

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度嘉簡字第540號

原告 李魁剛

被告 劉嘉向

上列當事人間確認債權不存在等事件，於民國114年1月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

確認被告對原告如臺灣桃園地方法院111年度桃司簡調字第1288號調解筆錄調解成立內容第3項前段所示之租金債權，超過新臺幣21,750元部分，不存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告的主張和聲明：

(一)原告前向被告承租桃園市○○區○○路00號1樓房屋（下稱系爭房屋），兩造因履行租賃契約發生爭執，被告遂向臺灣桃園地方法院提起訴訟，並於民國111年11月7日調解成立，作成111年度桃司簡調字第1288號調解筆錄（內容如附件所示，下稱系爭調解筆錄）。原告於系爭調解筆錄成立後，先後匯款新臺幣（下同）5萬元及34,000元予被告，並且在前開兩次匯款中間打電話給被告，向被告表示將以對被告所有之38,000元押租金債權抵銷被告對原告剩餘之3萬元租金債權。是則被告對原告如系爭調解筆錄調解成立內容第3項前段所示之租金債權114,000元（下稱本件租金），業經完全清償而消滅。

(二)原告於系爭調解成立後，積極進行搬遷事宜，已於111年12月16日清空系爭房屋，隨即以行動電話聯繫被告辦理點交以完成返還，惟被告因故拒未接聽，原告於次日再次聯繫被告未果。被告於111年12月19日主動聯絡原告確認是否清空系爭房屋並請原告將系爭房屋鑰匙交付社區總幹事，原告遂依

01 被告指示將鑰匙交付社區總幹事。

02 (三)詎料，被告於112年3月間竟以原告未為全部之清償為由，持  
03 系爭調解筆錄，向臺灣桃園地方法院聲請強制執行，經該院  
04 112年度司執字第9612號受理，扣押原告於中國信託銀行中  
05 壠分行之存款債權，並於8,500元之範圍內移轉給被告，被  
06 告無法律上原因受有8,500元之利益，原告因而受有損害，  
07 原告自得依民法第179條規定請求被告返還。

08 (四)聲明：確認被告對原告本件租金債權不存在；被告應給付原  
09 告8,500元。

## 10 二、被告的答辯和聲明：

11 (一)原告僅於111年11月22日、11月24日各匯款5萬元及34,000元  
12 給被告，尚欠3萬元租金未為清償。至於押租金應該是在原  
13 告將系爭房屋返還被告時，被告始有退還之義務。原告並未  
14 通知被告點交系爭房屋，一直拖到112年12月24日才將3個遙  
15 控器拿到臻愛家管理中心交給警衛室，也沒通知被告點交，  
16 而且鑰匙也不止這3把，合約書上清楚記載大門鑰匙5把、遙  
17 控器4個。原告亦未繳納水電費。被告已經忘記原告是否有  
18 說要抵銷，被告有跟原告說要照程序來，點交房子後再返還  
19 38,000元等語。

20 (二)聲明：原告之訴駁回。

## 21 三、得心證之理由

22 (一)原告主張其為清償本件租金，已於111年11月22日、24日各  
23 匯款5萬元、34,000元給被告之事實，被告沒有爭執，應為  
24 可採。

25 (二)就本件租金餘額3萬元，原告雖主張其已以被告應返還之押  
26 租金38,000元其中之3萬元主張抵銷之事實，被告則辯稱不  
27 記得原告有主張抵銷之事。經查：

28 1.依系爭調解筆錄調解成立內容第3項內容記載，被告係於原  
29 告於111年11月18日給付所欠本件租金之同時，始有返還押  
30 租金之義務。依此意旨可知，兩造係約定租金之交付及押租  
31 金之返還，均需現實給付，而不得主張抵銷，否則兩造於調

01 解成立時即應（可）約定就被告應返還之押租金與原告所欠  
02 之租金抵銷後，原告應於上開時日返還租金餘額即可。然兩  
03 造卻成立如上內容之調解內容，自應認有不得抵銷之特約，  
04 原告即不能以前開押租金債權與本件租金主張抵銷。是原告  
05 縱曾向被告為抵銷之意思表示，其所欠本件租金債務亦不因  
06 抵銷而消滅。

07 2.原告主張曾為抵銷之意思表示之事實，被告則為不記憶之陳  
08 述。而查：原告就何時主張抵銷，先稱是在第2筆匯款後，  
09 被告打電話說少3萬元時；嗣後又稱是在第1、2匯款中間為  
10 之（本院113年11月4日筆錄第2頁），前後陳述不一，其主  
11 張之真實性，已非無疑。又原告所提出兩造間LINE對話紀錄  
12 中，原告雖表示「我查一下我的戶頭60萬元進來了沒」、  
13 「我帳戶有34000已經轉給你了」、「還欠你30000」等語  
14 （臺灣桃園地方法院113年度桃簡字第267號卷第8頁）。然  
15 原告僅係表示要查戶頭有無60萬元進來，並沒有證明確有該  
16 金額入戶頭，且如確有60萬元進入其戶頭，原告為何不將所  
17 欠餘額64,000元（算式：114,000元－50,000元）一次償  
18 還，而僅轉帳34,000元給被告？又原告如果在第1、2次匯款  
19 中間有抵銷之表示，且被告亦同意，則原告在轉帳5萬元且  
20 以38,000元抵銷租金後，所欠租金應僅餘26,000元，原告又  
21 何須再匯款34,000元給被告並稱「還欠你3萬元」等語。是  
22 原告主張曾在第1、2次匯款中間為抵銷之表示，亦非可採。  
23 此外，原告主張在第2次匯款後主張抵銷之事實，並未提出  
24 任何證據證明為真正，亦非可採。是縱使兩造間沒有不得抵  
25 銷之特約，原告既不能證明其已為抵銷之意思表示，其主張  
26 對於被告之租金債務3萬元已因抵銷而消滅，亦非可採。

27 (三)被告嗣以原告負欠本件租金3萬元等債務，向臺灣桃園地方  
28 法院聲請強制執行，經該院以112年度司執字第9612號受理  
29 並扣押原告於中國信託銀行中壢分行之存款債權8,500元，  
30 然扣除銀行手續費250元，被告僅受償8,250元等情，亦經本  
31 院調取該執行卷宗查明無誤。原告主張被告受領8,500元乙

01 節，尚非可採。惟被告既已受償8,250元，則其對於原告之  
02 本件租金之餘額應為21,750元（算式：30,000元－8,250  
03 元）。此外，原告並未再主張、證明另有何消滅上開租金餘  
04 額之事實存在。則本件租金之餘額應為21,750元。原告訴請  
05 確認被告對原告之本件租金債權超過21,750元部分不存在乙  
06 節，為有理由，應為可採；超過部分之請求，欠缺依據。為  
07 不可採。

08 (四)末查原告既負欠被告本件租金3萬元，則被告聲請對原告強  
09 制執行而受領8,250元，即有法律上之原因，非屬不當得  
10 利，原告請求被告返還，為無理由；又被告於上開執行程序  
11 僅受領8,250元，已如前述，則原告主張被告另受有受領250  
12 元之利益，應返還於原告等情，亦不能採。

13 (五)從而，原告訴請確認被告對原告之本件租金債權超過21,750  
14 元部分不存在，為有理由，應為可採；其餘請求，為無理  
15 由，應予駁回。

16 四、本件雖為原告一部勝訴、一部敗訴之判決。然查，在原告起  
17 訴前，被告聲請強制執行時已表明已受領原告匯款84,000  
18 元，未付租金為3萬元等情，足認被告就該84,000元租金債  
19 權已因清償而消滅之事實並未爭執；又被告於該執行程序受  
20 領8,250元後，亦無證據證明其仍爭執該8,250元債權存在，  
21 是則原告顯無就該合計92,250元之租金起訴確認債權不存在  
22 之必要。本院斟酌上情，認本件訴訟費用應由原告全部負  
23 擔。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日  
25 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭  
26 法 官 林望民

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市文化路  
29 308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如  
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

01  
02  
03

書記官 賴琪玲

附件：桃園地院111年度桃司簡調字第1288號調解筆錄

- 一、相對人（即本案原告）願於民國111年12月17日前騰空遷讓桃園市○○區○○○路00號1樓房屋（即桃園市○○區○○段0000○號）並返還予聲請人（即本案被告），如逾期未遷讓返還，相對人應自111年12月18日起每月給付租金及違約金共計新台幣（下同）41,800元。
- 二、聲請人應於111年12月17日前將善德為國際有限公司（統一編號：00000000）登記地址辦理遷出於上開門牌號碼。
- 三、相對人願於民國111年11月18日給付114,000元（此為111年7月17日至同年12月17日相對人所積欠之全部租金）予聲請人，聲請人願於收受前開金額之同時，返還相對人押租金38,000元。
- 四、相對人願負擔騰空遷讓返還第一項所示房屋前所生之水費、電費。