臺灣士林地方法院小額民事判決

115年度士小字第257號

原　　告　朱佩華

被　　告　樓宇資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾元豪

000000000000000000

上列當事人間請求返還租金事件，本院於民國115年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳萬貳仟伍佰伍拾元，及自民國一百一十四年十二月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元，由被告負擔其中新臺幣參佰捌拾陸元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。查原告起訴依兩造間租賃契約關係等請求被告給付所欠租金，係因租賃不動產而涉訟，而該不動產及租賃標的物門牌號碼為臺北市○○區○○路000巷00號4樓之房屋（下稱系爭房屋），在本院轄區內，本院自有管轄權，核先敘明。

二、次按小額訴訟訴狀送達後，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436條之23、第436條第2項、第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：「1.被告應給付原

告新臺幣（下同）90,500元；2.願供擔保請准宣告假執行」；嗣於訴訟進行中，原告變更訴之聲明為：「1.被告應給付原告87,550元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行」，核其變更請求部分，屬於減縮及擴張訴之聲明，依前揭規定，原告所為變更部分應予准許。

三、原告起訴主張：原告與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房屋出租予被告，租期自113年7月1日起至118年6月30日止，每月租金35,000元。詎被告就114年1月租金未付、114年2月租金僅付5,000元，餘30,000元未付、114年9月租金僅付12,450元，餘22,550元未付，共計租金87,550元未付，爰依系爭租約提起本件訴訟，並聲明：1.被告應給付原告87,550元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；2.願供擔保請准宣告假執行。

四、被告則以：系爭房屋於113年11月11日發現有漏水狀況後，即通知原告修繕，但原告均不處理，故被告即依系爭租約第7條第2項逕行修繕，並依約從租金中扣除修繕費用及相關損失費用後，被告即無需給付租金87,550元予原告等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

五、本院得心證之理由：

（一）原告主張兩造間成立系爭租約，約定由原告將系爭房屋出租予被告，租期自113年7月1日起至118年6月30日止，每月租金35,000元，現被告就114年1月租金未付、114年2月租金僅付5,000元，餘30,000元未付、114年9月租金僅付12,450元，餘22,550元未付，共計租金87,550元未付等情，業據提出臺灣士林地方法院所屬民間公證人張加慶事務所公證書正本、系爭租約、銀行存摺交易明細等件為證，且為被告所不爭執，是此部分之事實，首堪認定。

（二）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。租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕，民法第423條、第429條第1項分別定有明文。又系爭租約第7條第2項約定：「如甲方（即原告）交付房屋的防水層在使用過程中出現漏水、滲水、淹水等情況時，乙方（即被告）代為修復，修復費用以及相關損失費均須由甲方承擔，甲方拒絕承擔的，乙方有權直接從應當向甲方支付的租金中扣除」，此有系爭租約在卷可參。經查：

1.觀諸兩造間LINE對話紀錄所示，被告於113年11月11日起即告知原告系爭房屋有漏水情況，原告也有至系爭房屋查看，並表示同意被告另找師傅處理，後被告亦將修復漏水等處理過程拍成照片傳給原告。由此可見，系爭房屋於上開期間確有漏水情事，且經被告催告原告修繕後，原告同意由被告所找之師傅進行處理，則依系爭租約第7條第2項約定，被告代為修復所支出之修復費用，即應由原告所承擔。

2.依被告所提心豐裝潢工程有限公司估價單所載，漏水修復費用65,000元，故被告主張此部分之修復費用應由原告負擔，應屬有據，然因原告拒絕支付該筆費用，則依系爭租約第7條第2項約定，被告得逕行將該筆費用從應支付元告之114年1月及同年2月份租金中扣除，是以，經扣除後被告仍有給付差額5,000元予原告，故被告應無積欠原告114年1月及同年2月份之租金。

3.另被告抗辯系爭房屋後又因漏水，致居住在內與被告簽約之租客要求被告賠付違約金13,300元及租金9,250元，此部分之費用應轉嫁由原告承擔，故從應給予原告之租金中逕予扣除等語。然查，審酌被告所提相關證據，未見被告所指賠付租客之違約金13,330元及租金9,250元等資料，

被告亦未提出該筆費用與系爭房屋有漏水情況間之關聯及必要性，自難僅憑被告片面指述，即逕認該筆費用得依系爭租約第7條第2項約定由原告負擔，及被告可逕行扣抵租金，故就114年9月之租金，被告既僅付12,450元，餘22,550元未付，原告自得向被告請求此部分之租金，是被告上開所辯，並不可採。

4.綜上，原告得向被告請求之範圍，應為114年9月剩餘之22,550元租金，逾此範圍之請求，則無理由。

（三）末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查本件原告請求被告給付侵權行為損害賠償事件，未經原告舉證證明定有期限，應認屬未定期限債務，依上開規定，被告應自受催告時起始負遲延責任，是原告請求法定遲延利息部分，其得請求自本件起訴狀繕本送達被告翌日即114年12月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有據。

（四）從而，原告依系爭租約，請求被告給付原告22,550元，及自114年12月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不影響本件判決之結果，爰不逐一論述。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規

定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，至原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。另原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條第2項、第436條之23。依職權確定訴訟費用額為1,500元（第一審裁判費），其中386元（元以下四捨五入）應由被告負擔，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　31　　日

士林簡易庭　法　官　葛名翔

以上為正本係照原本作成。

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，並繳納上訴費新臺幣2,250元，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　　115　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　詹禾翊