臺灣士林地方法院小額民事判決

112年度士小字第1659號

原　　告　周明潔

000000000000000000

被　　告　兆基管理顧問股份有限公司新北第一分公司

000000000000000000

法定代理人　李建成

訴訟代理人　李玫

　　劉曉穎律師

上列當事人間返還租金事件，本院於民國113年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：於民國111年3月20日向被告承租新北市○○區○○路00巷00號7樓，租期一年，嗣兩造於112年3月17日點交確認房屋現況，合意以押租金抵扣原告所欠之租金、管理費、水費及瓦斯費，被告並承諾不再向原告主張房屋清潔費、粉刷費，雖在終止住宅租賃契約書記載總費用結清，惟被告實際應返還5,453元（即押租金32,400元-租金19,527元-管理費3,687元-匯費30元-水費890元-電費895元-瓦斯費1,918元=5,453元），爰訴請判命被告返還。

二、被告則以：㈠原告除欠上述各項費用外，另遺失床墊，且租屋髒亂致被告花費72,454元整修、9,186元粉刷（共108,594元），扣抵押租金32,400元後，原告仍欠76,194元，縱其請求有理由，被告亦得抵銷。㈡終止住宅租賃契約書記載總費用結算欄位記載0元，係兩造合意將扣除水電瓦斯等費後，以剩餘押金扣抵整修、粉刷費，被告自無須再退還。㈢被告基於磋商表達「原告主動於當日結清所有欠費後，則同意不請求清潔、油漆費」，並非無條件免除其債務，惟原告未履

行條件，是兩造並未達成免除債務之合意；資為抗辯；

三、查兩造已經合意終止租約，並就各項費用為總結算，記載其數額為「０」元之事實，有終止住宅租賃契約書可佐。按和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力；民法第736條、第737條規定甚明。如當事人係以他種之法律關係，或以單純無因性之債務約束等，替代原有之法律關係而成立者，屬於創設性之和解；若僅以原來明確之法律關係為基礎而成立和解時，則屬認定性之和解。倘係前者，債務人如不履行和解契約，債權人應依和解所創設之新法律關係請求履行，不得再依原有之法律關係請求給付。如為後者，既係以原來明確之法律關係為基礎而成立之和解，僅有認定之效力，債權人自非不得依原來之法律關係訴請債務人給付，祇法院不得為與和解結果相反之認定而已。原告對於自己所欠各項費用之數額，能否再向被告請求返還，既經相互確認而有結算之合意，依上說明理由，自應受和解內容之拘束，不得再依原來之法律關係為請求，故原告以尚有餘額為由，訴請判命被告返還，即無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　4　　日

士林簡易庭法　官　王伯文

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀，並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容，與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　4　　日

書記官　王若羽