

臺灣士林地方法院民事判決

114年度簡字第17號

原告 徐金龍
訴訟代理人 何佳宜律師
林廷芳
徐天豪

被告 潘柏翰

輔佐人 邱盈穎
訴訟代理人 林逸穎律師
梁繼澤律師

上一人

複代理人 陳為勳律師

上列當事人間返還租賃房屋事件，本院於民國115年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬零柒佰柒拾柒元及自民國一百一十四年十二月十一日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之三，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣貳拾陸萬零柒佰柒拾柒元為原告預供擔保後得免為假執行。

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，但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，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。查原告起訴時原聲明請求：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○區○○路

○段00巷0號、8號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）11萬1,528元，並自民國114年3月1日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告2萬8,000元（士司簡調卷第10頁）。嗣於114年9月30日以民事變更訴之聲明狀減縮聲明為：被告應給付原告35萬4,127元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（本院卷第24頁）。再於115年1月13日言詞辯論期日擴張聲明為：被告應給付原告38萬1,127元及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（本院卷第72頁）。末於115年5月12日言詞辯論期日減縮聲明為：被告應給付原告35萬5,927元及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（本院卷第396頁），揆諸前揭規定，即無不合，依法自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

兩造曾簽訂過四次租賃契約，約定由原告將其所有系爭房屋出租予被告，租期均為一年，最後一次簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約）係於113年9月20日，租期自113年9月20日起至114年9月19日止，每月租金2萬8,000元，水、電、瓦斯等費用由被告自行負擔。詎被告僅交付113年9月、10月租金及押租金5萬4,000元，其餘各期房租、水、電費均未支付，原告業以存證信函通知被告限期繳清，並終止系爭租賃契約，被告於終止後未依約遷讓返還系爭房屋，直至114年9月19日才返還，其於終止契約後仍繼續使用系爭房屋，每月可獲得相當於租金之利益，原告並受有相當於租金之損害，是以迄114年9月18日止共積欠租金32萬3,800元（含113年7月份之租金2萬7,000元、113年11月至114年9月18日之租金29萬6,800元）、水費1,095元、電費3萬1,032元，總共35萬5,927元，爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告35萬5,927元及自變更訴之聲明狀繕本

送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告則以：

被告就113年7月份租金業以現金繳納，除此之外即對原告主張被告積欠水電費及其餘租金之事實沒有意見，然觀諸系爭房屋租賃契約，被告已給付押租金5萬4,000元，此給付租金之擔保應得於欠租時抵充租金。次查原告身為系爭房屋出租人，於法負有保持租賃物合於約定使用之狀態，惟被告自承租系爭房屋以來，即持續面臨漏水問題，最初於110年3月便發現牆面壁癌、廁所滲水及天花板水管漏水，通知原告後，其僅簡易塗抹防水漆而未根本解決問題，致情況愈漸惡化，系爭房屋門口左右兩側牆面及天花板嚴重漏水及地面積水，甚而電源插座附近亦有漏水痕跡，影響系爭房屋用電安全甚鉅，縱被告再三催告原告進行有效修繕，原告仍自始消極處理，致系爭房屋未合於兩造約定使用之狀態，嚴重影響被告對系爭房屋之使用收益，被告自得主張同時履行抗辯，拒絕給付租金，並於不得使用收益之範圍內免除租金給付之義務。另於113年10月31日適逢康芮颱風襲臺，原告未於颱風來臨前採取必要防範措施，致系爭房屋外牆非法增建之遮雨棚（下稱系爭遮雨棚）與建物固定處因強風而分離倒塌，系爭遮雨棚即砸向停放於其下之被告所有車牌號碼000-000機車（下稱系爭機車），致系爭機車多處損傷，經精工車業初步估價其維修及零件費用為11萬3,200元，被告依法主張抵銷抗辯等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)若受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造間簽署系爭租賃契約，約定租賃期間113年9月20日起至114年9月19日為止，租金每月2萬8,000元，被告未給付113年11月後之租金29萬6,800元、電費31,032元、水費1,095元，原告尚未未返還押租金5萬4,000元等為兩造不爭執。

四、本院得心證之理由：

(一)、被告積欠租金、水電費合計32萬8,927元。

原告主張被告積欠113年11月1日起至租金29萬6,800元、電

費3萬1,032元、水費1,095元等，為被告不爭執。至於原告於追加113年7月積欠租金2萬7,000元，為被告否認，被告稱當月以現金給付，倘若未給付租金，原告為何遲未主張。經查，原告從114年2月以存證信函催告被告給付租金及起訴以來，從未被告積欠113年7月之租金，直到115年5月間突然稱被告尚有積欠前次租約租金2萬7,000元。系爭租約於113年9月20日開始，113年7月份為前次租賃契約之租金，每次租賃契約均有押租金之給付，倘若租賃契約期間積欠租金，從押租金即可抵充。顯然被告稱未積欠113年7月係以現金給付，應較符合常情。是以被告僅有租金29萬6,800元、水電費3萬1,032元、1,095元未給付，合計32萬8,927元(計算式：296,800+31,032+1,095=328,927)。

(二)、被告主張同時履行抗辯無理由：

1. 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權。又契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚應盡其附隨義務，以輔助債權人實現契約訂立之目的，倘債務人未盡此項附隨義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利，最高法院98年台上字第222號裁判要旨參照。
2. 被告抗辯系爭房屋有壁癌漏水等瑕疵，不合於約定使用，主張同時履行抗辯拒絕給付租金云云。然查被告所主張之漏水、壁癌均發生於109年、110年6、7月間(本院卷第288頁至至第306頁)，原告稱已完成修繕，被告則否認之。然查，兩造間就系爭房屋從109年9月20日起陸續簽訂4次租賃契約，

01 復於113年9月20日簽訂系爭契約，倘若從109年、110年有持
02 續漏水妨礙居住使用情形，原告若不為修繕，被告為何之後
03 繼續承租系爭房屋，顯然違背常情，被告亦持續給付租金直
04 到113年11月之後方未給付租金。又被告先前於109年、110
05 年間均以LINE通知房東修繕，並曾發存證信函，但於系爭租
06 賃契約成立之後，均無以書面或通訊軟體通知修繕瑕疵或者
07 明確主張因其未修繕提出同時履行抗辯，顯然所為漏水壁癌
08 等無法安全使用之瑕疵均為拒絕給付租金之藉口。被告提出
09 同時履行抗辯拒絕給付租金自不足採。

10 (三)、應抵充押租金5萬4,000元：

- 11 1. 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
12 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
13 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字
14 第1631號判決意旨參照）。
- 15 2. 查被告於113年9月開始承租時交付5萬4,000元押租金予原
16 告，原告尚未退還押租金予被告等情，為兩造所不爭執，是
17 原告得請求被告給付之租金，扣除押租金5萬4,000元後，被
18 告仍應給付27萬4,927元（計算式：328,927－54,000＝274,
19 927）。

20 (四)、系爭機車損失得抵銷：

- 21 1. 土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作
22 物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或
23 損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相
24 當之注意者，不在此限。前項損害之發生，如別有應負責任
25 之人時，賠償損害之所有人，對於該應負責者，有求償權，
26 民法第191條訂有明文。次按，二人互負債務，而其給付種
27 類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，
28 互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵
29 銷者，不在此限，同法第334條第1項規定甚明；末按，損害
30 之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，
31 或免除之。重大之損害原因，為債務人所不及知，而被害人

01 不預促其注意或怠於避免或減少損害者，為與有過失。前二
02 項之規定，於被害人之代理人或使用人與有過失者，準用
03 之，同法第217條亦有規定。

04 2. 對於康芮颱風來襲導致系爭遮雨棚傾倒撞擊系爭機車倒地，
05 為兩造不爭執。系爭遮雨棚為原告所設置，揆諸前揭規定，
06 原告未舉證證明其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設
07 置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意
08 者，原告是否定期管理維護系爭遮雨棚，其功能是否完全正
09 常以及有無教導使用被告如何使用操作系爭遮雨棚，均無舉
10 證，是以本院認定系爭機車受損，被告主張原告仍應負責賠
11 償，應屬有據。

12 3. 被告雖稱系爭機車為有收藏價值之款式市價約25萬元，修復
13 費用高於尋常車輛，高達11萬3,200元云云。原告則爭執
14 之，且稱被告長期將系爭機車停放於外，估價單上修復費用
15 可能是原本就有損壞等語。被告雖提出型號相同之機車網路
16 銷售價格，如經妥適保養確實有相當市價，但從網路上價格
17 從4萬元到25萬多元不等(本院卷第158頁至第174頁)，即可
18 知悉該款式機車雖具有收藏價值，但隨個別機車實際使用、
19 保養狀況不同，價格迥異，不能僅從網路售價證明系爭機車
20 價值若干。當日為康芮颱風來襲，被告將系爭機車置放系爭
21 房屋系爭遮雨棚下，僅上方有遮蔽，四周均為開放空間，倘
22 若係甚有收藏價值之機車，應該移動置放於店內或其他室內
23 停車場。

24 4. 系爭機車尚未報廢，被告未能證確實極具收藏價值，但仍應
25 認系爭機車仍可使用，依行政院所頒固定資產耐用年數表及
26 固定資產折舊率表，機械腳踏車之耐用年數為3年，依平均
27 法計算其折舊結果(即以固定資產成本減除殘價後之餘額，
28 按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算折舊
29 額)，每年折舊率為3分之1，並參酌營利事業所得稅查核
30 準則第95條第6款規定「固定資產提列折舊採用定率遞減
31 法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際

01 使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1 月
02 計」，上開機械腳踏車自出廠日81年11月7日，迄本件發生
03 事故113年10月31日，已使用32年多(使用年數已超過耐用年
04 數，則以耐用年數計算)，則零件扣除折舊後之修復費用估
05 定為2萬8,300元【計算方式：1. 殘價＝取得成本÷(耐用年數
06 ＋1)即 $113,200 \div (3+1) \div 28,300$ （小數點以下四捨五入）；
07 2. 折舊額＝(取得成本－殘價) / 耐用年數 × 使用年數即
08 $(113,200 - 28,300) / 3 \times 3 \div 84,900$ （小數點以下四捨五
09 入）；3. 扣除折舊後價值＝(新品取得成本－折舊額)即
10 $113,200 - 84,900 = 28,300$ ，依司法院辦案小工具計算】。

11 5. 系爭房屋業已給交給被告承租多年，是以被告對於當時颱風
12 風雨如何系爭遮雨棚是否能承受，顯然可能有所疑問，縱算
13 不知悉系爭遮雨棚如何伸縮，但可通知房東或請房東告知方
14 法，然其未採取任何措施，且放任系爭機車停放於戶外，對
15 本件損害擴大與有過失，認過失比例為50%(計算式： $28,300$
16 $\div 2 = 14,150$)。是被告就該損失得請求原告賠償主張抵銷，
17 抵銷後原告得請求之金額為26萬777元（計算式： $274,927 -$
18 $14,150 = 260,777$)。

19 五、綜上，原告依租賃契約之法律關係請求被告應給付原告26萬
20 777元，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日即114年12月11日
21 （回證見本院卷第36頁）起至清償日止，按週年利率百分之
22 五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍即屬無據，
23 應予駁回。

24 六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第38
25 9條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依職權宣告
26 被告預供擔保得免為假執行。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
28 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
29 自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

30 八、訴訟費用之分擔，依民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

民事第二庭 法官 絲鈺雲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
書記官 柯玟甫