

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第2900號

原告

即反訴被告 林穎瑞

訴訟代理人 張月坪

被告

即反訴原告 胡淑菁

上列當事人間返還押租金等事件，本院於民國114年2月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、本訴訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

三、反訴原告之訴駁回。

四、反訴訴訟費用新臺幣1,500元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起、反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。民事訴訟法第259條及第260條第1、2項定有明文。查林穎瑞以胡淑菁為高雄市○○區○○○○路000號對面停車場車位（下稱系爭車位）出租人，起訴請求返還預付之停車位租金及押金新臺幣（下同）5,000元（下稱本訴）；胡淑菁則抗辯林穎瑞損害其所租賃之車位地面，並於本訴言詞辯論終結前，提起反訴請求林穎瑞賠償維修費35,000元（下稱反訴，本院卷第71至83頁），經核林穎瑞、胡淑菁分別提起本、反訴，均本於系爭車位租賃之基本事實衍生而來，且本、反訴依法均適用小額程序、證據共通，合併本反訴程序得節省訴訟勞費，並防止裁判歧異，胡淑菁提起反訴於法並

01 無不合，應予准許。

02 貳、實體部分

03 一、本訴部分

04 (一)林穎瑞主張：伊於民國111年10月15日起向胡淑菁租賃系爭  
05 車位，兩造並簽訂停車場停車位租賃契約書（下稱車位契約  
06 書），租期則約定每3個月1期，到期前再續租，並於車位契  
07 約書第18條約定原告得架設車棚，當時並交付1,000元押金  
08 予胡淑菁。在113年9月間伊仍欲繼續向胡淑菁承租系爭車  
09 位，因胡淑菁有統一收款要求，兩造就系爭車位約定接續之  
10 續租期間為113年10月15日至113年12月15日，1個月租金  
11 2,000元（下稱系爭契約），伊於113年9月27日匯款上開租  
12 期之租金4,000元至胡淑菁指定帳戶，惟胡淑菁收受款項  
13 後，於113年10月3日突然告知伊往後不能再架設車棚，已違  
14 反車位契約書第18條之約定，屬違反出租人應提供承租人符  
15 合約定使用收益目的租賃物之義務，伊遂於113年10月13日  
16 以LINE訊息告知胡淑菁不再續租，是系爭契約已經其於該日  
17 合法終止，依車位契約書第15條第4項約定胡淑菁自應將預  
18 收之租金4,000元返還，且系爭契約既已終止，胡淑菁亦應  
19 依約返還1,000元押金，並聲明：被告應給付原告5,000  
20 元。

21 (二)胡淑菁則以：伊在113年10月8日即告知林穎瑞車棚很危險，  
22 不願意再讓林穎瑞搭車棚，是林穎瑞仍堅持要續租，且林穎  
23 瑞始終未實際歸還遙控器，租賃關係自然尚未結束等語置  
24 辯，並聲明：原告之訴駁回。

25 二、反訴部分

26 (一)胡淑菁主張：林穎瑞擅自在系爭車位打洞架設車棚，造成地  
27 面有凹洞，依車位契約書第9條第2項約定承租人故意或過失  
28 破壞停車場內停車設備應負損害賠償責任，是林穎瑞自應賠  
29 償地面損害修復之金額35,000元。並聲明：反訴被告應給付  
30 反訴原告35,000元。

31 (二)林穎瑞則以：從111年10月15日起向胡淑菁租賃系爭車位

01 時，胡淑菁即允許伊架設車棚，胡淑菁亦知悉伊在系爭車位  
02 地面打洞之事，依系爭契約伊自無須負擔損害賠償責任等語  
03 置辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

### 04 三、法院之判斷：

#### 05 (一)本訴部分

06 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
07 民事訴訟法第277條前段定有明文。所謂舉證係指就爭訟事  
08 實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所  
09 舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主  
10 張為真正。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告  
11 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為  
12 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚  
13 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號  
14 判決參照）。次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆  
15 滿時消滅。定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期  
16 限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項  
17 之規定，先期通知，民法第450條第1項、第453條定有明  
18 文。由此可知，定期租賃之法律關係原則上係於約定之租期  
19 屆滿時消滅，但在此之外，當事人仍得依約授予一方或雙方  
20 經遵期通知後，提前終止租約之權利。此終止權之性質屬於  
21 約定之形成權，一經權利人行使且合於要件者，即可發生終  
22 止之效力，無待他方同意與否。另前項終止契約，應依習慣  
23 先期通知，為民法第450條第3項所規定。

24 2.林穎瑞雖主張依車位契約書第15條第2項有約定得終止租  
25 約，然為胡淑菁所否認，並以前詞置辯。經查，兩造所提出  
26 車位契約書之影本有關第15條第2項之約定，林穎瑞提出之  
27 車位契約書第15條第2項並未在□得□不得終止租約之方框  
28 內打勾（本院卷第19頁），胡淑菁提出之車位契約書第15條  
29 第2項則在☑不得終止租約方框內打勾（本院卷第55頁），  
30 經本院當庭勘驗兩造所提出之原本確認無誤，且觀諸車位契  
31 約書第15條第4項關於未先期通知逕行終止租約之約定，兩

01 造所提出之系爭契約亦均未填寫應賠償他方幾個月之押租  
02 金，難認兩造間在簽訂車位契約書時曾有就是否得期前終止  
03 租約、如何終止租約、租約終止後之權利義務為約定，是依  
04 據林穎瑞所提出之證據並無法證明兩造曾有約定兩造得於到  
05 期前終止系爭契約，林穎瑞既無從依車位契約書第15條第2  
06 項終止租約，其主張依車位契約書第15條第4項「租期屆滿  
07 前，依本條第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還  
08 予承租人。」請求胡淑菁返還預收之租金，自屬無據。況  
09 且，林穎瑞雖主張胡淑菁突然告知不能架設車棚違反車位契  
10 約書第18條之約定，然依據林穎瑞書狀內所述，其自承胡淑  
11 菁確實在113年10月8日告知不能架設車棚並表示可以不再續  
12 租，但林穎瑞因其考慮車棚未有歸處，無法說退租，仍表示  
13 要續租，在113年10月13日才告知胡淑菁不再續租等語（本  
14 院卷第9頁），足見胡淑菁已明確向林穎瑞表示租賃條件要  
15 變更為不能在系爭車位架設車棚，林穎瑞自行考量後仍表示  
16 要續租，應認兩造此時既已對113年10月15日至113年12月15  
17 日續租租期之租賃條件合意變更，林穎瑞在兩造合意變更租  
18 賃條件後仍執胡淑菁禁止架設車棚一事違反出租人應提供承  
19 租人符合約定使用收益目的租賃物之義務為由終止系爭契  
20 約，自無足取。

- 21 3.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租賃  
22 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即  
23 表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。民法第450  
24 條第1項、451條分別定有明文。林穎瑞雖主張因系爭契約關  
25 係已經結束，被告依約應返還押金1,000元，仍為被告所否  
26 認，並以林穎瑞未實際交還系爭車位遙控器，林穎瑞仍可適  
27 用系爭車位，租約仍存續等語置辯。經查，林穎瑞並未合法  
28 終止系爭契約，已如前述，是兩造間系爭契約之期限應於11  
29 3年12月15日屆至，而依據胡淑菁之陳述兩造就系爭車位租  
30 賃之模式係「每月租金1500元，租期是三個月一期，我們當  
31 初有說好如果是三個月給租金，我會算便宜3500元，我在去

01 年9月跟原告說要收一個月2000元，三個月6000元，因為我  
02 習慣統一跟所有跟我租停車場的人收費，所以這次租期2個  
03 月，我都是提前收，因為如果要續租下三個月的話，要先提  
04 前半個月給我下三個月的租金，收到後就表示雙方同意這個  
05 月租期續租三個月」，此為被告所不爭執（本院卷第94  
06 頁），足見兩造間係採取口頭續約制度，再參酌車位契約書  
07 第11條約定「退租日以實際歸還日起算。將遙控器借用他人  
08 而導致甲方損失，則乙方應負賠償責任」之內容，以及林穎  
09 瑞自承並未實際交還遙控器，僅於113年10月13日告知胡淑  
10 菁可隨時交還，因當時林穎瑞終止系爭租約並不合法，其當  
11 時通知胡淑菁可隨時交還遙控器之給付，並不合於債務之本  
12 旨，胡淑菁亦無受領之義務，依民法第235條第1項本文規  
13 定，債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效  
14 力，林穎瑞亦未提出其他證據證明其有在系爭租約到期後再  
15 次對胡淑菁提出交還遙控器之給付，且胡淑菁亦容任穎瑞持  
16 續持有系爭車位遙控器而得隨時使用系爭車位，是被告抗辯  
17 兩造間仍舊系爭車位有租賃關係存在，並非無據。

18 4.從而，林穎瑞主張系爭租約已於113年10月13日合法終止，  
19 請求胡淑菁返還押金及預收之租金，均無理由，應予駁回。

## 20 (二)反訴部分

21 胡淑菁主張林穎瑞違反車位契約書第9條第2項約定，故意破  
22 壞停車場內系爭車位之地面，應負損害賠償責任，為林穎瑞  
23 所否認，並以前詞置辯。經查，依據車位契約書第9條第2項  
24 約定「乙方如有該裝設施之比要，應取得甲方之同意，始得  
25 依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全」、  
26 第18條約定「①同意乙方自行放車棚，因車棚導致任何公  
27 文，乙方配合處理，當發生罰金，乙方須全面處理②車棚導  
28 致其他車需修，費用乙方全面自行處理③退租時乙方須自行  
29 處理車棚」，足見胡淑菁於最初111年10月15日予林穎瑞簽  
30 訂車位契約書時，確實有同意林穎瑞架設車棚，且依據林穎  
31 瑞所提出兩造間之對話紀錄顯示胡淑菁有再113年10月3日向

01 林穎瑞表示「你車子的棚子不見了對嗎?」、「你棚子不要  
02 再裝了」(本院卷第31頁),以及兩造係爭系爭車位之租期  
03 存續期間已持續2年左右,可認胡淑菁確有同意林穎瑞裝設  
04 車棚,且觀之胡淑菁所提出地面打洞之照片(本院卷第103  
05 至107頁),該洞口直徑不大,難認有損害原有建築之結構  
06 安全,是胡淑菁依車位契約書第9條第2項約定請求林穎瑞賠  
07 償35,000元,為無理由,應予駁回。

08 四、本件事證已臻明確,兩造其餘主張及舉證,經審酌與判決結  
09 果不生影響,爰不逐一論列,附此敘明。

10 五、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。另依同法第436  
11 條之19第1項規定,確定訴訟費用額如主文第2、4項所  
12 示。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
14 高雄簡易庭 法 官 周子宸

15 以上正本係照原本作成。

16 民事訴訟法第436條之24第2項:對於本判決之上訴,非以違背法  
17 令為理由,不得為之。

18 如對本判決上訴,須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀,並  
19 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原  
20 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。(均須按他造當事人之  
21 人數附繕本)。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
23 書 記 官 羅崔萍