臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第1045號

原　　告　胡瑞蘭
訴訟代理人　林哲諒律師
　　林裕洋律師
被　　告　張寶玉
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，經本院於民國115年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣15,600元，及自民國115年7月9日至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣15,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款分別定有明文。查原告原起訴聲明：㈠被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00號2樓205室房屋(下稱系爭房屋)遷讓返還予原告。㈡被告應給付原告新臺幣(下同)15,600元，及自民國114年12月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月支付原告7,800元。嗣於115年7月8日確認變更聲明如下述原告聲明所示(見本院卷第111頁)，核原告上開所為屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於114年1月15日與被告就系爭房屋簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，租賃期間自114年1月22日至11

5年1月21日止，每月租金7,800元，押租金為15,600元，詎被告自114年8月22日迄至114年12月1日搬離系爭房屋之期間，均未支付租金，扣除押租金後，被告尚欠租金15,600元未予清償，爰依系爭租約、民法第179條規定，請求為擇一為有利之判決。並聲明：㈠被告應給付15,600元，及自115年7月9日至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊114年8月至11月間確實未給付租金，已於同年12月初搬離，因原告於同年7月間提前終止系爭租約，伊應其要求於114年8月22日對其拒付租金以終止系爭租約，另伊自114年8月間遭原告及仲介謀害，致肌少症、類風溼關節炎、痛風，雙手彎曲無法伸直等情，而系爭房屋於114年9月9日遭原告擅自強行違法施工，開始斷電，沒有冷氣、網路，亦沒有熱水，已損害租賃物，故伊於114年9月19日入住旅館1天2,000元，而原告114年11月明知被告傷口要治療，卻惡意停掉冷氣、熱水，114年12月14日、16日、29日被告花錢開鎖、115年1月2日花500元搬走垃圾，伊因此所增加生活上及生命身體治療等惡意危害之損害賠償費用，已非區區租金可完全賠償，爰以此主張抵銷抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。民法第450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契約之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院108年度台上字第128號判決意旨參照）。查被告向原告承租系爭房屋，並簽立系爭租約，租期自114年1月22日至115年1月21日，被告未依約繳付114年8月至12月之租金，並於114年12月1日搬離系爭房屋，為兩造所不爭執(見本院卷111頁、第141頁)，另依系爭租約第3條、第4項約定：「租金支付、收受約定：一、每月應繳月租金新台幣7,

800元整，並於每月22日前支付…。」、「訂立本約同時，乙方(即被告)交付甲方(即原告)新台幣壹萬五千陸百元整作為押租保證金。…」，亦有系爭租約在卷可參(見本院卷第21頁至第24頁)，則原告依系爭租約第3條約定，請求被告給付114年8月、9月、10月、11月租金，合計31,200元(計算式：7,800元×4＝31,200元)，核屬有據，又依上開規定，被告於承租時已繳付押租金15,600元應予扣抵之，是原告向被告請求尚欠之租金15,600元(計算式：31,200元－15,600元＝15,600元)，亦屬有據，應予准許。

㈡至被告抗辯系爭租約伊已於114年8月22日終止，且原告於同年7月間傳訊息要終止系爭租約，伊自無須再給付租金云云，並提出與原告之臉書對話紀錄為據，惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。依被告所提出與原告臉書對話紀錄觀之，原告於8月13日向被告表示房子要被拆了，這期房租你不用匯了，趕緊找房子吧，另亦表明兩造各退一步，如被告於9月30日前搬走，2個月押金還被告，外加1個紅包等語(見本院卷第80頁至第81頁)，並未見原告有向被告為終止系爭租約之意思表示，至多僅有向被告表示房子將要拆除，並給予被告於期限內行搬離之優惠，希冀被告儘早遷讓返還系爭房屋之意，況且被告斯時仍按時繳納房租，原告尚無權向被告為終止系爭租約之意思表示，其亦復未踐行催告程序，是以縱被告主張原告有於7月間向被告單方為終止租約之意，亦非屬適法，遑論被告亦係於114年12月初始搬離系爭房屋，亦未達成合意終止系爭租約之情形。再者，被告主張其已於114年8月22日向原告主張終止系爭租約之意思表示，雖據提出與仲介即訴外人張玉青之對話紀錄(見本院卷第133頁至第135頁)1件在卷可參，惟此為原告所否認，而上開對話紀錄中均未見被告明確表示終止系爭租約之意思表示，自難認與合法終止租約所定之要件相符。是兩造仍應受系爭租約所生權利義務之拘束，被告即承租人自應依系爭租約之約

定，按月給付租金予出租人，其主張系爭租約已終止，而無庸繳付114年8月至11月之租金予原告云云，尚乏所據，並無理由。

㈢再被告主張系爭房屋於114年9月9日開始斷電，伊於114年9月19日入住旅館，114年11月間原告惡意停掉冷氣、熱水，114年12月14日、16日、29日伊花錢開鎖、115年1月2日花500元搬走垃圾，致增加伊生活上及生命身體治療等惡意危害之損害賠償費用，並主張抵銷抗辯云云，然此為原告所否認，並主張其係依建管處公文進行施工，另爭執被告前開損害等語(見本院卷第141頁)，是被告自應就其所受損害負舉證責任，又被告雖提出受傷相片及統一發票收據等件為據(見本院卷第76頁至第77頁、第137頁)，然單憑被告陳報其傷勢及半夜開鎖之紀錄，尚無法辨明是否因承租系爭房屋所致，被告僅以上開照片，即認原告應對其負擔損害賠償，自嫌速斷，又按二人互負債務，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，民法第334條第1項前段定有明文。所謂債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可言。本件被告迄未就原告對其有何屆於清償期之損害債權存在、以及金額為何等節，舉證以供本院審認，核與抵銷之要件不符，此外，被告就所受上揭損害，亦迄未舉證以實其說，被告基此抗辯原告應負賠償上開金額或稽此拒付租金等情，並無理由，亦應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭租約第3條約定，請求被告給付15,600元，及自言詞辯論期日筆錄之翌日即115年7月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。又本院為原告有利判決，原告擇一請求，就民法第179條規定部分，自無庸再行審究，併予敘明。

五、本判決原告勝訴部分，係命被告給付金額未逾50萬元所為之判決，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，此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執

行，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院毋庸就其聲請為准駁之裁判；並依同法第392條第2項規定，依被告聲請，宣告被告得預供擔保，免為假執行。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　顏妃琇

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　鐘怡文