臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度岡簡字第224號

原　　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

被　　告　鄭敬勳

000000000000000000

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國112年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告前於民國111年9月15日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○巷0○00號左邊房屋(下稱系爭房屋)，並簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租期自111年9月15日起至112年9月14日止，每月租金新臺幣(下同)28,000元。詎被告於111年9月7日給付第一期租金後，均未再繳納租金，計至111年11月14日止，尚積欠租金28,000元，為此依系爭租約法律關係提起本件訴訟。聲明：(一)被告應給付原告28,000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11月15日起至112年9月14日止，按月給付原告租金28,000元。

二、被告則以：被告租用之系爭房屋鐵捲門損壞，開啟後會往下滑落而生安全疑慮，且原告迄今均未履行系爭租約交付系爭房屋鑰匙，屢經被告催告均置之不理等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀

態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人自得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付(最高法院98年度台上字第222號判決意旨參照)。原告主張之上開事實，固據提出房屋租賃契約書為證(見本院卷第11頁至第14頁)，被告就兩造訂有系爭租約不為爭執，惟以前詞置辯，是本件所應審究者，應為原告是否已盡其系爭租約之主給付義務。

（二）經查，依被告提出之對話紀錄以觀，被告及其委請之仲介有與原告訴訟代理人聯繫，告知「鐵門有問題會滑落煞不住」、「鑰匙你們另外一位助理拿回去了，並沒有交屋」、「鐵工廠老闆說你們老闆不願意花錢修理」等語，復有傳送訊息予原告法定代理人表示並未交屋完畢，亦未收到鑰匙，然原告法定代理人均未回應(見本院卷第73頁至第75頁)，且為原告所不爭執(見本院卷第92頁)。堪認系爭房屋鐵門確有瑕疵而無法為通常出入使用，且原告亦未交付鑰匙，自難認原告已盡交付合於約定使用目的租賃物之義務。從而，本件係租賃契約存續中，原告先行違反其依系爭租約應負之給付義務，而未提供合於約定使用、收益之狀態、符合債之本旨之租賃物予承租人。揆諸前開判決意旨，被告自得為同時履行抗辯，拒絕給付租金。

四、綜上所述，原告既未依系爭租約提供合於約定使用、收益之租賃物予被告，其依系爭租約之法律關係訴請被告給付如其聲明第一、二項之租金，要屬無據，應予駁回。

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，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　3　　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　　8　　月　　3　　日

書　記　官　陳麗如