

15 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

16 民事第一庭審判長法官 魏于傑

17 法官 江碧珊

18 法官 劉佩宜

19 以上正本係照原本作成。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

22 書記官 黃忠文