

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第1730號

原告 王寶華

被告 林詠儀

訴訟代理人 趙浩程律師

余紫綺律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國115年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣9萬5,360元，自民國114年12月5日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之14，其餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣9萬5,360元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、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2款、第3款定有明文。上開規定依同法第436條第2項規定，亦為簡易訴訟程序所適用。查：原告民事聲請支付命令狀係依兩造所簽定之住宅租賃契約書（下稱系爭租約），請求被告給付租金，其訴之聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）13萬6,000元，及自支付命令狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於本院民國114年12月4日言詞辯論期日當庭變更訴之聲明為：被告應給付原告68萬元，及自114年12月5日起至清償日，按年息5%計算之利息，並追加請求系爭租約終止後相當於租金之不當得利。核原告上開訴之聲明之變更、訴訟

01 標的之追加，係屬不變更訴訟標的，擴張應受判決事項之聲
02 明，核無不合，應予准許。

03 貳、實體部分：

04 一、原告起訴主張：

05 原告為門牌號碼新北市○○區○○路000號一樓辦公室及地
06 下室（以下分稱系爭一樓辦公室、系爭地下室，合稱系爭房
07 屋）之所有權人，被告向原告承租系爭房屋，兩造於113年7
08 月2日簽立系爭租約，約定租賃期間自113年7月3日至115年7
09 月4日止，每月租金6萬8000元，租金應於每月5日前支付。
10 水費、電費、瓦斯費、網路費、第四臺、管理費由被告承
11 擔。詎被告每個月租金以各種理由（包括出國遊玩等）拖
12 延、苛扣，並自114年3月5日起未繳付房租，原告催告被告
13 繳付房租，被告均置之不理，經原告以支付命令狀繕本之送
14 達終止系爭租約後，請求被告給付114年3月起至同年12月
15 止，就終止前部分，依系爭租約第3條第1項請求給付租金；
16 就終止後部分，請求相當於租金之不當得利。並聲明：1.被
17 告應給付原告68萬元及自114年12月5日起至清償日至按年息
18 5%計算之利息。2.被告應自支付命令聲請狀繕本送達日起
19 至返還新北市○○區○○路000號1樓房屋之日止，按月給付
20 原告新臺幣6萬8,000元。

21 二、被告答辯意旨：

22 (一)系爭租約雖約定被告須於每月5日前給付租金，惟因原告處
23 理施工相關事宜，未能準時點交系爭房屋予被告，故被告延
24 後至113年7月9日始搬遷至系爭房屋，租金支付因此延後至
25 每月10日，業經原告默示同意，後續兩造亦以此合意變更為
26 契約履行內容。

27 (二)被告搬入系爭房屋之初，向原告反應系爭房屋若干設備問
28 題，系爭一樓辦公室廁所持續發生堵塞及水壓過小等情事，
29 至未能合於使用之狀態；系爭地下室廁所管線自點交起即遭
30 拔除，自始無法使用。經被告多次催告修繕，原告雖承諾協
31 助修繕，惟歷時半年有餘仍修繕未果，導致被告之員工若需

01 如廁，須前往附近捷運站廁所。被告爰依民法第435條第1項
02 規定及系爭租約第8條第4項約定，主張自起租時（113年7
03 月）起每月減少30%（四捨五入計算每月減少2萬元），從
04 承租起算7個月，共計減少14萬元（計算式：20,000元×7月
05 =140,000元）。

06 (三)被告於114年3月31日，以通訊軟體LINE向原告表示：「我主
07 張自入住起每月減租30%，共計14萬元，並以未來房租折抵
08 為主要折抵方式；本月（3月）租金我將以48,000元支付；
09 若乙方不同意，我將發正式存證信函，同時保留法律途徑求
10 償與解除契約的權利。」。原告收到上開訊息後，隨即於11
11 4年4月2日回覆：「48,000元今天付款完成通知我一下，師
12 傳8號會完成新馬桶的安裝。」，明顯針對被告所提「本月
13 租金以48,000元支付」所為，原告未提出任何異議而直接指
14 示付款流程，已構成對被告減租主張之默示同意。退步言
15 之，縱認原告之回覆不符合減少租金形成權行使之要件（假
16 設語氣，被告否認），亦已因兩造意思表示一致，依民法第
17 153條第1項規定成立契約之合意變更，被告以每月4萬8,000
18 元支付租金及以14萬元折抵後續租金之主張，已發生拘束兩
19 造之效力。

20 (四)被告依上開合意後之契約內容，原告應返還被告之減租金額
21 共計14萬元，是被告對原告有14萬元債權。又被告於114年7
22 月11日寄發存證信函終止系爭租約，並於114年7月9日遷
23 出，原告對被告僅有3個月（114年4至6月）租金債權，依合
24 意減租後計算之租金各4萬8,000元計算，原告對被告有14萬
25 4,000元之租金債權。上開2債權均已屆清償期，被告得依民
26 法第334條主張抵銷，經抵銷後原告對被告之租金債權僅剩
27 4,000元，再以被告所給付之押租金13萬元扣抵後，原告請
28 求被告給付租金，為無理由。

29 (五)爰聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請
30 准宣告免為假執行。

31 三、兩造於113年7月2日簽立系爭租約，系爭租約所載之租賃期

間自113年7月3日至115年7月4日止。每月租金6萬8,000元，應於每月5日前支付，有系爭租約在卷可參（司促卷第11至21頁），且為兩造所不爭執，首堪認定。又原告請求被告給付114年3月起至同年12月止共計10個月租金及相當於租金之不當得利；被告不否認其尚積欠114年4至6月租金14萬4,000元（依被告115年5月11日民事綜合言詞辯論意旨狀所載），並就原告所為其餘租金或相當於租金之不當得利請求，則以前詞置辯，是本件爭點應為：1.被告依民法第435條第1項、系爭租約第8條第4項主張減少租金，是否有理由？2.被告辯稱兩造於114年4月2日合意系爭租約之租金改為每月4萬8,000元，是否有理由？3.系爭租約之終止原因、日期，及被告遷出系爭房屋之日期為何？4.原告所得請求之租金及相當於租金之不當得利為何？茲分述如下：

(一)被告依民法第435條第1項、系爭租約第8條第4項主張減少租金，是否有理由？

1.按民法第435條第1項規定：「租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。」明定以承租人之請求為減租效力發生之要件，則在承租人未為減租之請求前，出租人仍有全部租金請求權，如承租人已按原定租額全部履行，不得依不當得利之規定請求返還（最高法院85年度台上字第808號判決要旨參照）。是承租人依上開規定所為請求減少租金之權利性質上為形成權，雖因承租人一方之意思表示而生效，但其並無溯及效力。又系爭租約第8條第4項亦約明：前項出租人於修繕期間，致租賃標的全部或一部不能居住使用者，承租人得請求出租人扣除該期間全部或一部之租金。

2.被告辯稱其租賃系爭房屋後，發現系爭一樓辦公室馬桶有堵塞及水壓過小，未能合於使用之狀態，及系爭地下室廁所管線自點交起即遭拔除，自始無法使用等節，業據聲請傳喚證人即被告前同事彭郁君於審理中證稱：我有在系爭房屋修繕群組。7月2日點交時一樓廁所沒問題。在7月27日，在修繕

01 群組，第一次反應馬桶排水異常，原告所僱傭之工頭曾先生
02 前往查看，但當日並未進行修理。在7月29日時，第二次在
03 群組反應馬桶無法使用，曾先生於7月30日再次前往確認馬
04 桶管道堵塞，評估需要進行打孔、通氣。7月31日有先進行
05 初步通管作業。8月1日再次進行馬桶水位調整。8月15日第
06 二次反應馬桶無法排水，曾先生有前往進行調整，當下有些
07 許改善，在8月16日時，曾先生詢問在我們同棟一樓美髮沙
08 龍店是否也有一樣情況，美髮沙龍店店長說情況相同，曾先
09 生在群組告知原告，是房屋設計先天不良，告知目前他只能
10 修繕到這個階段。在12月30日，第三次在群組告知馬桶無法
11 使用，原告在群組詢問是馬桶本身問題還是管線問題，其他
12 住戶是否也有一樣情況，曾先生將與一樓美髮沙龍店對話紀
13 錄貼在群組，回覆同一棟情況相同。在114年1月2日，再次
14 於群組詢問修繕進度，曾先生表示需要請大樓主委抽水肥，
15 因為師傅檢查發現，化糞池水位當下高過一樓排糞管，樓上
16 有整層改造多間套房，容易造成化糞池水位溢滿情況，在1
17 月4日，再次請師傅協助檢查糞管，並與大樓主委瞭解情
18 況，發現化糞池上方前幾日因為洗水塔斷水，導致表層水肥
19 固化，產生回堵，在1月7日上午10點，有前來抽水肥。在1
20 月15日，被告在修繕群組反應，從7月承租至今都修繕不
21 好，原告告知請我們留意貓砂問題，被告回覆有另請貓咪保
22 母，所以貓砂並不會倒馬桶，會由保母處理帶走，原告回應
23 說沒有人說是我們倒貓砂，並說可能是樓上住戶留下來，有
24 請大樓主委協助公告大樓住戶，被告於群組要求原告進行修
25 繕，原告回覆以為都處理完了，並承諾諸多問題會處理好。
26 在1月15日，曾先生提供修繕時間內容。師傅多次處理都建
27 議安裝排氣管或墊高馬桶，不然化糞池水位過高就一定會再
28 發生回流。2月8日時，被告員工於群組回報修繕情況，師傅
29 已經執行洗洞及戶外排氣管。系爭地下室廁所於點交時就無
30 法使用，在113年7月27日曾先生有提供廁所管線照片給原
31 告，114年1月15日時，曾先生在群組告知原告馬桶可能是沉

01 水馬達有問題，需要請設計師前往查看，被告告知入住至今
02 地下室馬桶皆無法使用，曾先生表示地下室馬桶他沒有能力
03 處理，請原告自行尋找原設計師進行處理。被告於2月22日
04 在群組反應地下室一樓始終無法使用，當時已經承租7個
05 月，希望原告可以回覆說明，但原告皆無回覆。直到4月8
06 日，原告未告知情況下進入工作室，驅趕員工，都尚未完成
07 修繕。廚房水槽部分，點交時可以正常使用，在8月30日，
08 反應水槽漏水，曾先生前來確認漏水原因，並回報漏水處非
09 接縫處，可能為污水槽塑膠氧化，需更換。被告於114年1月
10 15日於群組告知，至今廚房水槽也都還沒有修好。曾先生於
11 1月17日前往丈量，並告知原告更換水槽較為複雜，他請人
12 協助進行尺寸粗估，請原告跟系統櫃商進行確認，直至4月8
13 日一樣皆未進行修繕更換。系爭一樓辦公室馬桶偶爾會發生
14 回堵，小便可以，大便比較困難，系爭地下室馬桶是從來都
15 不能用。原告沒有更換過系爭房屋的馬桶。曾先生是跟原告
16 長期配合的工頭，費用應該是原告支出。（提示本院卷第15
17 頁對話紀錄）這是不是我所指修繕群組。4萬8,000是減租後
18 金額，跟馬桶安裝無關，後來是有幫忙修整管線，沒有換馬
19 桶，但是一樣不建議使用，地下室馬桶沒有接糞管等語（本
20 院卷第164至169頁），核與原告所提出之上開修繕群組LINE
21 對話記錄大致相符（本院卷第285至294頁）。應認系爭一樓
22 辦公室廁所自原告承租日起，確有堵塞、水壓過低問題，且
23 經被告委託水電師傅前往檢修，雖於113年8月16日維修後有
24 所改善，然於同年12月30日又無法使用；系爭地下室廁所部
25 分，自始至終均無法使用；另廚房水槽部分，則自113年8月
26 30日起有漏水情形，且至被告遷出時止，均未修復。

- 27 3.原告雖主張系爭一樓辦公室馬桶堵塞，係因被告員工將貓砂
28 倒入馬桶所致，固提出原告與被告員工對話錄音檔及譯文附
29 卷為憑（本院卷第185至195頁），然參以上開錄音譯文中所
30 示「男聲（被告員工）」係表示：「對，我跟你講，那個貓
31 砂，是有挖到貓砂，但是講真的，我們真的沒有丟貓砂進

01 去，但我們不知道為什麼還有貓砂，因為這樣懷疑也是合理的
02 的，因為畢竟我們有養，然後貓砂也確實有，但是我們真的
03 沒有，因為我們都是保姆來弄，然後上面那個那邊就有一個
04 垃圾桶，我們真的都丟那邊…。」（本院卷第187頁），故
05 認上開錄音檔及譯文，尚無足證明系爭一樓辦公室馬桶堵
06 塞，係因可歸責於被告或被告員工所致，原告此部分之主
07 張，要屬無據。

08 4.準此，系爭一樓辦公室廁所馬桶既有上開長時間無法正常使
09 用、系爭地下室廁所馬桶則完全無法使用，且屬於不可歸責
10 於被告之事由所致，本院衡酌房屋廁所馬桶之使用是否便
11 利，足以影響被告及同住之人之日常作息及工作情形，有礙
12 於系爭房屋合於約定、使用收益之狀態，應認被告得依民法
13 第435條第1項、系爭租約第8條第4項請求減少租金。又被告
14 主張按每月租金減少30%（實際減少2萬元）計算減租金
15 額，查被告所得請求減少租金之金額，應按不能使用收益部
16 分所占整體部分之比例計算其租金額，本院審酌上情，認原
17 告主張減租比例核屬過高，認應以每月租金金額10%計算
18 （即每月減租6,800元，每月租金為6萬1,200元）為適當。
19 又揆諸上開說明，上開租金減少請求權並無溯及效力，是原
20 告自114年3月起之租金，應按每月租金6萬1,200元繳納，至
21 原告已經繳付之租金，不得依不當得利法律關係請求返還，
22 自不得主張抵銷。

23 (二)被告辯稱兩造於114年4月2日合意系爭租約之租金改為每月4
24 萬8,000元，是否有理由？

25 被告辯稱兩造約定系爭租約月租金改為4萬8,000元，固據提
26 出兩造於租賃群組LINE對話記錄為憑（本院卷第298至299
27 頁）；原告則否認有上開減租約定，並提出上開租賃群組LI
28 NE對話記錄在卷為證（本院卷第105至121頁）。觀諸上開租
29 賃群組LINE對話記錄，被告於114年3月31日表示「…我目前
30 已將地下室持續無法使用的狀況列入租金評估，因此暫以每
31 月48,000元作為合理租金標準。若地下室日後實際修復完

01 成，並可正常使用時，我會依照原本租金（68,000元/月）
02 正常支付。…」；原告於114年4月2日表示「48,000元今天
03 付款完成通知我一下，師傅8號會完成新馬桶的安裝。」、
04 「今天12點以前，房租少一分錢都不行，如果你沒有會進來
05 你就給我滾出去全部員工也給我滾出去。」、「68,000元，
06 少一分錢都不行。」，觀諸上開對話內容，原告僅要求被告
07 於付款完成後通知原告，然就被告所稱以每月4萬8,000元計
08 算租金之要約，明示表示拒絕，顯無從認定原告默示同意，
09 是被告此部分之辯解，其舉證有所不足，難以採信。

10 (三)系爭租約之終止原因、日期，及被告遷出系爭房屋之日期為
11 何？

12 1.按租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，
13 不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支
14 付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。民法第
15 440條第2項定有明文。又系爭租約第17條第1項第2款第約
16 明：「租賃期間有下列情形之一者，出租人得提前終止租
17 約，且承租人不得要求任何賠償：(二)承租人遲付租金之總額
18 達二個月之租金額，經出租人定相當期間催告，仍不為支
19 付。」、第18條第1項第1款約明：「租賃期間有下列情形之
20 一者，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，出租人
21 不得要求任何賠償：(一)本租賃住宅未合於居住使用，並有修
22 繕之必要，經承租人依第8條第2項規定催告，仍不於期限內
23 修繕。」。

24 2.關於系爭租約終止原因、日期，原告雖主張以被告積欠租金
25 為由，以支付命令聲請狀繕本送達即114年5月13日（司促卷
26 第35頁）為終止租約。然以被告最後一次繳納租金，係於11
27 4年4月9日繳付114年3月份租金4萬8,000元，有被告提出之
28 合作金庫銀行存款憑條在卷可參（本院卷第13頁），並據證
29 人彭郁君於審理中證稱：4萬8,000元是減租後金額，與馬桶
30 安裝無關，系爭房屋沒有更換過馬桶等語（本院卷第168
31 頁），並認原告所稱上開4萬8,000元是更換馬桶費用云云，

尚屬無稽。是原告以上開支付命令狀繕本送達日即114年5月13日時，被告雖尚積欠114年3月部分租金及114年4、5月租金，然被告就114年4、5月租金遲延給付未逾2個月，揆諸上開規定，原告主張以系爭支付命令狀繕本送達終止系爭租約，難認合法。至系爭租約第14條固載明：「依約定『得』及『不得』終止租約，承租人…有下列之情形，即視同承租人有違約行為並立即終止終止契約，…(一)遲付租金之總額達7日之金額，並經出租人向承租人催告達7日，仍不為支付。…」，似約定原告於被告積欠租金總額達7日，且催告達7日後，即得終止系爭租約，惟以民法第440條第2項係強制規定，不得以契約排除，是原告縱依系爭租約第14條約定終止租約，亦不生效力，附此敘明。

3.被告則以原告未修繕上開馬桶阻塞、無法使用，依系爭租約第15條第1項第1款約定，於114年7月16日寄發臺北古亭郵局存證號碼715號存證信函終止系爭租約，並提出上開存證信函在卷為憑（本院卷第319至320頁）。查系爭房屋確有上開馬桶堵塞、無法使用等未合於居住使用之情形，且經被告多次以LINE催告原告修繕，原告均未能修繕至合於使用狀態，業據證人彭郁君證述如前，並有上開修繕群組LINE對話記錄在卷可參（本院卷第285至294頁），應認被告得以上開事由終止系爭租約，其終止日期為114年7月16日，被告應給付上開日期前之租金，自屬當然。

4.至原告雖於114年7月22日另寄發存證信函予被告終止系爭租約，有其提出之林口郵局存證號碼376號存證信函在卷可查（本院卷第123至133頁），惟以系爭租約既經被告於114年7月16日終止，已如前述，自無再次終止之問題，是亦難以上開存證信函之送達，認為終止系爭租約之日期。

5.又就被告遷出系爭租約之日期，參諸證人彭郁君於審理中證稱：據我瞭解被告是114年6月26日遷出系爭房屋，因為我女友有協助搬家等語（本院卷第168頁）。又參諸原告就被告遷出日期陳稱：我不確定原告何時搬出，但是我有聯絡對方

01 律師、寫存證信函，說如果要把房屋點交給我，要把鑰匙給
02 我，並繳納水電、瓦斯費云云（本院卷第306頁），是原告
03 既無從證明被告遷出系爭房屋之日期，自應以上開證人彭郁
04 君所證可採，是被告於系爭租約終止前即遷出系爭房屋，原
05 告自不得請求被告給付租約終止後相當於租金之不當得利。

06 (四)原告所得請求之租金為何？

07 1.系爭租約係於114年7月16日終止，月租金自114年3月起酌減
08 為6萬1,200元，是原告所得請求應自114年3月3日起至114年
09 7月16日止之租金，扣除被告已經繳付3月租金48,000元，被
10 告尚應繳22萬5,360元【計算式：《61,200元×(4+14/3
11 0)》－48,000元＝225,360元】。

12 2.又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
13 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
14 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
15 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
16 號判決意旨參照）。本件原告所得請求被告給付之租金共計
17 22萬5,360元，已如前述，又被告於簽約時已交付13萬元為
18 押租金，亦經系爭租約第4條所載明（司促卷第11頁），揆
19 諸上開說明，以被告繳付上開押租金抵充後，尚積欠原告租
20 金共計9萬5,360元（計算式：225,360元－130,000元＝95,3
21 60元），應認原告所得請求被告給付之租金9萬5,360元，逾
22 此金額之請求，為無理由。

23 四、從而，原告依系爭租約第3條第1項，請求被告給付9萬5,360
24 元，自114年12月5日起至清償日止，按年息5%計算之利
25 息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應
26 予駁回。

27 五、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判
28 決，爰依職權宣告假執行；被告陳明願供擔保請准宣告免為
29 假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。原告敗
30 訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，應併予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證

01 據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

02 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

04 臺灣新北地方法院三重簡易庭

05 法 官 張誌洋

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
09 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

11 書 記 官 陳羽瑄