臺灣新竹地方法院民事簡易判決

108年度竹北簡字第346號

原　　告　臺灣新竹農田水利會
法定代理人　徐元棟
訴訟代理人　鄭洋一律師
複代理人　呂雅莘律師
被　　告　鋁鐿開發事業有限公司
法定代理人　黃淑珠
訴訟代理人　洪大明律師
　　潘和峰律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國109 年6月1日辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣柒拾壹萬捌仟陸佰玖拾元，及自民國108年10月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告負擔百分之35，餘由原告負擔。
四、本判決第一項得假執行；但被告如於假執行程序實施前以新臺幣柒拾壹萬捌仟陸佰玖拾元為原告供擔保後，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此為民事訴訟法第255 條第1 項第3 款所明定。查原告訴之聲明原為「一、被告應給付原告新臺幣（下同）1,637,540 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息。二、原告願供現金或等值之臺灣銀行可轉讓定期存款單供擔保，請准予宣告假執行。三、訴訟費用由被告負擔。」，嗣於民國109年5月26日以書狀更正上開請求金額為2,046,840元(詳本院卷二第15至17頁)，核原告所為，係屬擴張應受判決事項

之聲明，揆諸前揭規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)被告向原告承租坐落於新竹縣○○市○○段○○○號（門牌號碼：新竹縣○○市○○路○○○ 號）之「文興水利大樓」地下一、二樓（停車位）及地上一至九樓全部（下稱系爭房屋），雙方簽有租賃契約，租期自105 年5 月16日起迄114 年5 月15日止，並經公證在案。依雙方簽署之土地租賃契約第3 條第1 項約定：「系爭房屋地上一樓至九樓每月租金1,154,339 元，停車位部分（地下一、二樓）共61位，每月每位租金1,700 元，計103,700 元，租金以每個月為一期，應於每月起算日起5 日內付清。」，惟被告自107年7月16日起即短付租金，迄至108 年12月15日止，合計被告欠繳租金2,046,840 元，經原告發函催告仍置之不理，原告本於租賃關係，自得請求被告給付租金。

(二)被告抗辯系爭房屋二樓存有男廁異味飄散、地坪積水等瑕疵，原告皆未能改善，致次承租人不能使用，拒絕給付租金，致被告受有租金之損失等節，惟原告自107 年5 月至108年8月間，業就系爭房屋二樓進行下列修繕工作：

1.二樓男廁馬桶拆裝工程：

雖原告認男廁異味問題屬個人主觀判斷，且經原告派員至現場勘查，其異味乃屬一般廁所難免會有之味道，但為顧及租賃情誼，既然次承租人一直認為有異味，原告遂於107 年9 月間委請水電工程公司將2 樓男廁之馬桶拆除移出，查驗異味來源，將馬桶裝置重新施作後，再將馬桶裝回。

2.二樓陽台鑽孔埋管工程：

二樓陽台有積水問題，起初都可以自洩水孔排水，但107年6 至7 月間被告及次承租人劉正輝經營之新竹縣萌寶貝托嬰中心（下稱萌寶貝托嬰中心）反應夏季豪大雨過後，陽台積水無法排水，而滲入室內，故原告委請建築師公會

鑑定，107 年9 月鑑定報告確認陽台確實有排水問題後，107 年9 月間原告便同時委請水電工程公司進行陽台地坪鑽孔埋管作業，將二樓陽台重新再拉排水管以利洩水。

3.二樓木地板拆除清運工程：

因二樓陽台積水滲入室內，導致次承租人萌寶貝托嬰中心所裝潢之室內木地板有發霉之情況，雖原告認為發霉區塊僅為一小部分靠近窗戶滲水位置，但為顧及租賃情誼，原告於107 年12間遂委請室內裝修公司將木地板拆除，拆除舊木地板的同時，本已委請室內裝修公司重新安裝新的木地板，惟當時次承租人萌寶貝托嬰中心表示恐因房租等因素不續租而表示無須復原木地板。

4.二樓木地板安裝工程：

雖次承租人萌寶貝托嬰中心原本表示無須再安裝新的木地板，但嗣後108 年7 月間又請求原告將木地板復原，並要求要按照其規劃施作，原告遂委請廣泰水電工程行按照次承租人萌寶貝托嬰中心之需求報價及施作。

(三)綜上所述，原告至遲於107 年12月間即已將被告及次承租人萌寶貝托嬰中心所反應之問題處理完畢，被告一再以系爭房屋不具合於約定使用收益之狀態為由拒絕給付租金，尚不足採。爰依兩造間之租賃契約，提起本件訴訟，並聲明：

1.被告應給付原告2,046,840 元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.原告願供現金或等值之臺灣銀行可轉讓定期存款單供擔保，請准予宣告假執行。

3.訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)系爭文興水利大樓於於竣工後仍有諸多瑕疵，此見原告另案本院105 年度建字第60號給付違約金事件前訴主張訴外人文亮營造股份有限公司(下稱文亮公司)承攬系爭房屋新建工程竣工後有男廁異味、地磚空心、335 號2 樓室內地

坪異常積水等瑕疵，亟待改善，經原告於竣工後之105 年12月9 日、106 年7 月28日要求文亮公司履行保固責任，仍未改善等情甚明，是系爭房屋於被告105 年5 月16日承租前即有諸多瑕疵，復參之原告於另案106 年12月6 日言詞辯論時自承系爭房屋當時因前揭瑕疵所生損害繼續存在並擴大中等語，可見系爭房屋之瑕疵於106 年12月6 日仍未改善，遲至107 年間原告方委託鑑定調查，並會同承包商文亮公司至現場會勘，堪認於被告承租系爭房屋後，上開瑕疵仍然存在。

(二)又被告承租系爭房屋後，隨即將系爭房屋二樓轉租於訴外人劉正輝經營萌寶貝托嬰中心之用，惟因系爭房屋二樓地板因陽台積水問題導致設備及木作地板損壞，及335 號二樓男廁嚴重異味飄散之故而無法使用系爭房屋，乃拒絕給付自105 年12月16日至106 年3 月15日，及107 年5 月起至今共23個月租金總計2,446,300 元。而該處男廁惡臭之情形遲至原告於108 年9 月在上開男廁裝設排風扇後，方有所改善；而萌寶貝托嬰中心因335 號2 樓陽台淹水所生之木地板發霉、教室磁磚隆起變形、室內積水等損害，原告雖於108 年2 月進行磁磚重新施工，惟原告未修復木地板前，萌寶貝托嬰中心無從鋪設運動地墊及舒美毯，亦未達托嬰中心使用之需求，是應以原告修復完成木地板時作為上開積水瑕疵改善完畢之依據。

(三)基上，系爭房屋於被告訂立系爭租賃契約時即存在二樓男廁惡臭、陽台積水之瑕疵，是被告因次承租人劉正輝經營之萌寶貝托嬰中心於上開瑕疵尚未修復期間拒付租金之損失2,446,300 元，應得與原告主張之租金債權抵銷。兩者相互抵銷之結果，原告對被告已無可請求之金額，則原告之訴並無理由，應予駁回。為此答辯聲明：

1.原告之訴駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

3.如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告於105年5月12日將系爭房屋出租予被告，租賃期間自105年5月16日起至114年5月15日止計9年，被告未給付原告自107年7月16日起至108年12月15日止租金2,046,840元。

(二)被告於106年7月19日與訴外人劉正輝訂立租賃契約書，將系爭房屋二樓即門牌號碼竹北市○○路○○○號二樓及335號二樓（含共有部分之走廊、男女廁所及茶水間），及車位B1-87、B1-88、B1-89部分轉租予劉正輝經萌寶貝托嬰中心使用，租賃期間自105年8月1日至114年4月30日止，約定每月租金205,630元，車位租金每月9千元，合計214,630元（未稅）。

(三)原告於105年12月9日會同系爭房屋之承包商文亮公司及委託監造李謝嵐建築師事務所至系爭房屋進行勘查結果，系爭房屋335號二樓室內地坪有異常積水之保固瑕疵，在現勘記錄上，有記載日後仍恐有異常積水情事，應再加強改善。

(四)萌寶貝托嬰中心其因系爭房屋333號二樓陽台排水問題導致淹水而無法使用教室，未支付105年12月16日至106年3月15日之租金30萬元。

(五)訴外人劉正輝於107年5月11日發函被告公司，以其承租系爭房屋二樓之男廁有惡臭及漏水問題，另因陽台漏水導致其經營之萌寶貝托嬰中心內設備及木地板毀損為由，自107年5月起拒絕給付租金及管理費。

(六)原告於107年10月間委請竹國霖股份有限公司（下稱竹國霖公司）進行系爭房屋二樓馬桶管路查修重新安裝及正向陽台地坪緊急鑽孔埋管工程，並於108年9月間於上開男廁增設抽風機。另關於系爭房屋335號二樓木作地板因地坪積水導致毀損部分，經原告僱工於107年12月9日進行木地板拆除清運工作、108年2月22日修復原地坪磁磚隆起變形處、108年9月5日施作地板復原改善工作完成。

(七)原告前曾向系爭房屋之承包商文亮公司主張所施作之文興水利大樓有逾期完工，及初驗時有高達1,952 處瑕疵待改善，文亮公司遲至105 年4 月1 日始完成修補瑕疵，另案起訴文亮公司應給付契約約定逾期完工及瑕疵修補之違約金，經本院105 年度建字第60號案件判決後，經高等法院以106 年度建上字第47號判決文亮公司應給付原告19,024,078元及利息確定在案。

四、本件爭點：

(一)被告主張系爭房屋二樓之次承租人劉正輝因該處男廁有異味、陽台地板漏水等瑕疵，未給付105年12月16日至106年3 月15日、107 年5 月至今之租金2,446,300 元，致被告受有上開租金之損害，有無理由？

(二)原告依據租賃之法律關係，請求被告給付自107年7月16日起至108年12月15日止積欠之租金計2,046,840元，有無理由？被告主張以其前項之租金損害與原告之租金債權抵銷，是否有據？

五、本院之判斷：

(一)被告主張系爭房屋二樓之次承租人劉正輝因該處男廁有異味、陽台地板漏水等瑕疵，未給付105 年12月16日至106年3 月15日、107 年5 月至今之租金2,446,300 元，致被告受有上開租金之損害，有無理由？

1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423 條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人支付租金之義務，彼此有對價關係，是出租人如未於租賃關係存續中保持租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能達租賃之目的者，即與債之本旨不符，承租人得行使同時履行抗辯權，拒絕租金之給付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償（最高法院99年度台上字第56號及98年度台上字第222 號判決意旨參照）。本件被告於105 年

5月12日向原告承租系爭房屋，租賃期間自105年5月16日起至114年5月15日止計9年。嗣被告將系爭房屋二樓即門牌號碼竹北市○○路○○○號二樓及335號二樓（含共有部分之走廊、男女廁所及茶水間），及車位B1-87、B1-88、B1-89部分轉租予訴外人劉正輝經萌寶貝托嬰中心使用，租賃期間自105年8月1日至114年4月30日止，有租賃契約書二紙附卷可稽（本院卷一第17至26頁、第160至170頁），兩造對此亦不爭執，揆諸上開說明，被告於訴外人劉正輝承租系爭房屋二樓期間，負有保持該房屋合於約定使用收益狀態之義務，否則，次承租人劉正輝得主張同時履行抗辯權而拒絕給付租金。

2. 經查，萌寶貝中心於106年9月8日發現系爭333號二樓教室因該處陽台排水不佳而有漏水之現象，致該托嬰中心所舖設之運動軟墊及上層抗菌舒美毯毀損，萌寶貝托嬰中心乃於109年9月10拆除上開地墊尋找漏水點，106年9月15日至23日原告總務組前往該處鑿洞解決排水問題，106年9月24日該處地板完工等情，有現場照片附卷可稽（詳本院卷一第342、344、第346頁）。另依證人蔡孟柔於本院109年4月23日言詞辯論期日到庭證稱：「(法官問：是從何時開始在萌寶貝托嬰中心工作？)答：106年5月正式到職，105年9月有參與工程設計。」、「(法官問：當初你負責工程的設計，就室內面積總坪數多少進行規劃？)答：室內136坪，陽台11坪，共有51坪、露台28坪，合計228.48坪。(法官問：你的規劃方式為何？)答：333號有4間教室、一個保健室，一個活動室，335號有兩間教室，一個活動室。」、「（法官問：萌寶貝托嬰中心所收的孩童年齡？)答：0-3歲。(法官問：你原先規劃333號有4間教室，335號有兩間教室的托嬰孩童有區隔托嬰年齡？)答：有，333號有4間教室是0-6個月、6-12個月、12-18個月、18-24個月，335號就是24-36個月。」、「（法官提示本院卷第99頁證明書，問：333號二樓是何時因為陽台排水問

題導致淹水進入教室無法使用？)答：106年9月8日我們發現333 號有淹水到地墊及舒美毯造成損害，所以經過我們老闆與被告商談之後，他願意減免我們3 個月30萬的損害。」等語(詳本院卷一第413、414、415頁)，足證萌寶貝托嬰中心於106年9月間確因系爭房屋333 號二樓陽台排水問題致使萌寶貝托嬰中心無法使用該處之教室，參之上開說明，系爭房屋次承租人劉正輝自得主張拒絕給付租金。又萌寶貝托嬰中心雖於106年9月8日始發現333號二樓陽台排水不佳導致室內淹水之情形，惟系爭房屋新建工程之承包商文亮公司於105年6 月1日與原告完成點交後，系爭房屋仍存在多處瑕疵，且335號二樓於105年7月1日因大雨造成積水，積水漫延系爭房屋二樓全部，並波及系爭房屋一樓及地下室，迄至105年11月24 日系爭房屋二樓仍有漏水之情形，應予改善，此有被告105年11月24 日錩字第0000000000號及105年12月20錩字第1051220001 號函附文興水利大樓缺失狀況表在卷可查(詳本院卷一第312至320頁)，佐以原告於105年12月9日會同系爭房屋之承包商文亮公司及委託監造李謝嵐建築師事務所至系爭房屋進行勘查結果，系爭房屋335 號二樓室內地坪有異常積水之保固瑕疵，在現勘記錄上，有記載日後仍恐有異常積水情事，承包廠商應再加強改善等情，有原告105 年12月23日竹農水工字第105100423號函附現勘紀錄附卷可稽(本院卷一第272至278頁)，則自被告將系爭房屋333號及335號二樓房屋出租於劉正輝之始，系爭房屋即有因施作瑕疵積水情形存在，顯未合於租賃期間約定使用收益之狀態，則劉正輝主張應減少給付所承租系爭333號及335號二樓房屋上開期間之租金30萬元，尚非無據。

3. 又次承租人劉正輝於107 年5 月11日發函被告公司，以其承租系爭房屋335 號二樓之男廁飄散異味，另因陽台漏水導致其經營之萌寶貝托嬰中心內設備及木地板毀損為由，拒給付335 號二樓房屋自107 年5 月至108 年12月之租金

，有存證信在卷可稽(詳本院卷一第101至111頁)，經查：

⑴系爭房屋335號二樓於105年7月1日因大雨造成積水，積水漫延系爭房屋二樓全部，並波及系爭房屋一樓及地下室，至原告105年12月9日與系爭房屋之承包商文亮公司及委託監造李謝嵐建築師事務所會勘時，系爭房屋335號二樓室內地坪仍存在異常積水之保固瑕疵，現勘記錄上並記載日後仍可能發生異常積水情事，已如前述。嗣萌寶貝托嬰中心於107年1月12日發現335號二樓木作地板突出，107年1月31日經木工切開木作地板後，發現木地板因浸水而有發霉之現象，經多次查勘，原告於107年6月17日委託鑑定調查，107年7月30日於該處陽台進行測水，結果導致室內淹水，107年8月28日及108年9月7日335二樓陽台因雨積水，再度發生積水淹入室內之情形，原告乃委請竹國霖公司施作陽台地坪緊急鑽孔埋管工程，並於同年12月9日進行木地板拆除清運工作，因木地板拆除後，發現該處地坪磁磚因泡水多處隆起變形，原告再僱工修復，於108年2月22日修復完成等情，有照片、原告支出憑證黏存單、統一發票及原告108年4月11日竹農水總字第1080100054號函在卷可參(見本院卷一第89頁、第346至350頁、第368至376頁)，互核與證人蔡孟柔於上開言詞辯論期日證稱：「(法官問：335號二樓木地板有泡水損壞發生在何時？)答：107年1月中發現木板有隆起，107年1月31日請木工切開木地板，就有發現木地板下面全部都是積水、發霉。(法官問：你們發現335號二樓木地板隆起區域面積為何？)答：實際面積沒估算，但整個活動室有一半以上，一間教室全部積水，另一間教室也是一半的積水。」、「(法官問：335號二樓木地板在107年1月31日發現有積水發霉的情況後，在何時進行處理？)答：我先通知被告及樓管，一直都沒有正確給我們方向，107年3月被告公司的黃經理有來查勘，到107年11月，我們有函文請求拆除，在107年12月8日才拆除木

地板。（法官問【提示本院卷一第374頁】在335號二樓木地板拆除後，發現下面的磁磚有隆起變形的情形，該處地點為何？）答：教室。（法官問：原告在335號二樓地坪磁磚修復的時間為何？）答：108年2月中。（法官問：原告後來為何到108年9月5日才進行335號二樓木地板復原改善的工程？)答：當時(男廁）異味一直沒有解決，也不知道陽台是否會再積水進來，所以沒有馬上要求復原木地板。」等語（詳本院卷一第415至416頁）若合符節，可見系爭335號二樓房屋自107年1月12日發現木作地板積水時起至108年2月22日該處地坪磁磚修復完成前，該處房屋顯不能為萌寶貝托嬰中心營業使用，則次承租人劉正輝行使同時履行抗辯權，拒絕給付自107年5月1日至108年2月28日此段不能使用收益系爭335號2樓房屋之租金，難謂無據。被告雖主張應以原告108年9月5日施作地板復原改善工作完成之時為系爭335號二樓地坪瑕疵改善完畢之依據云云，惟據原告陳稱：原告當初是以拋光石英磚交給承租人使用(見本院卷一第395頁），而證人蔡孟柔亦證稱：「（原告訴訟代理人問：你承租被告交給你們教室的地板是否就是原本石英磚地板？）答：是。（原告訴訟代理人問：原本石英磚地板的教室可否使用？）答：對托嬰中心而言比較危險，所以才鋪設木地板及運動地墊及舒美毯。」等語(見本院卷一第420至421頁），可見原告交付系爭房屋於被告時，335號二樓地坪為鋪設石英地磚，則原告就該處地坪上開瑕疵所負之修補義務，僅須回復至上開石英地磚合於被告使用收益之狀態為已足。而原告既已僱工進行陽台地坪緊急鑽孔埋管工程、木地板拆除清運工作後，並於108年2月22日將原地坪磁磚隆起變形處修復完成，已如前述，應認原告已盡其瑕疵修補義務，是被告主張其所受租金損害應計算至108年9月5日木地板復原改善工程完成云云，尚難憑採。

⑵另次承租人劉正輝指稱系爭335號二樓男廁飄散異味乙節

，查原告業於107年10月間委請竹國霖公司將335號二樓男廁馬桶拆除移出，並查驗異味來源後再將馬桶重新裝回，另於108年9月間於上開男廁增設抽風機以改善次承租人反應廁所異味之問題，此有支出憑證黏存單、統一發票、維修應收帳款明細表及照片等件可參(見本院卷一第364至370頁、第402至408頁)，且為兩造所不否認。另依證人蔡孟柔上開期日證述：萌寶貝托嬰中心向被告反應335 號二樓男廁有臭味，兩造陸續派人來勘查，但找不出原因，後來有就大人馬桶拆除，重新安裝，找問題點，但一直找不到。原告在108年9月就在335 號二樓男廁加裝兩個排風扇，我每天上班倒次氯酸水200PPM就有改善異味等語(見本院卷一第414 至415 頁、第418 至420 頁)，可見系爭房屋該處男廁馬桶及管路並無任何瑕疵，且觀之該托嬰中心所稱男廁異味問題，經原告加裝抽風設備及萌寶貝托嬰中加強消毒頻率已明顯改善乙情，足證次承租人劉正輝所稱男廁異味問題並非系爭房屋之瑕疵所致。參以本院前指派兩造訴訟代理人前往系爭335 號二樓男廁勘查結果，該處男廁在關閉排風扇之情況下，均未聞到任何異味等情，益證該處男廁並無未合於約定使用收益狀態之瑕疵，則次承租人劉正輝以系爭335 號二樓男廁有異味為由，主張拒絕給付租金，難謂有據。

4.據上，次承租人劉正輝主張系爭333號、335號二樓房屋自承租後有積水情形，且系爭333 號二樓房屋於106年9月間因陽台排水不佳導致教室淹水，因而毀損該托嬰中心所鋪設之運動軟墊及上層抗菌舒美毯，及系爭335 號二樓地坪積水等瑕疵，致其經營之萌寶貝托嬰中心不能使用系爭房屋，而減少給付系爭333號、335號二樓房屋於105 年12月16日至106 年3 月15日之三個租金30萬元，及335 號二樓自107 年5 月1 日至108 年2 月28日之租金1,028,150 元(計算式：205,630 元÷ 2 × 10月＝1, 028,150元)，合計1,328,150 元(計算式：300,000元＋1,028,150元＝1,

328,150 元），堪予採信。從而，被告主張其受有此部分租金損失1,328,150 元，應屬有據，逾此範圍之主張，則屬無據。

(二)原告依據租賃之法律關係，請求被告給付自107年7月16日起至108年12月15日止積欠之租金計2,046,840元，有無理由？被告主張以其前項之租金損害與原告之租金債權抵銷，是否有據？

原告主張被告積欠自107 年7 月16日起至108 年12月15日止積欠之租金2,046,840 元，為被告所不否認，堪信屬實。然參之首揭說明，原告於系爭租賃關係存續中，應保持系爭房屋合於約定使用收益之狀態，倘原告未盡上開給付義務，致被告不能達租賃之目的，被告得依債務不履行之規定請求損害賠償。又被告因系爭333 號二樓因陽台排水不佳導致室內淹水、系爭335 號二樓地坪積水等瑕疵，受有租金損失1,328,150 元，已如前述，準此，被告自得請求原告賠償此部分之損害，從而，被告主張以其對原告之損害賠償請求權與原告之租金債權相互抵銷，應認有據。依兩者相互抵銷之結果，被告尚應給付原告租金718,690 元（計算式：2,046,840 元－1,328,150 元＝718,690 元）。是原告依兩造間之租賃契約，請求被告給付積欠之租金718,690 元，為有理由，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

六、綜上，原告依據租賃之法律關係，請求被告給付718,690 元，及自起訴狀繕本送達翌日即108 年10月22日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、本件係屬民事訴訟法第427 條第2 項第1 款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 款之規定，爰依職權宣告假執行。原告雖主張願供擔保，請准宣告假執行等情，就原告之訴有理由部分，僅係促請本院職權之發動，而就原告之訴無理由部分，其訴既經駁回，其假執行之聲

請亦失所依附，應併予駁回。另被告就其敗訴部分陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院審酌後均認與本件之結論無影響，茲不再一一論列，併予敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　19　　日

竹北簡易庭　法　官　王佳惠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　　6　　月　　19　　日

書記官　黃伊婕