臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度岡簡字第451號

原　　告
即反訴被告　啟貞建設有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭啓貞
訴訟代理人　馮俊融
000000000000000000
被　　告
即反訴原告　帝力佛英雄商城股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　方俊強
訴訟代理人　梁志偉律師

上列當事人間請求給付電費及租金事件，本院於民國112年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣貳萬參仟柒佰貳拾柒元，及自民國一一二年三月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用(除本院民國一一二年五月十九日裁定駁回部分)新臺幣壹仟元由反訴被告負擔新臺幣參佰元，餘由反訴原告負擔。

本判決關於反訴原告勝訴部分得假執行。但反訴被告如以新臺幣貳萬參仟柒佰貳拾柒元為反訴原告預供擔保後，免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、兩造聲明及主張：

（一）本訴部分：

1.原告主張：被告前向原告租用門牌號碼高雄市○○區○○

路00巷00弄000◯0號建物(下稱系爭建物)，並簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租期自民國110年10月1日起至113年9月30日止，每月租金新臺幣(下同)63,000元，租賃期間因租賃物所生之一切水電及其他使用租賃物產生之費用由被告負責繳交。詎被告自110年9月起即未依約繳納電費，自111年7月起亦未繳納租金，現尚積欠電費56,073元。為此依系爭租約、不當得利之法律關係提起本件訴訟。聲明：(一)被告應給付原告56,073元，及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。(二)被告應自111年7月1日起按月給付原告63,000元至113年9月30日止，及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. 被告則以：原告前因涉及以鉅額浮報之電費請求被告給付，被告遂依系爭租約第7條第3項約定，向原告表示於111年7月22日起終止租約，並即搬遷，原告亦表示承諾及同意，系爭租約既經終止，原告自應返還押租金126,000元，故以此抵銷後，被告自無需再給付電費、租金予原告。且系爭租約已經終止，自亦無給付剩餘租期租金之義務等語，資為抗辯。聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二) 反訴部分：

1. 反訴原告主張：依系爭租約第7條第3項約定，倘任一方違約情事無補正可能，任一方得終止系爭租約，反訴被告前涉及浮報鉅額電費請求反訴原告給付，而有違約情事，經反訴被告承諾系爭租約於111年7月22日終止，以反訴原告提出之押租金126,000元，扣除111年7月1日至同年月22日租金46,200元後，反訴被告尚應給付反訴原告79,800元。為此提起反訴，聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告79,800元，及自112年3月6日民事答辯暨反訴起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行(另反訴原告請求反訴被告給付現場清運

費用、商品搬遷費、貨架搬遷費、冰庫搬遷費、監視器拆除費等共434,468元部分，業經本院於112年5月19日裁定駁回)。

2. 反訴被告則以：當時會答應是受到反訴原告以提起刑事告訴恐嚇，才會口頭答應，依民法第92條規定撤銷同意終止之意思表示，系爭租約應至113年9月30日始屆滿，屆滿後反訴被告才有返還押租金之義務等語，資為抗辯。聲明：反訴原告之訴駁回。

二、得心證之理由：

（一）本訴部分：

1. 原告主張被告尚有電費共56,073元未給付，經原告代為給付等情，業據提出系爭租約、台灣電力公司繳費憑證為證(見本院卷第15頁至第29頁、第41頁至第47頁)，且為被告所不爭執(見本院卷第218頁)，此部分之事實首堪認定。

2. 按因被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條前段定有明文。又所謂因被脅迫而為意思表示，係指因相對人或第三人以不法危害之言語或舉動加諸表意人，使其心生恐怖，致為意思表示而言，故此所指脅迫，自以具不法性為其要件。經查，原告曾於111年6月28日11時許，口頭應允系爭租約於111年7月22日終止，業據其提出112年3月16日刑事陳報狀為佐(見本院卷第175頁)。其復主張其應允終止租約係因被告以提起刑事告訴恐嚇下所為，依民法第92條規定撤銷意思表示，主張系爭租約未經合意終止，並提出錄音譯文為證(見本院卷第173頁)。然依原告提出之譯文所示，被告均僅表明已就原告浮報電費涉嫌詐欺情事向派出所提出告訴，而提起刑事告訴乃被告為維護權益所為之正當行為，並無不法性。況原告因浮報電費涉嫌詐欺未遂情事，亦經臺灣橋頭地方檢察署以112年度調偵字第50號案件提起公訴，有起訴書附卷可憑(見本院卷第211頁至第213頁)，益徵被告告以已經提告等情並非不法情事。從而，原告以被告稱提起刑事告訴

為由，主張撤銷同意於111年7月22日終止租約之意思表示，要屬無據。堪認系爭租約已於111年7月22日經兩造合意終止無訛。

3.次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334條第1項定有明文。又押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許，最高法院83年台上字第2108號判決意旨可資參照。經查，系爭租約已經兩造於111年7月22日合意終止，業經本院認定如前，而原告就被告履行系爭租約有何債務不履行情事亦未另舉證明，應認原告已負返還押租金之義務，被告執此為抵銷之抗辯，要屬有據。從而，被告以押租金126,000元(見本院卷第17頁)抵銷原告請求之電費56,073元後，尚有剩餘，原告本訴訴之聲明第一項請求被告給付56,073元，要無理由。

4.另原告訴之聲明第二項請求被告給付自111年7月1日起至113年9月30日止，按月給付原告租金63,000元及利息部分。因系爭租約已於111年7月22日合意終止，業經本院認定如前，則被告應給付之租金應以111年7月1日起至同年月22日止為限，其金額應為46,200元(計算式：63,000元×22/30=46,200，見本院卷第131頁，以被告提出之計算方式計算)。經以前揭剩餘押租金抵銷後，仍有剩餘，原告本訴訴之聲明第二項請求被告給付租金，均屬無據。

（二）反訴部分：

系爭租約已經兩造於111年7月22日合意終止，迭經本院論述如前，反訴原告給付之押租金經用於抵銷電費56,073元、111年7月1日至同年月22日租金46,200元後，尚餘23,727元(計算式：126,000-56,073-46,200=23,727)，反訴

被告自應返還，是反訴原告請求反訴被告給付23,727元，及自112年3月6日民事答辯暨反訴起訴狀送達翌日即112年3月10日起(見本院卷第125頁)至清償日止，按週年利率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。

三、綜上所述，原告請求如其聲明，均無理由，應予駁回。反訴原告請求反訴被告給付23,727元，及自112年3月10日起至清償日止，按週年利率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。

四、本判決關於反訴原告勝訴部分所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。反訴原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，然此僅促使本院依職權發動，毋庸為准駁之諭知。並依職權宣告反訴被告預供相當之擔保後，免為假執行。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　8　　日

岡山簡易庭　法　　官　薛博仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　8　　日

書　記　官　陳麗如