

臺灣新北地方法院民事判決

108年度簡上字第315號

上訴人 林鉅濱

被上訴人 廖天發

訴訟代理人 廖翊妍

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，上訴人對於中華民國108年8月6日本院板橋簡易庭107年度板簡字第2076號第一審判決提起上訴，經本院於109年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付新臺幣壹拾壹萬參仟玖佰陸拾捌元之民國一〇七年九月五日起至民國一〇八年三月二十日止按年息百分之五計算之遲延利息部分，及該部分假執行之宣告，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

其餘上訴駁回。

第一審訴訟費用經廢棄部分及第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：兩造於民國103年1月13日就新北市○○區○○街○○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定上訴人自103年1月20日起向被上訴人承租系爭房屋，租賃期限6年，每月租金新臺幣（下同）43,000元，押金86,000元，嗣上訴人已於107年11月13日遷出，惟尚欠107年7月20日起至107年11月13日止共3個月又24天租金未給付，扣除押金86,000元，尚應給付欠租77,400元。又系爭房屋電費6,568元、165元、接電費1,149元、設備維持費29元合計7,911元，依系爭租約第15條約定，應由上訴人負擔，但因上訴人拖欠而由被上訴人墊付，上訴人自應返還。再上訴人破壞系爭房屋，致被上訴人支出全室地板打磨至原本面費用165,000元、全室天花板壁面油漆（含壁面洞孔修補、鷹架施作）費用378,500元加計稅金27,175元合計修復費用570,675元，依系爭租約第9條、第11條約定及民法第184條、第196條規定，上訴人自應

負回復原狀及損害賠償責任。爰依系爭租約及侵權行為之法律關係，於原審聲明請求被告給付655,986元，及自追加訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

二、上訴人則以：系爭租約租賃期限尚未屆期，被上訴人不收租金，藉故趕走上訴人。又被上訴人於107年11月13日在警員廖名杰面前表示上訴人不用付欠租、欠費，要撤回對上訴人提起之民刑事案件，而上訴人說「到此為止」，即係指兩造和解，被上訴人亦答應，故兩造已達成和解等語資為抗辯。

三、原審為被上訴人部分勝訴之判決，判令上訴人給付113,968元，及自107年9月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依職權宣告假執行，駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。被上訴人就其敗訴部分未聲明不服而告確定，非本件第二審審理範圍。上訴人就其敗訴部分提起上訴，並上訴聲明：1.原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、被上訴人主張兩造簽訂系爭租約，約定上訴人自103年1月20日起承租系爭房屋，租賃期限6年，每月租金43,000元，押金86,000元，嗣上訴人已於107年11月13日遷出等事實，業據提出系爭租約為證（見本院卷第201頁至第215頁），且為上訴人所不爭執，自堪信為真實。

五、被上訴人另主張上訴人應給付欠租77,400元、電費6,568元、地板油漆費用30,000元合計113,968元本息，則為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

（一）茲就本件第二審審理範圍內被上訴人請求之項目及金額逐一審酌如下：

1.被上訴人請求給付欠租77,400元部分：

按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。查系

爭租約約定每月租金43,000元，押金86,000元，業如前述，而上訴人對於被上訴人主張其積欠107年7月20日起至107年11月13日止共3個月又24天租金未給付之事實既不爭執（見原審卷二第209頁），堪信為真實，則被上訴人請求上訴人給付扣除押金86,000元後之欠租餘額77,400元【計算式： $(43,000\text{元} \times 3\text{個月} + 43,000\text{元} \times 24\text{天} \div 30\text{天}) - 86,000\text{元} = 77,400\text{元}$ 】，自屬有據。

2. 被上訴人請求給付電費6,568元部分：

按系爭租約第15條約定「乙方（即上訴人，下同）水電費及營業上必須繳納之捐稅自行負擔」（見本院卷第209頁）。查系爭房屋自107年10月12日起至107年11月11日止之電費為6,568元等情，業據被上訴人提出台灣電力公司繳費憑證為證（見原審卷一第373頁），而上訴人於該期間既仍承租系爭房屋，依系爭租約第15條約定，自應負擔該期間之電費6,568元，是被上訴人請求上訴人給付電費6,568元，洵屬有據。

3. 被上訴人請求給付地板油漆回復原狀費用30,000元部分：

按系爭租約第9條約定「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方（即被上訴人）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時應負責回復原狀。」（見本院卷第207頁）。查上訴人對於被上訴人主張上訴人承租系爭房屋後另行油漆地板，遷離後卻未將地板回復原狀之事實既不爭執（見原審卷二第17頁），堪信為真實，而被上訴人主張其為將地板回復原狀而已支出地板油漆費用30,000元等情，業據提出龍龍工程有限公司估價單為證（見原審卷二第69頁），復經證人即龍龍工程有限公司負責人蔡季珍於原審審理中證述：我曾至系爭房屋施作地板油漆工程，地板油漆費用30,000元，已如數收訖等語（見原審卷二第211頁至第212頁），堪認被上訴人就此主張屬實，則被上訴人依系爭租約第9條約定，請求上訴人給付地板油漆回復原狀費用30,000元，要屬有據。

01 4. 以上 1. 至 3. 被上訴人合計請求上訴人給付 113,968 元（計算
02 式：77,400 元 + 6,568 元 + 30,000 元 = 113,968 元），誠屬
03 有據，應予准許。

04 (二) 兩造並未就系爭房屋租賃爭執成立和解：

05 1. 按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止
06 爭執發生之契約。和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當
07 事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第 736 條、第 73
08 7 條分別定有明文。

09 2. 上訴人雖抗辯兩造已就系爭房屋租賃爭執成立和解，並聲請
10 警員廖名杰到庭作證及調閱警員廖名杰於 107 年 11 月 13 日至
11 系爭房屋所攜密錄器錄影畫面。

12 3. 而經本院當庭播放該密錄器錄影畫面結果：【畫面時間 2018
13 /11/13（以下日期均同，略）12：57：16 至 12：57：18】上
14 訴人對廖名杰警員說「我跟你說，我們兩個講到此為止」；
15 【畫面時間 2018/11/13 12：58：56 至 12：59：12】上訴人
16 對廖名杰警員說「你在這裡正好，做個見證，我們到此為止
17 ，不要再起糾紛」，被上訴人說「圓滿」，廖名杰警員說「
18 圓滿就好」；【畫面時間 2018/11/13 13：05：02】上訴人
19 對廖名杰警員說「你做個見證，到此為止，不要用一些有的
20 沒的，不要說一套做一套」，被上訴人說「不會啦」等節，
21 有本院 108 年 11 月 28 日準備程序筆錄可稽（見本院卷第 190
22 頁），則觀諸該密錄器錄影畫面，兩造間顯未針對系爭房屋
23 欠租、電費、地板油漆費用等爭執協商，遑論約定互相讓步
24 ，亦未見被上訴人有何拋棄其請求給付欠租、電費、地板油
25 漆費用等權利之意思表示，核與證人廖名杰警員於本院準備
26 程序證稱：當日被上訴人報案，我到場瞭解後，得知係兩造
27 租約到期，被上訴人要上訴人將個人物品帶走，雙方要點交
28 系爭房屋及物品，我到場見證、維持秩序及避免雙方再發生
29 刑事衝突，當場被上訴人父女並未表示不會向上訴人收取系
30 爭房屋欠租、欠費，亦未表示上訴人無須給付系爭房屋欠租
31 、欠費，兩造間並未就系爭房屋欠租、欠費事宜討論協商，

01 亦未達成和解，被上訴人父女不曾表示要撤回系爭房屋租賃
02 糾紛之民事訴訟，亦未表示要撤掉對上訴人提起之一切民刑
03 事案件，上訴人說「到此為止」，我認為係意指兩造不會再
04 起刑事衝突等語相符（見本院卷第191頁至第195頁），自
05 難認兩造間有就系爭房屋租賃爭執成立和解，上訴人就此抗
06 辯，殊無可採。

07 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
08 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
09 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
10 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
11 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應
12 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
13 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第
14 203條分別定有明文。查本件之債係以支付金錢為標的，無
15 確定期限，又未約定利率，則被上訴人請求上訴人給付自追
16 加訴之聲明狀繕本送達翌日即108年3月21日（見原審卷一
17 第385頁本院送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之
18 遲延利息，於法有據，應予准許。

19 六、綜上所述，被上訴人本於系爭租約之法律關係，請求上訴人
20 給付113,968元，及自108年3月21日（見原審卷一第385
21 頁本院送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利
22 息，為有理由，應予准許。又當事人未以訴之聲明表明之事
23 項，除定履行期間或同時履行等之條件外，法院不得於判決
24 主文中為准駁之諭示。查被上訴人於原審就法定遲延利息，
25 僅聲明請求自追加訴之聲明狀繕本送達翌日即108年3月21
26 日起算（見原審卷一第291頁、原審卷二第13頁、第20頁、
27 第163頁、第209頁），然原審就法定遲延利息，逾越被上
28 訴人之聲明範圍，除上開自108年3月21日起至清償日止按
29 年息5%計算之法定遲延利息外，尚判命上訴人給付自107
30 年9月5日起至108年3月20日止按年息5%計算之法定遲
31 延利息，並就此部分為假執行之宣告，係就被上訴人未聲明

之事項為判決，屬訴外裁判，顯有未洽，上訴意旨雖未指摘及此，惟原判決此部分既有違誤，並經上訴人提起上訴，仍屬無可維持，自應由本院予以廢棄（因此部分被上訴人本無起訴之請求及假執行之聲請，故無從改判駁回之）。至原審就上開應准許部分判命上訴人如數給付，並依職權宣告假執行，並無違誤。上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另本件上訴雖為一部有理由、一部無理由，惟衡酌前揭經本院廢棄部分，屬原審訴外裁判，是本件訴訟費用仍以命上訴人一造負擔為適當。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中	華	民	國	109	年	3	月	11	日
			民事第五庭	審判長	法官	許瑞東			
					法官	王雅婷			
					法官	陳佳君			

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴

中	華	民	國	109	年	3	月	11	日
						書記官	李淑卿		