

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度簡上字第22號

上訴人 游青松

訴訟代理人 何姿儀

被上訴人 台中阿曼達有限公司

法定代理人 呂鴻麟

訴訟代理人 吳春美

上列當事人間給付租金等事件，上訴人對於中華民國109年11月12日本院臺中簡易庭109年度中簡字第1280號第一審判決提起上訴，本院合議庭於民國110年4月30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、上訴聲明：

一、上訴人方面：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

二、被上訴人方面：如主文所示。

貳、本事件經本院審理結果，認原審不利於上訴人之判決即判命上訴人應給付被上訴人新臺幣(下同)158,343元，及自起訴狀繕本送達翌日即民國109年1月23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(被上訴人於原審請求392,369元，經原審駁回超過158,343元之請求，被上訴人就敗訴部分，未據上訴，已告確定，不在本院審理範圍)，經核於法要無不合，應予維持，並引用原判決記載之事實及理由(如附件)。

參、上訴人雖另以：臺中市政府環境保護局於108年1月18日以中市環空字第1080004225號公告：於本市各類噪音管制區晚上10時至翌日上午8時及例假日(含國定假日)中午12時至下午2時除營業項目屬經濟部公告公司行號營業項目代碼之「視聽歌唱業」並經登記許可之營業場所外，不得使用卡拉OK。被上訴人提供之許可證營業項目為舞廳業，並非視聽歌唱業，

01 致上訴人晚間10時至翌日凌晨4點無法營業，此情與租賃物
02 一部滅失相同，類推民法第435條第1項規定，上訴人可請求
03 減少無法營業時間內之租金。自107年3月底至107年11月5日
04 (共計218日)，上訴人每日只能營業4小時，其餘6小時(晚間
05 10時至翌日凌晨4點)無法營業，每月7萬元租金，每月應依
06 比例減少租金42,000元「計算式： $70,000 \times 6/10 = 42,000$
07 」，被上訴人應返還上訴人上開時間內租金合計305,200元
08 「計算式： $42000 \times 218/30 = 305200$ (小數點以下四捨五入」
09 ，抵銷原審判決上訴人應給付被上訴人158,343元後，被上
10 訴人尚應給付上訴人146,857元「計算式： $305,200 - 158,$
11 $343 = 146,857$ 」，作為上訴理由。惟查，

12 一、按未經法律規範之事項，得否類推適用某項法律規定，應先
13 探求某項法律規定之規範目的即立法理由，其次再判斷得否
14 基於「同一法律理由」，依平等原則將該法律規定類推及於
15 該未經法律規範之事項(最高法院101年度台上字第923號民
16 事裁判要旨參照)。民法第435條第1項規定：「租賃關係存
17 續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者
18 ，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。」，立法理由為
19 ：「租賃關係中，租賃物有一部之滅失，而其滅失之原因，
20 係因不可歸責於承租人之事由所致者，(例如因天災地變及
21 其他不可抗力者是。)如其存餘部分尚可達租賃之目的，則
22 承租人因使用收益範圍縮小之故，得按滅失之部分請求減少
23 租金。」，係以租賃「物」一部滅失所為規定，與租賃「時
24 」一部滅失性質不同。是上訴人主張晚間10時至翌日凌晨4
25 點無法營業，可類推民法第435條第1項規定，已有違誤。

26 二、又民法第435條第1項規定：「租賃關係存續中，因不可歸責
27 於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失
28 之部分，請求減少租金。」明定以承租人之請求為減租效力
29 發生之要件，則在承租人未為減租之請求前，出租人仍有全
30 部租金請求權，如承租人已按原定租額全部履行，不得依不
31 當得利之規定請求返還(最高法院85年度台上字第808號判

01 決要旨參照)。依此，承租人依前揭規定所具請求減少租金
02 之權利(性質上為形成權)，雖因承租人一方之意思表示而生
03 效，但其並無溯及效力。上訴人係於109年7月31日以答辯狀
04 為請求減少107年3月底至107年11月5日(共計218日)租金之
05 意思表示(見原審卷第219頁至第220頁)，依上開說明，上訴
06 人於109年7月31日以答辯狀所為請求減少租金之意思表示，
07 無從溯及之前已發生租金債務之效力。是縱認上訴人可類推
08 民法第435條第1項規定，亦無法請求被上訴人減少之前107
09 年3月底至107年11月5日已付租金計305,200元，進而抵銷原
10 審判決上訴人應給付被上訴人158,343元。

11 三、綜上所述，上訴人類推民法第435條第1項規定，請求被上訴
12 人減少之前107年3月底至107年11月5日已付租金計305,200
13 元，抵銷原審判決上訴人應給付被上訴人158,343元，並無
14 理由。原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤。上訴意旨，仍
15 執陳詞，指摘原判決不當，為無理由，應駁回其上訴。

16 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第436條之
17 1第3項、第449條第1項、第454條第1項前段、第2項前段，判決
18 如主文。

19 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日
20 民 事 第 三 庭 審 判 長 法 官 陳 宗 賢
21 法 官 劉 承 翰
22 法 官 劉 正 中

23 以上為正本係照原本作成。

24 不得上訴。

25 中 華 民 國 110 年 5 月 14 日
26 書 記 官 吳 克 雯