臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第433號

上　訴　人　王贊榮

被　上訴人　蔡宗廷

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國114年7月9日本院三重簡易庭113年度重簡字第2513號第一審判決提起上訴，經本院於115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、上訴人主張：被上訴人於民國108年9月1日與伊簽訂房屋租賃契約書承租新北市○○區○○○路○段00號8樓房屋（下稱系爭房屋），租期至111年8月31日止共3年，約定月租新臺幣（下同）3萬元，並由被上訴人負擔水電費（下稱系爭租約）。詎租賃期間屆滿後，被上訴人卻繼續占用至112年8月12日始搬離，且未支付自111年9月1日起至112年8月12日之租金34萬2,000元，及自112年7月起至搬離系爭房屋止之電費372元及水費238元，共計34萬2,610元，爰依系爭租約約定請求被上訴人給付積欠之租金342,000元及水電費610元，併依民法第179條規定請求被上訴人給付積欠之水電費610元，以上並加計自114年1月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。【上訴人另依民法第179條規定，請求被上訴人給付111年9月1日起至112年8月12日止相當租金之不當得利34萬2,000元本息，及依系爭租約第12條約定，請求被上訴人給付相當租金一倍之違約金34萬2,000元本息部分，因違反重複起訴禁止原則，業經原審於114年7月9日依民事訴訟法第249條第1項第7款規定以裁定駁回之，上訴人雖提出抗告，但已逾抗告期間，故本院於115年7月14日以裁定駁回其抗告，併此指明】。

二、被上訴人則以：自111年9月1日起兩造就系爭房屋已無租約存在，至上訴人請求之水電費伊已繳納，縱未繳納，伊亦得自伊反訴請求上訴人給付之押金等金額中為抵銷。又系爭房屋租期屆滿後，依系爭租約特別條款約定，系爭租約已轉為買賣契約，兩造並達成占有移轉系爭房屋之合意，故伊於遷離前係有權占有系爭房屋乙情，業經臺灣高等法院112年度上字第870號確定判決（下稱高院870號確定判決）認定在案等語置辯。

貳、反訴部分：

一、被上訴人主張：系爭租約既因租期屆至而終止，嗣伊亦於112年8月12日搬離系爭房屋，上訴人即應返還系爭租約之押金6萬元予伊，爰依系爭租約之法律關係，請求返還等語（原審駁回被上訴人關於返還押租金逾5萬9,668元之請求及其餘損害賠償之請求部分，因被上訴人未上訴，業已確定，非本院審理範圍，不予贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人於居住系爭房屋期間將牆上總電收納櫃與電視櫃破壞拆除，造成客廳木地板毀損，客廳、閣樓與房間牆壁上純白壁紙釘上一堆釘子，天花板壁紙也磨損撕裂，燈飾被拆下，浴室設備遭破壞，拆除主臥室床頭櫃與兩側床邊櫃與音箱，造成音箱銜接處天花板與牆壁的壁紙也撕裂受損，破壞磨損主臥木地板，破壞拆除客臥純木衣櫃與全身鏡，撕裂客臥天花板與牆壁上的壁紙，毀損次臥木地板，拆除瓦斯爐與抽油煙機及陽台上的冷氣支架，撞凹大門左下方，門鎖弄歪斜造成難以鎖門開關困難，經委託詮讚有限公司到現場評估回復原狀所需價格為54萬2,000元，依系爭租約第9條應由被上訴人負賠償責任。另依系爭租約第16條約定，遺留物之處理所需費用由押金先行扣抵，而被上訴人於搬離後將油酯桶、管子、燈具、木材等雜物遺留在系爭房屋，叫一次環保回收車清運處理一趟工費4,800元，故押金尚不足以抵扣被上訴人毀損之賠償，更不用說支付遺留物之處理清運費了等語資為抗辯。

參、原審判命反訴部分上訴人應給付被上訴人5萬9,668元，並駁回上訴人之本訴請求，及被上訴人反訴其餘之訴，上訴人不服提起上訴，就本訴部分聲明：□原判決廢棄。□上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人34萬2,610元，及自114年1月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。反訴部分：□原判決不利於上訴人部分廢棄。□上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

肆、本院之判斷：

一、本訴部分：

㈠查，系爭租約之租賃期間為108年9月1日起至111年8月31日止，有系爭租約在卷可佐，兩造復不爭執。而兩造間就系爭房屋之租賃關係既於111年8月31日因租期屆滿而終止，則上訴人依系爭租約之法律關係請求被上訴人給付自111年9月1日起至112年8月12日搬離系爭房屋止積欠之租金342,000元，及自112年7月起至112年8月12日搬離系爭房屋止之水電費610元，即非有據。

㈡上訴人另依民法第179條規定請求被上訴人給付自112年7月起至112年8月12日搬離系爭房屋止所積欠之水電費610元（其中電費372元、水費238元）部分，業據提出台灣電力公司繳費通知及台灣自來水股份有限公司水費通知單為證，被上訴人雖抗辯其已繳納云云，但未提出任何事證以資證明，自非可採。再依上開水電費繳費通知之記載（見原審卷第33、35頁），可知372元之電費計費期間為112年7月10日至112年9月7日，238元之水費計費期間為112年7月13日至112年9月11日，而被上訴人既於112年8月12日搬離系爭房屋，則上訴人得請求自112年7月起至112年8月12日止關於水電費之不當得利經計算後為332元（計算式：<水費：372元x34/60天>＋<電費：238元x31/61天>＝332元，小數點以下四捨五入），逾此範圍之請求，並非有據。

㈢承上，上訴人固得依民法179條規定請求被上訴人返還水電費332元，然被上訴人業已反訴請求上訴人返還押金6萬元

（此部分反訴請求為有理由，詳如後述），並主張以之為抵銷，經抵銷後，上訴人已無餘額得請求被上訴人給付。

二、反訴部分：

㈠上訴人雖不爭執被上訴人前有依系爭租約交付押金6萬元，惟辯稱：被上訴人於居住系爭房屋期間有毀損系爭房屋情事，依系爭租約9條規定，被上訴人應負損害賠償責任，且被上訴人於搬離系爭房屋後有遺留物需處理清運，依系爭租約第16條約定，遺留物之處理所需費用由押金先行扣抵，故上開賠償及清運費用經伊以押金抵扣後，被上訴人已無餘額得請求返還等語，並提出系爭房屋受損照片及詮讚有限公司估價單等件為證（見原審卷第215至221頁、本院卷第137至147頁），被上訴人則否認有上訴人所指毀損系爭房屋之情。查，本院觀諸上訴人所提照片之拍攝時間不明，尚難遽信上訴人所指被上訴人於居住系爭房屋期間有毀損系爭房屋乙事為真，復參以上訴人前曾以同一事由對被上訴人提出刑事毀損告訴，經檢察官偵查後以被上訴人罪嫌不足為不起訴處分確定在案，有臺灣新北地方檢察署檢察113年度偵字第18656號號不起訴處分書、臺灣高等檢察署113年度上聲議字第6683號號處分書電腦列印本附卷可佐（見原審卷第263至267頁），及就遺留物處理費用，上訴人未提出任何相關單據證明等情，是上訴人上開抗辯自難憑採。

㈡承上，被上訴人於系爭租約租期屆滿後，業已將系爭房屋返還上訴人，復無事證可認有系爭租約第11條第3項、第12條第4項、第16條第2項之情形，則其依系爭租約第4條第2項約定請求上訴人返還押金6萬元，自屬有據。惟上開金額業經被上訴人主張抵銷上訴人於本訴得請求其給付之水電費不當得利332元，故被上訴人得請求上訴人返還之押金餘額為59,668元（計算式：60,000元-332元＝59,668元）。

伍、從而，上訴人依系爭租約之法律關係，請求被上訴人給付34萬2,610元之本息（租金34萬2,000元及水電費610元），及併依民法第179條規定請求被上訴人給付積欠之水電費610元

之本息，均無理由，不應准許。被上訴人依系爭租約約定反訴請求上訴人返還5萬9,668元之押租金，為有理由，應予准許。則原審就本訴部分為上訴人敗訴之判決，及駁回其假執行之聲請；就反訴部分為被上訴人如上揭勝訴之判決，併依職權宣告假執行及酌定相當之擔保金宣告上訴人得免為假執行，均無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

民事第四庭　　審判長法　官　張筱琪

法　官　胡修辰

法　官　古秋菊

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

書記官　王家賢