

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度簡上字第336號

上訴人 柯尊賢

黃芝瑋

共同

訴訟代理人 李泓律師

複代理人 黃子容律師

被上訴人 鄭惠惠

訴訟代理人 蘇千晃律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國112年7月13日本院第一審判決（111年度壙簡字第1245號）提起上訴，本院於113年11月26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

壹、程序方面：

按當事人於第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法，民事訴訟法第447條第1項前段定有明文。前開規定於簡易程序之第二審上訴程序準用之，民事訴訟法第436條之1第3項亦有明定。經查，上訴人柯尊賢於第二審始就其主張因承租被上訴人所有門牌號碼桃園市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋），於民國103年11月底因公共汙水管破裂，導致上訴人柯尊賢堆放於系爭房屋內之茶葉毀損受有新臺幣（下同）330萬元損害，及被上訴人承諾以系爭房屋租金扣抵損害等事實，聲請傳喚訴外人呂學麟、邱景華到庭作證，此一新攻擊方法，並抗辯上開證人可證明當天確有污水滲漏導致上訴人柯尊賢受有該數額之損害，及被上訴人承諾以租金扣減損害等事實。然查，原審並無違背法令致上訴人柯尊賢未能提出上開新攻擊方法之情形，且上開新攻擊方法縱若屬

實，亦非發生於原審言詞辯論終結後，且非上訴人對於在原審已提出之攻擊方法為補充，更非於原審已顯著、職務上已知或職權調查之事項，又上開新攻擊方法難認有何非可歸責於上訴人柯尊賢之事由致未能於原審提出之情形，故若許上訴人於二審嗣後傳喚呂學麟及邱景華到庭作證，則顯失公平。從而，有關上訴人柯尊賢於二審程序始提出聲請傳喚呂學麟及邱景華為證人，不僅違背民事訴訟採行續審之法制，輕忽原審所踐行之第一審訴訟程序，爰依民事訴訟法第447條第3項規定，駁回上訴人所提出之上開新攻擊方法。

貳、實體方面：

一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條定有明文。上開規定於簡易訴訟程序之上訴，依同法第436條之1第3項規定亦準用之。本判決應記載之事實、理由及關於兩造攻擊、防禦方法之意見暨法律上之意見（除後開補充說明外），均與原判決相同，茲引用原判決所載之事實及理由。

二、被上訴人（即原審原告）之主張除引用原審判決之記載外，另補稱：（一）被上訴人未曾答應上訴人柯尊賢於租約屆期後仍可繼續於系爭房屋居住至111年7月底，亦未曾同意繼續出租系爭房屋予上訴人柯尊賢；上訴人柯尊賢於111年6月30日租期屆滿後，即以各種藉口拒絕點交返還系爭房屋予被上訴人，並持續占用系爭房屋，雙方本約定於111年7月4日重新簽訂租賃契約並辦理公證，惟上訴人柯尊賢當日卻藉故缺席，故被上訴人與上訴人柯尊賢間並未重新簽定租賃契約，則上訴人柯尊賢自111年7月1日起占用系爭房屋自屬無權占用。（二）上訴人黃芝瑋於100年10月1日起至109年10月31日止確有向被上訴人承租系爭房屋，並簽訂租賃契約，且上訴人

01 黃芝瑋於原審就上開承租期間尚積欠被上訴人719,300元租
02 金之事實，業經其原審訴訟代理人當庭自認，已生訴訟法上
03 自認之效力，被上訴人就上開事實無庸再為舉證等語。

04 三、上訴人（即原審被告）之答辯除引用原審判決之記載外，另
05 補稱：（一）上訴人柯尊賢因系爭房屋公共污水管破裂受有330
06 萬元之損害，被上訴人有口頭同意以租金扣抵上訴人柯尊賢
07 上開損害；訴外人呂學麟當時在系爭房屋內有聽到訴外人邱
08 景華口頭承諾以租金扣抵上訴人柯尊賢之損害等語。（二）系爭
09 房屋100年10月1日起至109年10月31日止之租約，雖承租人
10 記載為上訴人黃芝瑋，然上訴人黃芝瑋從未與被上訴人簽訂
11 系爭房屋租約，應係上訴人柯尊賢代簽上訴人黃芝瑋之姓
12 名，且上訴人黃芝瑋從未居住於系爭房屋，上開期間積欠之
13 租金應與上訴人黃芝瑋無關，被上訴人應不得向上訴人黃芝
14 瑋請求給付租金等語。

15 四、原審為上訴人敗訴之判決，認定上訴人柯尊賢應將系爭房屋
16 騰空返還予被上訴人，並應自111年7月1日至返還系爭房屋
17 之日止，按月給付被上訴人2萬元，及各期自每月2日起至清
18 償日止按年利率5%計算之利息。上訴人柯尊賢應給付被上
19 訴人租金396,100元，及自111年9月29日起至清償日止，按
20 年利率5%計算之利息。上訴人黃芝瑋應給付被上訴人租金6
21 79,300元，及自111年9月29日起至清償日止，按年利率5%
22 計算之利息。上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明為：（一）原
23 判決不利於上訴人之部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人
24 在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲
25 明：上訴駁回。

26 五、本院之判斷：

27 （一）被上訴人請求上訴人黃芝瑋給付積欠租金679,300元，為
28 有理由：

29 上訴人黃芝瑋於提起上訴後，抗辯不曾與被上訴人簽定租
30 賃契約，系爭房屋實係由上訴人柯尊賢所承租，並非上訴
31 人黃芝瑋云云。惟當事人主張之事實，經他造於準備書狀

內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意者，始得為之，民事訴訟法第279條第1項、第3項分別定有明文。本件上訴人黃芝瑋於原審既委任上訴人柯尊賢為訴訟代理人，而上訴人黃芝瑋訴訟代理人於原審言詞辯論期日對於被上訴人主張系爭房屋於109年10月31日前係由上訴人黃芝瑋承租，且尚積欠租金719,300元等事實，均表示係經上訴人黃芝瑋同意並授權柯尊賢簽定系爭房屋租賃契約，及尚未給付系爭房屋100年10月1日起至109年10月31日止之租金719,300元等語，此有上訴人黃芝瑋出具之委任書及原審言詞辯論筆錄附卷可稽（見原審卷第78-79頁、第80頁），足徵就系爭房屋於109年10月31日前係由上訴人黃芝瑋承租，且尚積欠租金719,300元等事實應已構成自認，則上訴人黃芝瑋於上訴後空言否認，而無民事訴訟法第279條第3項規定之情事，自不生撤銷自認之效力，上訴人黃芝瑋此部分抗辯於法無據，並無可採。是以，經扣除押金40,000元後，被上訴人請求上訴人黃芝瑋給付積欠租金679,300元，自屬有據。

（二）關於上訴人柯尊賢抗辯有與被上訴人達成合意得繼續使用系爭房屋至111年7月底，並就系爭房屋繼續簽訂3年租賃契約；及因系爭房屋公共污水管破裂致上訴人柯尊賢受有330萬元之損害，被上訴人有口頭同意以租金扣抵上訴人柯尊賢上開損害等部分。因上訴人柯尊賢均未能舉證以實其說，故無從認定上訴人柯尊賢與被上訴人間有達成績租及以租金扣抵損害之合意，則被上訴人請求上訴人柯尊賢遷讓返還系爭房屋，並自111年7月1日無權占用系爭房屋之日起按月給付相當於租金之不當得利金額，暨積欠之租金396,100元，均為有理由，此部分業經原審判決論述甚詳，本院此部分意見均與原判決相同，爰依民事訴訟法第454條規定予以援用，不再贅述。另上訴人柯尊賢於本院雖聲請傳喚呂學麟、邱景華到庭作證，欲證明上訴人柯尊

賢與被上訴人間有合意以積欠租金扣抵上訴人柯尊賢所受損害等情，然邱景華並非系爭房屋之出租人，本無權向上訴人柯尊賢收取租金，更遑論其有權同意上訴人柯尊賢以租金扣抵損害；況依據上訴人柯尊賢於原審提出之單據（見原審卷第85-91頁）已無從證明其所稱茶葉貨物受損之確切金額，且上訴人柯尊賢於本院審理中稱：「呂學麟應該沒有辦法證明我受有330萬元之損害」等語（見本院簡上字卷第168頁），堪認上訴人柯尊賢所提出之證據尚無法證明其所主張損害之具體金額，更無從認定被上訴人與上訴人柯尊賢間有以租金扣抵損害之合意存在，故本院認無傳喚上開證人到庭之必要，併此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依租賃物返還請求權、不當得利等法律關係，請求上訴人柯尊賢應將系爭房屋騰空返還予被上訴人，並自111年7月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付被上訴人2萬元，及各期自每月2日起至清償日止按年利率5%計算之利息。上訴人柯尊賢應給付109年11月1日起至111年6月30日止積欠之租金396,100元，及自111年9月29日起至清償日止，按年利率5%計算之利息予被上訴人；上訴人黃芝瑋應給付自100年10月1日起至109年10月31日止積欠之租金679,300元，及自111年9月29日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分為被上訴人勝訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

民事第二庭 審判長 法官 黃漢權

法官 周仕弘

法官 陳俐文

以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

03 書記官 藍予伶