

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

113年度花簡字第35號

原告 蘇信源

被告 劉瑞娜

上列當事人間請求給付房屋租金等事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）61,360元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔六分之一，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以61,360元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一)原告民國110年6月26日與被告簽訂房屋租賃契約書，約定由原告將其所有門牌花蓮縣○○鄉○○村○○○○000○0號房屋出租予被告，租賃期間自110年6月26日至112年4月30日止，每月租金為9,000元，應於每月26日前繳納，押金為18,000元，由被告以現金支付予原告。然被告自111年12月26日起即未給付租金，已積欠超過四個月，原告遂於112年3月8日以存證信函催告被告應於7日內給付租金，未獲被告置理，故於同年月30日以存證信函催告被告應於3日內給付租金，屆期未付，將終止租賃契約，不再另行通知，被告迄今仍未給付租金，兩造間之租賃契約既已終止，被告應將系爭房屋騰空遷讓並返還原告，並給付自111年12月26日起至返還上開房屋之日(112年8月25日)止之租金，共8個月租金，合計為72,000元。

(二)依系爭租賃契約第12條：「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。」

租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第四條之擔保金（押金）中扣抵。」，原告請求被告自系爭租賃契約終止日起至騰空遷讓返還上開房屋之日112年8月25日止，按月給付相當於租金1倍之違約金共5個月，合計為45,000元。

(三)被告另有112年6月13日至同年8月10日之水費187元；112年6月至同年8月25日之電費73元；1至8月之管理費7,100元(1至6月，管理費每月850元，7月後調整為1,000元，計算式： $850*6+1,000*2=7,100$)，合計水電費、管理費為7,360元【計算式： $187+73+7,100=7,360$ 】。

(四)原告為與被告協調還屋事宜，自台北往返壽豐鄉調解委員會，故向被告請求差旅費3,000元。

(五)被告返還系爭房屋後，因屋內已毀損，系爭房屋內牆壁須拔除鐵釘及補牆並補原色油漆共7萬元；原大門鎖已被更換，請求3,000元；3樓大廳燈具3,500元；冰箱不見請求4,000元；4樓浴缸毀損，請求8,000元；3樓及4樓陽台鐵白欄杆重置請求61,000元；3樓及4樓防鴿網重建3,000元；3樓房間全新木門兩扇毀損10,000元；3樓及5樓磁磚以及清運74,100元；頂樓樓梯扶手桿重置及拆除清運費35,000元；整屋含窗戶清洗10,000元，合計請求281,600元。

(六)爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告390,960元。

二、被告則以：被告於110年5月賣掉臺北房子後，先後委託多名房仲欲購買系爭房屋，後來由該社區住民花蓮不動產經紀有限公司仲介蔡素節砍價成功，乃下斡旋金簽約，然簽約時因被告年紀已大，貸款無法通過，因屋主即原告表示因房地合一稅問題，希望先租後買，到時資金不足部分再由原告借貸

01 予被告；系爭房屋冰箱入住時即壞掉，係被告處理，不應在
02 向被告求償；鎖頭破敗不堪，被告重新購買新鎖，並將舊鑰
03 匙寄給原告；油漆部分入住時即已斑駁，被告已自行雇工油
04 漆，支出3萬元，原告向被告求償係無理由，又系爭房屋屋
05 況不佳，瓦片掉落，雖原告有修理但未做防水，導致屋外下
06 大雨，屋內下小雨，頂樓部分原告亦曾雇工修繕，原告之請
07 求係無理由，又原告調解出席時嚴重遲到致無法調解，不應
08 由其負擔車馬費；至於沒有給8個月租金，是因為受原告詐
09 騙，伊有付5萬元斡旋金給蔡素節，當初簽租賃契約係因為
10 原告求被告，原告說要借錢買房子，所以才沒有給租金等語
11 為答辯，聲明：原告之訴駁回。

12 三、本院之判斷：

13 (一)兩造間就系爭房屋簽訂書面租賃契約，約定租期自110年6月
14 26日至112年4月30日止，每月租金為9,000元，押租金為18,
15 000元，原告於締約後交付房屋予被告使用，被告自111年12
16 月起即未繳租金，至112年8月25日返還租賃房屋予原告，共
17 積欠8個月租金；原告代墊租賃期間水電費、管理費合計7,3
18 60元等事實，均未爭執。被告固主張其與本欲向原告購買系
19 爭房屋，惟亦自認其因無從貸款，無資力購買，乃於租賃契
20 約備註：「乙方於：112年4月30日，必須以參佰壹拾萬貳仟
21 元整、蘇信源：賣：花蓮縣壽豐鄉志學村志學新邨122之3
22 号，賣於乙方劉瑞娜小姐、恐空口無憑；備註為証，且甲方
23 自動放棄，法律抗辯權。劉瑞娜小姐，112年4/30後，乙方
24 優先承購權，考慮期為半個月到112年5/15止，甲，乙兩
25 方，如無期完成交易，甲、乙兩方自動放棄，法律訴訟權。
26 甲方：蘇信源（用印簽名）、乙方：劉瑞娜（用印簽名），
27 以茲証明，〈簽名右側記載〉甲方和乙方有成交要付蔡素節佣
28 金務費、甲方：蘇信源：付11000元佣金服務費，乙方：劉
29 瑞娜一付5萬元佣金服務費，乙方：需110年6/26~112年4/30
30 需如期承租，若違約則喪失上述優先承購權。〈下方〉恐空口
31 無憑，備註：為證：且乙方自動放棄，法律抗辯權。」等

01 語，無非雙方約明先租後買，然被告於租約尚未到期，猶未
02 由租轉買前，即未依約給付租金，構成違約，自喪失向原告
03 主張優先購買權，並仍應依約給付上項積欠租金及水電費、
04 管理費。故扣除押租金18,000元後，原告依租賃法律關係請
05 求命被告給付61,360元，係屬有據，應予准許。

06 (二)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
07 252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務人若
08 能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標
09 準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依
10 一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
11 斟酌之標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預
12 定，均有其適用。原告主張系爭租約第12條所約定之違約金
13 部分，因考量原告於租賃到期後本即欲出售房屋，而無自住
14 或再出租他人之意思，被告承租系爭房屋，原本即含有填補
15 原告基於稅務需求上買賣期間空檔之性質，在原告出售房屋
16 前，被告負擔之租金有減少原告空窗期損失之作用，被告延
17 後交還房屋已負擔租金，而有利原告，原告未受有實質損
18 害，不應再令被告承擔給付租金1倍違約金之責任，否則失
19 公平、顯屬對被告過苛，乃依法酌減違約金至零。此部分原
20 告請求應予駁回。

21 (三)原告請求調解車馬費部分，無法律上依據，這類似出庭費用
22 性質之請求，無命他造負擔之規定。至於電冰箱未於契約載
23 明其狀況，被告主張交屋時即因損壞而不堪使用，原告亦自
24 認忘記此狀況，應由原告就遭被告毀損乙節，負舉證責任。
25 關於裝修費用部分，原告未證明其業已施作，且原告已高於
26 出租被告時之價額將房屋出售他人，出售時之狀況依證人蔡
27 素節提供契約內之照片，與原告起訴主張之情形完全相同，
28 顯然沒有其主張因毀損而需修繕之情事，且縱使有毀損也不
29 影響房屋出售時之價值，原告自無於出售喪失房屋所有權
30 後，仍再向被告請求修補之依據。從而，上述原告各項請求
31 均無理由，應予駁回。

01 (四)本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第
02 389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行；並依同法第392
03 條第2項依職權為被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。

04 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

06 花 蓮 簡 易 庭 法 官 沈 培 錚

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 20日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

13 書 記 官 丁 瑞 玲