臺灣新竹地方法院民事小額判決

113年度竹小字第593號

原告 黃春霖

訴訟代理人 黃思蜜

被告 郭乃菁

訴訟代理人 彭首席律師

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國113年10月22日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。
- 三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣貳仟零參拾元，及自民國一一三年十月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 四、反訴原告其餘之訴駁回。
- 五、反訴訴訟費用新臺幣壹仟元由反訴被告負擔新臺幣貳拾捌元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息；其餘由反訴原告負擔。
- 六、本判決反訴原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

甲、本訴部分：

一、原告起訴主張：

- (一)被告向原告承租門牌號碼新竹市○區○○路00○00號房屋（下稱系爭房屋），兩造簽訂租賃合約書（下稱系爭租約），約定租約期間自民國112年1月1日起至112年12月31日止，每月租金1萬6500元，押租金3萬3000元，兩造並合意租期依原有條件延展至113年12月31日止。惟被告積欠113年4月至5月之租金，共計3萬3000元未給付，另未給付112年5月至113年5月電費共計2萬9799元，經催繳未果，為此依系爭租約，請求被告給付積欠之租金及電費共計6萬2799元。

01 (二)被告雖於113年4月15日表示要提前終止租約等語，並於4月1
02 日起未給付租金至今。然系爭租約第13條明確約定於租期屆
03 滿前不得終止租約，原告已明確表示不同意被告要求，因此
04 被告須繼續履行契約義務。且被告是頂前一位租客房屋，故
05 仍有大量遺留物未清空，系爭房屋仍在使用期間，被告無返
06 還之事實。

07 (三)被告雖表示系爭房屋有白蟻，原告未盡修繕義務等語，但11
08 2年5月19日新竹因強降雨發生水災，此為天然災害。被告於
09 112年8月2日反應有白蟻，當下未經催告，也未經原告同意
10 就自行施作白蟻防治工程，事後也未提供費用收據，且被告
11 主張花費3萬9690元，已超出正常合理範圍。

12 (四)由於被告將系爭租賃物作為倉儲使用，並且擺放大型冷凍
13 櫃，加上頂下前房客之舊有大型冰櫃，故本件電費數額合
14 理，經台電人員勘查亦無異常。

15 (五)並聲明：被告應給付原告6萬2799元。

16 二、被告則以：

17 (一)自112年5月間新竹淹大水後，系爭房屋周遭頻發蟻患，經多
18 次反應、驅蟲仍難以根除。被告將系爭房屋作為堆置食品原
19 料以及包裝包材之用，對於環境衛生有較高要求，不能容忍
20 白蟻叢生。況白蟻也妨礙生活安全，腐蝕結構也可能影響結
21 構、電線安全，分泌甲烷氣和蟻酸對人體也是危害，對一般
22 生活、營業均屬重大危害，清除白蟻的過程對人體也有害，
23 更證明系爭房屋已不適合承租。原告身為出租人，依法應保
24 持系爭房屋符合一般使用狀態，既然白蟻難以根除，被告只
25 得依民法第424條規定終止租約。被告已於113年4月30日騰
26 空遷離系爭房屋，此後未再使用，既然未使用租賃物，自無
27 庸繳納租金或電費。另原告委請女兒黃思蜜向被告表示不同
28 意解約等語，既然原告已預示拒絕終止租賃契約，則必不會
29 前來處理點交系爭房屋事宜，依民法第235條之規定，被告
30 即得將系爭房屋清理完成之事情，通知原告以代點交，113
31 年4月30日被告完成點交事宜。系爭租約業經被告終止，原

01 告不得再向被告請求給付租金。

02 (二)原告主張現場遺留被告之物品，故被告仍占有系爭房屋，應
03 給付租金等語不實在。系爭房屋前房客所遺留冰箱、雜物等
04 均與被告無關，且原告所提現場照片也不知何時、何處拍
05 攝。除冰箱外各該物品，有可能是前房客遺留於系爭房屋的
06 公共空間處，該處被告並未承租、使用，各該物品也不是被
07 告遺留，被告本不必負責。而前房客所遺冰箱並非被告所
08 有，只是被前房客留在原地，該冰箱電源線深入牆壁，冰箱
09 門偶時無法密合且有臭味，故被告另有冰箱儲存食材。因該
10 冰箱電源設置特殊規格，若要清運需請廠商處理，所需耗費
11 恐怕高於電費耗損，屋內儲物空間對被告而言也足夠，就未
12 將該冰箱遷離，兩造均未議定該冰箱產權歸屬，且此為前房
13 客與原告要處理的事情，為何要被告負責？被告遷離系爭房
14 屋，本不會搬走不屬於自己之物。退步言之，縱有若干物品
15 遺留系爭房屋內，但此至多為清除雜物之問題，無礙被告已
16 解除系爭房屋占有、原告旋取回系爭房屋占有之認定。

17 (三)退萬步言，被告也本得任意終止租賃契約，只須提前一個
18 月告知而已。依系爭契約第13條第1項，雖有勾選不得終止
19 租約之約定，但隨後於同條第2項記載應於一個月前通知期
20 前終止租約等文字，結合前後文義觀察，意思應為不得隨時
21 終止租約，應於終止前一個月通知，或通知一個月後始生終
22 止之效力。因此，縱然認為全無蟻災、原告任意噴灑藥劑導
23 致被告物品報廢等等情事，至遲於113年4月15日通知後一個
24 月，即113年5月15日，兩造租賃契約即告終止。

25 (四)未按租賃契約雖定有存續期間，但如一造反悔願認賠償損
26 失，即無不許終止之理(最高法院18年上字第2001號判例參
27 照)。上開判例並未經最高法院廢止，自仍屬有效。故退萬
28 萬步言，縱使認為無終止租約之事由，租約亦有不得期前終
29 止之約定，被告仍得主張提前終止租約，不過係損害賠償若
30 干、押租金扣抵若干之問題而已。

31 (五)另系爭房屋被告只使用1樓倉儲空間，被告僅作為堆放貨物

01 使用，並非營業處所，原告自己有使用2樓工作室，本得自
02 行持鑰匙出入，1、2樓是共用電表，為何電費均由被告負
03 擔？因此原告所提台電營業處函所示電費雖然形式上真正，
04 但不能證明均為被告用電所致。依一般經驗法則判斷，原告
05 主張之電費有溢收之情事。

06 (六)即使原告主張有理由，也應自2個月的押租金內先抵充，抵
07 充後餘額也應返還被告。另被告支應的除蟲費用3萬9690
08 元，此本屬原告修繕義務，卻由被告支應負擔，原告因而免
09 於支出之利益，被告受有損害，為不當得利，若原告主張為
10 有理由，被告也同為抵銷之抗辯。

11 (七)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
12 免為假執行。

13 三、本院判斷：

14 原告主張被告向原告承租系爭房屋，積欠租金及電費之事
15 實，業據提出存證信函、通訊軟體LINE對話截圖、房屋租賃
16 契約書、台灣電力公司新竹區營業處函、系爭房屋現場照片
17 等件為證(見本院卷第15-47頁、第139-145頁)。被告對於有
18 承租系爭房屋且未繳納上開期間之租金、電費等節並未爭
19 執，惟以前詞置辯。是本件本院應審究者為：(一)系爭租約是
20 否已合法終止？(二)原告請求被告給付積欠租金，有無理由？
21 (三)原告請求被告給付電費，有無理由？茲分述如下：

22 (一)系爭租約是否合法終止部分：

23 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
24 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益
25 之狀態；租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕
26 疵，危及承租人或同居人之安全或健康時，承租人雖於
27 訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終
28 止契約；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由
29 出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，
30 如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自
31 行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之；民法

01 第423條、第424條、第430條分別定有明文。

02 2.經查，被告辯稱系爭房屋於租賃期間之112年5月間，因淹
03 水後有白蟻蟲害，致無法作為倉儲使用，顯見原告未提供
04 合於契約所約定使用、收益之租賃物等語，雖據提出對話
05 截圖、存證信函、淹水錄影影像、估價單及發票等件為證
06 (見本院卷第67-105頁)。惟查，觀諸被告所提出之對話紀
07 錄，可見被告於112年8月間向原告女兒黃思蜜表示：上次
08 淹水後有看到一些白蟻，有找除蟲公司來噴藥；不清楚是
09 什麼原因，之前施藥廠商說這邊生態適合；上次整修完後
10 有預防性施藥，順帶加一些費用請師傅一起處理等語，黃
11 思蜜則有詢問出現白蟻之原因及對被告所述處理情況做回
12 應(見本院卷第73-75頁)；嗣於113年4月8日至12日間，被
13 告又向黃思蜜表示淹水後白蟻嚴重，除蟲效果不理想，想
14 對此做討論；後於同年4月17日，被告表示經過二度除蟲
15 及清潔均無法解決白蟻問題，很遺憾提出如此訴求；黃思
16 蜜於翌日則回稱：經討論後，不同意被告期前終止租約等
17 語；嗣被告於同年月30日傳訊表示已將系爭房屋回復原
18 狀，要約時間點交，被告已盡力處理白蟻、淹水等問題等
19 語(見本院卷第81-87頁)。據此，可見系爭房屋確有於112
20 年5月淹水，後續並有孳生白蟻之情事，且被告確有利用
21 已有通訊管道將此情告知房東即原告，然充其量僅能證明
22 系爭房屋有白蟻問題，但尚無從證明白蟻問題已使系爭房
23 屋無法使用，亦無從認定有何被告要求原告處理白蟻問
24 題，而原告均未置理之情事，難認被告有定期催告原告修
25 繕租賃物，而原告並未修繕之情，揆諸上揭說明，核與民
26 法第430條之規定未合。此外，被告自述承租系爭房屋作
27 為倉儲使用，而非作為居住使用，被告復未證明因系爭房
28 屋有白蟻問題而危及其安全及健康等情事，故被告抗辯其
29 依民法第424條之規定，於112年4月30日終止系爭租約等
30 語，實無所憑，應不可採。

31 3.被告另辯稱其得依兩造之約定終止租約等語，然系爭租約

01 第13條約定：(一)本契約於期限屆滿前不得終止租約。(二)依
02 前項約定期前終止租約者，應於一個月前通知之，此有系
03 爭租約在卷可證(見本院卷第37頁)。依該條約定，可見兩
04 造明確約定租期屆滿前不得終止租約，同條第2項雖有期
05 前終止應提前通知之約定，但依該項文義解釋，該通知期
06 限係以兩造約定得期前終止租約為要件，而該條第1項復
07 已明定不得期前終止租約，自不足憑此作為期前任意終止
08 租約之約定。因此，被告辯稱其得憑上開約定終止租約等
09 語，亦無所據。

10 4.被告另以最高法院18年上字第2001號判例，主張不論有無
11 約定或法律依據，其均得期前終止系爭租約等語，然上開
12 判例業依法院組織法第57條之1第1項之規定停止適用，自
13 無從作為被告本件終止租約之依據。

14 5.綜上，系爭租約並未合法終止。

15 (二)原告請求被告給付積欠租金部分：

16 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租予他方使用、收
17 益，他方支付租金之契約；再按承租人應依約定日期，支付
18 租金，民法第421條第1項、第439前段分別定有明文。又系
19 爭租約第4條約定：「每月應繳租金1萬6500元」等文字，有
20 系爭租約附卷可考(見本院卷第33頁)，且系爭租約並未終
21 止，業如前述，則被告於租期屆滿前，本有按期給付租金之
22 義務，不因其自行不使用租賃物而異，是原告依系爭租約之
23 約定，請求被告給付積欠之113年4月及5月租金3萬3000元，
24 即屬有據。

25 (三)原告請求被告給付電費部分：

26 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
27 益，民法第179條前段定有明文。被告於系爭租約終止前使
28 用系爭房屋之電費，應由被告負擔，如係由原告代墊者，則
29 被告自享有不當得利，應將其因未繳納電費所得之利益返還
30 原告。然被告辯稱系爭房屋1、2樓共用電表，而被告僅承租
31 系爭房屋1樓，故原告提出之電費包含被告未承租部分之用

01 電等節，為原告所肯認(見本院卷第166頁)。又原告明確表
02 示：因為一直都是由租客登記用電度數，故無法提出如何區
03 分被告用電與其他用電等語(見本院卷第166頁)，且依前揭
04 對話紀錄(見本院卷第77、79頁)，可見被告於112年4月27日
05 即已向原告質疑電費過高，原告方面亦表示有計算到原告父
06 親自行使用之電費，會另行扣除等語，故原告本件提出之電
07 費數額，顯然包含被告承租範圍外之用電，無法全部要求被
08 告負擔。而本院審酌被告所提出其他倉儲電費之電費單據
09 (見本院卷第107、109頁)，以其中最高者即以112年8月23日
10 至112年10月22日用電度數229度，並以原告提出之系爭房屋
11 112年5月至113年5月之用電度數與電費總額，計算系爭房屋
12 上開期間之每度電費，以該用電度數及各期電費，計算被告
13 應負擔之電費，則原告得向請求被告112年5月至113年5月之
14 電費應為4660元(計算式：各期用電度數229度×本院卷第139
15 -141頁所示各期間平均每度電費，元以下四捨五入)，逾此
16 部分請求，則屬無據。

17 (四)綜上，原告得請求被告給付金額應為3萬7660元(計算式：積
18 欠租金3萬3000元+電費4660元)。

19 (五)然被告辯稱原告應給付除蟲費3萬9690元，並與被告積欠原
20 告之上開租金及電費互為抵銷等語，為有理由(詳下述)，原
21 告自不得再向被告請求此部分之款項，是本件原告請求，自
22 屬無據，應予駁回。

23 四、綜上所述，原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被
24 告給付積欠租金及代付電費，為無理由，應予駁回。

25 五、本件本訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌
26 後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

27 六、本訴部分訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 乙、反訴部分：

29 壹、程序方面

30 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
31 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如

01 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
02 者，不得提起，民事訴訟法第259條第1項、第260條第1項分
03 別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有
04 牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關
05 係或本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係間，有牽連關
06 係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張
07 之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所
08 主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係
09 發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部
10 分相同，均可認兩者間有牽連關係。經查，本件被告於言詞
11 辯論終結前提起反訴，請求反訴被告即原告返還押租金新臺
12 幣(下同)3萬3000元及負擔除蟲費用3萬9690元(見本院卷第1
13 77-179頁)，經核本件反訴之標的與本訴之標的及其防禦方
14 法相牽連，且尚不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管轄，
15 揆諸前揭規定，反訴原告所提反訴於法有據，應予准許，合
16 先敘明。

17 貳、實體方面

18 一、反訴原告主張：

19 (一)反訴原告已向反訴被告表示終止租賃契約，依法反訴被告應
20 返還押租金3萬3000元，同時反訴被告也無保有押租金之法
21 律上正當原因，屬不當得利，反訴原告依租賃契約終止後及
22 不當得利之法律關係，訴請反訴被告返還押租金3萬3000
23 元。

24 (二)反訴原告支付之系爭房屋除蟲費用3萬9690元，此本屬反訴
25 被告修繕義務，反訴原告因白蟻頗受困擾，且因屋內堆置食
26 材包裝，故有迅為處理之必要，反訴被告並未積極處理，反
27 訴原告只能自行尋覓廠商，反訴被告因而免於支出該費用之
28 利益，即為不當得利，且反訴被告已承諾要負擔除蟲費用，
29 無催告問題，反訴原告依不當得利之法律關係或兩造合意，
30 擇一訴請反訴被告返還上開除蟲費用。

31 (三)並聲明：反訴被告應給付反訴原告7萬2690元，及自民事反

01 訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
02 息。

03 二、反訴被告則以：

04 押租金部分尚不足以抵扣反訴原告積欠之房租及電費；除蟲
05 費用部分，反訴原告並未定相當期間催告反訴被告修繕，又
06 在反訴被告不知情的情況下進行除蟲，且反訴被告願意負擔
07 除蟲費用之前提為廠商沒有保固才會負擔等語，茲為抗辯。

08 三、本院之判斷：

09 反訴原告主張於訂約時交付押租金3萬3000元予反訴被告，
10 及系爭房屋確有白蟻蟲害等情，業提出系爭租約、除蟲之估
11 價單及發票等件為證，且為反訴被告不爭執，堪信反訴原告
12 此部分主張為真實。然反訴原告主張已向反訴被告終止系爭
13 租約，且反訴原告為除蟲而支付除蟲費用3萬9690元，反訴
14 被告依法應返還上開押租金及負擔上開除蟲費用等節，則為
15 反訴被告否認，並以前詞置辯。是本件本院應審究者為：(一)
16 反訴原告請求反訴被告返還押租金，有無理由？(二)反訴原告
17 請求反訴被告給付除蟲費，有無理由？茲分述如下：

18 (一)反訴原告請求返還押租金部分：

19 按押租金(即履約保證金)之主要目的在於擔保承租人履行租
20 賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
21 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵
22 充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。又按押租金在擔
23 保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅
24 前，出租人不負返還之責。(最高法院87年度台上字第1631
25 號、83年度台上字第2108號裁判意旨參照)。又依系爭租約
26 第5條第2項約定：「前項擔保金，除有第17條之情形外，出
27 租人應於租期屆滿，承租人還房屋時返還之。」，有系爭租
28 約存卷可按。據此，可認應於系爭租約租期屆至，兩造間之
29 租賃關係消滅後，反訴被告方有返還押租金之義務。而系爭
30 租約尚未期滿，且並未合法終止等節，已如前述，則兩造之
31 租賃關係尚未消滅，依上開說明，反訴被告自無返還押租金

01 之義務，則反訴原告以系爭租約已終止為由，請求反訴被告
02 返還上開押租金，自屬無據，無從准許。

03 (二)反訴原告請求給付除蟲費部分：

04 1.按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租
05 人負擔；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由
06 出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，
07 如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自
08 行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之；無法
09 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
10 民法第429條第1項、第430條、第179條前段分別定有明
11 文。

12 2.系爭房屋於112年間淹水後即有白蟻蟲害等節，有反訴原
13 告提出之對話紀錄可證(見本院卷第81頁)，且為反訴被告
14 所不爭執。而白蟻蟲害屬於系爭房屋之瑕疵，亦未見兩造
15 有應由系爭房屋之承租人即反訴原告負擔此費用之約定，
16 參酌前揭規定及風險承擔之法則，自應由反訴被告負修繕
17 之責。反訴被告雖辯稱反訴原告未先催告，且若無保固才
18 要負擔除蟲費用等語，然此均與反訴被告應負之義務無
19 涉，且黃思蜜於112年8月2日向反訴原告回應稱：除蟲公
20 司好像都會有保固，如果沒有，這次除蟲的費用算我們的
21 等語，有對話紀錄在卷可證(見本院卷第73頁)，益證反訴
22 被告早已知悉系爭房屋有白蟻蟲害，且有除蟲之必要，對
23 於因此應負擔之花費亦有所認識，是反訴被告上開所辯，
24 礙難採憑。而反訴原告主張其已為此支出除蟲費用3萬969
25 0元等語，並提出估價單及發票為證(見本院卷第103-105
26 頁)，經核上開估價單所列施工範圍、項目與系爭房屋受
27 白蟻蟲害之情形相符，所載日期亦與前揭對話紀錄中顯示
28 反訴原告表示於淹水後發現白蟻，有找除蟲公司處理等情
29 相符(見本院卷第71-73頁)，堪認上開支出確係系爭房屋
30 除蟲所必要之花費。反訴原告替反訴被告先行支付上開費
31 用，反訴被告自受有不當得利，從而，反訴原告依不當得

01 利之規定，請求反訴被告給付除蟲費用3萬9690元，即屬
02 有據。又本院既已依不當得利規定認反訴原告此部分請求
03 有理由，則於同一事實範圍內，即無庸審酌其依兩造合意
04 請求反訴被告給付部分，附此敘明。

05 3.惟查，反訴原告業以113年10月16日之民事答辯(二)狀明確
06 為抵銷之抗辯(見本院卷第155、160頁)，而以反訴部分認
07 定其對反訴被告之金錢給付債權3萬9690元，與本訴部分
08 原告對被告之租金債權3萬7660元互為抵銷。於抵銷後，
09 反訴原告僅就餘額部分即2030元可對反訴被告請求，逾此
10 部分之請求，則無理由，應予駁回。

11 4.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
12 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
13 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
14 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債
15 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
16 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
17 律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第2
18 33條第1項前段及第203條分別定有明文。查反訴被告所負
19 上開債務，屬給付無確定期限，復未約定利率，是反訴原
20 告請求反訴被告給付自民事反訴狀繕本送達翌日即113年1
21 0月23日(見本院卷第177頁)起至清償日止，按週年利率百
22 分之5計算之遲延利息，即屬有據。

23 四、綜上所述，反訴原告依不當得利之法律規定，請求反訴被告
24 給付2030元，及自113年10月23日起至清償日止，按週年利
25 率百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範
26 圍之請求，則屬無據，應予駁回。

27 五、本判決反訴部分係適用小額訴訟事件為反訴被告部分敗訴之
28 判決，就反訴原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。

29 六、本件反訴部分事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據經審
30 酌後認均與本件判決結果無涉或無違，爰不一一論述，併此
31 敘明。

01 七、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3
02 項，並依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用之負擔
03 如主文所示。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
05 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

06 以上正本證明與原本無異。

07 如對本判決上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，且須於判
08 決送達後20日內向本院提出上訴狀，並記載上訴理由。如委任律
09 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
11 書記官 楊霽