

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第18515號

原告 好萊塢影視股份有限公司

法定代理人 孫清榮

被告 林菁英

兼上一人

法定代理人 溫美莉

上二人共同

訴訟代理人 高素真律師

上列當事人間請求給付代墊費事件，本院於民國109年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟參佰貳拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告自民國84年5月起向訴外人林茂藩、林茂宗承租台北市○○區○○○路○○號11樓、37號11樓房屋（下稱35號11樓、37號11樓房屋），屆期持續簽署書面契約展延，於91年簽署租期至92年之租賃契約後，雙方口頭言明租金固定為新臺幣（下同）18萬元，原租約所定事項援用，雙方便未再簽署書面契約。嗣林茂宗過世後，其配偶即被告溫美莉、未成年女兒即被告林菁英於105年1月12日繼承登記為37號11樓房屋之所有權人，原林茂藩所有房地則於104年5月28日出售予訴外人創智勵股份有限公司。因出租人林茂藩、林茂宗於84年5月間出租房屋外，並提供所有冷氣空調主機系統，故雙方於租約第11條約定該系統由承租之原告負責維護，多年來維護費用一直為原告負擔。由於出租人提供之冷氣空調系統日益老舊，原告曾尋求調解請求出租人更新，但未獲置理，原告乃於應付被告之租金9萬元中扣抵107年7、8月冷氣故障之修繕費用2分之1，直至107年12月、108年5月間分別各有1組冷氣空調系統故障無法修繕，經通知被告溫美莉後，原告先行墊付分別以216,000元各更換1組冷氣空調系統

01 ，費用共計432,000元，被告依約應共同負擔其中2分之1即
02 216,000元，為此起訴請求被告依約給付原告216,000元等語
03 。並聲明：被告應共同給付原告216,000元，及自支付命令
04 送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

05 二、被告則以：被告未曾經手處理本件租賃事宜，林茂宗不幸罹
06 病逝世後，被告只能向原告查詢租賃事宜，但原告遲遲不願
07 提示租約，亦不願重新簽訂租約。先前原告於107年4月間至
08 台北市松山區調解委員會申請調解，要求更新6部冷氣空調
09 主機，當時主張之費用約150萬元。依原告所提租賃契約書
10 （下稱系爭租約）記載，91年間約定之每月租金為22萬元，
11 但被告2人繼承林茂宗之遺產後，每月僅約分得9萬元租金，
12 與原告提出之租約已有差距，不能令人無疑，且因被告所得
13 租金須扣除10%租賃所得稅及健保補充保費，實際收入金額
14 約79,281元，1年實收約951,372元，扣除房屋稅、地價稅近
15 13萬元，年租金淨收入僅約80餘萬元，如依原告之主張，被
16 告必須支出近1年之收入為其購置冷氣主機空調系統，實非
17 合理。況原告所提租約為91年3月5日簽訂，迄今已近18年，
18 租賃物之價值已有變動，原告對於被告要求調整租金、更新
19 租約之要求，完全置之不理，被告無奈表示可終止租約以解
20 決紛爭，原告亦悍然拒絕，故被告無意願配合原告無理之請
21 求。系爭租約第11條明文約定由原告負責維護，被告無修繕
22 冷氣之義務，原告於應付被告之租金內扣抵修繕費乃原告一
23 方任意妄為，並未事先徵得被告同意，被告將依法追討。此
24 外系爭租約並未約定被告有更新冷氣空調系統之義務，原告
25 請求被告負擔冷氣空調系統更新費用，並無依據等語，資為
26 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段有明文規定。又按民事訴訟如係由
29 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
30 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
31 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求

，最高法院著有17年上字第917號判例可資參照。

四、本件原告主張被告依約應負擔更換冷氣空調系統2組費用共432,000元之1/2即216,000元，被告則否認有更新冷氣空調系統之義務，並以上揭情詞置辯。茲論述如下：

(一)查系爭租約上記載出租人係林茂藩、林茂宗，租賃標的物係35號11樓、37號11樓房屋，每月租金22萬元，租賃期間為自91年3月5日起至92年3月4日止，系爭租約11條並約定：「租賃物維護1.…2.租賃物內之冷氣空調系統，水電管路及各類電器用品及附屬裝置之維護，由乙方（即原告）自行或委由大樓管理單位負責。3.…」，此有原告提出之系爭租約1份附卷可考。遍觀系爭租約全文，僅於第11條出現冷氣主機空調系統1次，且約定租賃物內冷氣空調系統之維護由原告自行負責，出租人自無修繕租賃物內冷氣空調系統之義務。而由系爭租約第1條「租賃標的物」記載者係35號11樓、37號11樓房屋，該條並無隻字片語提及冷氣空調系統，可知系爭租約之租賃標的物僅係35號11樓、37號11樓房屋，則屋內之冷氣空調系統尚非屬租賃標的物，且系爭租約內並無任何關於出租人應提供冷氣空調系統及於故障時應更換冷氣空調系統之約定，自難認出租人有負擔費用更換冷氣空調系統之義務。是原告主張被告依約應負擔更換冷氣空調系統2組費用共432,000元之1/2，而請求被告給付原告216,000元，洵屬無據，不應准許。

(二)況被告對原告主張冷氣空調系統於107年12月、108年5月間各有1組故障且無法修繕之事實有爭執，而原告所提出之工程估價單2紙僅各顯示1對2冷氣1組總價216,000元、舊機回收等語（見支付命令卷第41頁、第47頁），不足以證明冷氣空調系統2組故障且已達無法修繕之情形；又原告提出之通訊軟體Line對話內容僅1頁，其內容係原告於107年12月13日對被告溫美莉表示有1組冷氣老舊無法修理須更新、費用對分等語，但溫美莉僅回應先問一下律師（見支付命令卷第39頁），原告並自陳沒有後續之Line對話內容及其他證據可提

出（見本院卷第52頁），此亦顯不足以證明冷氣空調系統2組於107年12月、108年5月各有1組故障且已達無法修繕之情形，則縱若冷氣空調系統2組於107年12月、108年5月各有1組故障，依系爭租約第11條第2款之約定由原告自行負責修繕維護，原告自不得請求出租人負擔費用。

五、從而，原告請求被告共同給付原告216,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，併予敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 羅富美

計 算 書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	2,320元	
合 計	2,320元	

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○○段○○○巷號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
書 記 官 劉英芬