

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

114年度營簡字第498號

原告 林建宏

被告 陳信勳

兼上1人

訴訟代理人 陳利維

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣108,000元，及自民國114年6月24日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣108,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼臺南市○里區○○里○○○街000號三層樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告陳信勳則為和泰電業興業有限公司之法定代理人，被告陳信勳於民國111年9月1日邀同被告陳利維為連帶保證人與原告就系爭房屋1樓（下稱系爭1樓租約）與2、3、4樓部分（下稱系爭2樓以上租約）分別簽訂2份房屋租賃契約書，因1樓部分要讓公司辦理營業登記使用，故另簽訂1份房屋租賃契約書，均約定租賃期限自111年9月5日起至114年9月5日止，每月租金為1萬元，租金應於每月5日前繳納，保證金2萬元，若於終止租約或租賃期滿不交還房屋，另應支付違約金2萬元。

(二)被告承租系爭房屋1樓及2、3、4樓部分，每月應各繳租金1萬元，共計2萬元，惟被告陳信勳自112年11月起即未按時繳

納租金，均拖延給付，112年11月、12月之租金於113年1月2日始匯款予原告繳納完畢，其後租金之繳納亦均有拖延，其所匯款項及繳納租金金額如附表所示，經原告核算被告陳信勳就1樓及2、3、4樓部分各尚積欠原告113年3月租金3,000元、5月租金3,500元；113年6月、7月、8月、10月及114年1月、2月之租金各1萬元；113年12月租金7,500元，合計74,000元，扣除各租約被告所交付之保證金2萬元後，均尚欠租金共54,000元，原告依系爭租約第3條及第13條連帶保證人之約定，請求被告連帶給付上開租金及法定遲延利息等語。並聲明：1.被告陳信勳、陳利維應連帶給付原告54,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（即1樓房屋部分）；2.被告陳信勳、陳利維應連帶給付原告54,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（即2、3、4樓房屋部分）。

(三)對被告抗辯之陳述：

- 1.被告113年7月1日確實有匯款5,000元，但因112年4月26日原告僅收到臻鮮興業所匯租金15,000元，此有原告所提出之原證8即匯款申請書及原告存摺交易明細表可憑（見本院卷第73頁、74頁），尚積欠租金5,000元，故該匯款已先抵充被告112年4月26日所積欠之租金5,000元。被告113年7月12日匯款20,000元部分，被告陳利維已自行備註「佳里區祥和二街180號4月房租」，故此次匯款係先抵充積欠之113年4月租金。被告113年7月30日匯款13,000元部分，被告陳利維已自行備註「佳里區祥和二街180號5月房租」，故此次匯款係先抵充積欠之113年5月租金，而因1樓與2、3、4樓合計每月租金2萬元，被告陳利維僅匯款13,000元，按比例分配後，1樓與2、3、4樓各尚積欠租金3,500元【計算式：（20,000元－13,000元） $\times$ 1/2】。
- 2.被告所主張油漆費用6萬元部分，原告否認有同意以工程款6萬元委託被告陳利維整棟油漆，被告主張對原告有工程款債權應由被告負舉證責任。

- 01 3.1樓房屋側邊鐵門修繕費用1,800元部分，原告否認有鐵門故
02 障及被告支出修繕費用1,800元之事實，應由被告負舉證責
03 任。
- 04 4.三相220V電錶攤提損失27,667元部分，被告並未敘明有何法
05 律上請求權基礎應由原告負擔該項損失，此部分抵銷抗辯，
06 於法無依據。
- 07 5.2個單相220V電錶工程款8萬元部分，被告並未敘明有何法律
08 上請求權基礎應由原告負擔該項損失，原告亦否認兩造有約
09 定原告需負擔8萬元電錶工程款及被告有支付183,000元工程
10 款之事實，應由被告負舉證責任。
- 11 6.1至4樓鎖扣費用1,800元部分，原告否認有缺少上開鎖扣，
12 亦否認被告有支出上開費用，應由被告負舉證責任。況若如
13 被告所稱有諸多鎖扣缺漏，被告理應於承租之際即有察覺反
14 應，始符常情。
- 15 7.通水管費用35,000元部分，原告否認被告陳利維有通水管以
16 及支付相關藥劑費用之事實，應由被告負舉證責任。另被告
17 亦未敘明有何法律上請求權基礎應由原告負擔通水管費用，
18 此部分抵銷抗辯，於法無據。
- 19 8.1樓水龍頭修繕費用1,250元部分，原告否認1樓水龍頭有斷
20 裂及被告陳利維有更換修繕1樓水龍頭及支出相關費用之事
21 實，應由被告負舉證責任。
- 22 9.風災損失20萬元部分，原告否認被告於113年7月間受有20萬
23 之損失，應由被告負舉證責任。又不論何一被告受有20萬之
24 損失，被告未敘明其有何法律上請求權基礎應由原告就此部
25 分損失負賠償責任，此部分抵銷抗辯，於法無據。
- 26 10.輕鋼架價金25,000元部分，原告否認有向被告陳利維以25,0
27 00元購買輕鋼架之事實，應由被告負舉證責任。
- 28 11.保證金4萬元部分，原告已扣抵於被告積欠之租金，被告此
29 部分抗辯自無理由。
- 30 12.114年2月租金2萬元部分，被告未敘明法律上請求權基礎為
31 何，原告亦否認有委託被告整棟油漆。

01 13.113年3月起租金減免7折部分，原告否認有與被告約定降低
02 租金或給予7折折扣之事實，應由被告負舉證責任等語。

03 二、被告則答辯以：

04 (一)被告陳信勳於111年9月1日向原告承租系爭房屋1至4樓，每
05 月租金合計2萬元，押金4萬元，由被告陳利維為連帶保證
06 人，系爭房屋實際係由被告陳利維使用，當時被告和泰公
07 司、臻鮮公司另簽訂租賃契約主要僅係要供該兩公司辦理營
08 業登記，並非由兩家公司擔任承租人，實際承租人僅為被告
09 陳信勳。

10 (二)原告所主張被告積欠租金金額有違誤，被告陳利維分別於11
11 3年7月1日、同年月12日、30日有匯租金5,000元、20,000
12 元、13,000元至原告郵局帳戶，此部分原告均未扣除。另原
13 告之股東曾於113年3月駕車至系爭房屋，要求被告陳利維提
14 早解約，並同意自113年3月起至搬離前之租金均以7折計
15 算，故113年3月至114年1月，被告每月應繳之租金應僅為1
16 4,000元，被告得要求減免租金66,000元。

17 (三)另被告有下列債權得對原告主張抵銷：

- 18 1.原告於114年1月底委託被告陳利維於2月將系爭房屋整棟油
19 漆，被告陳利維支出油漆費用6萬元。
- 20 2.被告陳利維於111年間入住系爭房屋後不到3個月，1樓房屋
21 側邊鐵門即故障，無法開啟，被告陳利維以電話通知原告維
22 修，原告竟要被告陳利維自行修繕，被告陳利維因此支出修
23 繕費用1,800元。
- 24 3.被告陳利維111年租賃系爭房屋時，台電電錶只有1個，與原
25 告協商後，原告同意改為3個電錶（1個三相220V，2個單相2
26 20V），被告陳利維支出電錶工程款183,000元（含1個三相2
27 20V電錶83,000元、2個單相220V電錶10萬元）。惟113年3月
28 間原告及其股東主動要求被告陳利維提早解約，並要求被告
29 陳利維拆除三相220V電錶，保留2個單相220V電錶，而被告
30 原計畫使用電錶三相220V電錶，現僅使用2年，即因原告要
31 求提前拆除無法使用，原告即應負擔三相220V電錶第3年成

01 本攤提之損失27,667元。

02 4.因原告保留2個單相220V電錶，即應支付被告2個單相220V電
03 錶工程款10萬元，原告已支付被告2萬元，尚欠被告8萬元。

04 5.被告陳利維111年入住時，系爭房屋1至4樓之門均無鎖扣，
05 被告陳利維支出鎖扣費用1,800元。

06 6.系爭房屋每天有大量鳥糞，原告隱匿未告知，導致被告陳利
07 維每2天即需清理1次，1週需使用通水管藥劑350元，租賃期
08 間共支出通水管費用35,000元（350元×4週×25個月）。

09 7.系爭房屋1樓使用數十年之水龍頭自然斷裂，被告陳利維支
10 出修繕費用1,250元。

11 8.113年7月25日颱風來襲，系爭房屋4樓之窗戶及落地窗尺寸
12 不合，雨水灌進房屋，4樓淹水，水再流到3樓、2樓、1樓，
13 導致被告陳利維存放於4樓之LED平板燈、輕鋼架用電風扇、
14 LED燈泡、燈管、3樓沙發、2樓家具全部泡水，損失約20萬
15 元，均應由原告負損害賠償責任。

16 9.被告陳利維於系爭房屋1樓、2樓天花板裝潢輕鋼架，支出工
17 程款13萬元，原告表示被告陳利維搬離時不要拆除，原告願
18 以25,000元購買，迄今卻未支付予被告。

19 10.原告於113年3月間要求被告陳利維提早解約，雙方已協商完
20 成，原告同意退還保證金4萬元，迄今卻未退還。

21 11.原告於114年1月委託被告陳利維於2月將系爭房屋整棟油
22 漆，故2月份油漆期間即不應再收取計算租金2萬元。

23 12.綜上，原告應給付被告之金額合計596,517元（5,000元+2
24 0,000元+13,000元+6萬元+1,800元+27,667元+8萬元+
25 1,800元+35,000元+1,250元+20萬元+25,000元+4萬元
26 +2萬元+66,000元），已超過所積欠之租金，原告已無權
27 再請求被告給付租金等語。

28 (四)並聲明：原告之訴駁回。

29 四、得心證之理由：

30 (一)原告主張被告陳信勳於111年9月1日邀同被告陳利維為連帶
31 保證人，向原告承租系爭房屋，就系爭房屋1樓及2、3、4樓

01 部分，分別訂立系爭1樓租約及系爭2樓以上租約，均約定租
02 賃期限自111年9月5日起至114年9月5日止，每月租金為1萬
03 元，租金應於每月5日前繳納，依此被告每月應繳納之租金
04 金額為2萬元等情，業據提出系爭1樓租約及系爭2樓以上租
05 約2份租賃契約書為證，且為被告所不爭執，自屬事實。又
06 原告主張被告自112年11月起即未按時繳納租金，均拖延給
07 付，於113年1月2日至同年12月23日止僅於附表所示匯款日
08 期匯附表所示之金額予原告繳納租金（按附表所列匯款日
09 期、金額，與被告所提出之本院卷第245頁至259頁之匯款證
10 據亦屬相符），經原告核算被告就1樓及2、3、4樓部分各尚
11 積欠原告113年3月租金3,000元、5月租金3,500元；113年6
12 月、7月、8月、10月及114年1月、2月之租金各1萬元；113
13 年12月租金7,500元，合計74,000元等情，已據其提出附表
14 明細為憑，被告固抗辯其於113年7月1日、同年12月、30
15 日有匯租金5,000元、20,000元、13,000元至原告郵局帳戶
16 繳納租金為由而主張原告上開主張有誤，惟原告主張原告於
17 112年4月26日僅收到臻鮮興業所匯租金15,000元，該月份被
18 告尚積欠租金5,000元，故113年7月1日所匯5,000元已先抵
19 充上開所欠租金，另被告於113年7月12日、同年30日所匯上
20 開金額均有自行註記係要繳4月份及5月份租金等情，業據提
21 出被告郵政跨行匯款申請書3份及原告存摺交易明細表1紙為
22 憑（見本院卷第73頁至77頁），而原告亦已有依被告上開主
23 張將上開匯款列為上開月份所繳納之租金，而核算出如附表
24 尚未繳納之租金金額，並無違誤，被告以上開匯款主張原告
25 計算有誤云云，並無可採。至被告抗辯原告有同意自113年3
26 月起之租金打7折，被告每月僅需繳納租金14,000元部分，
27 為原告所否認，被告亦未舉證以實其說，其上開抗辯自無從
28 採；另被告抗辯其114年2月無需給付租金部分（被告自認係
29 於114年2月27日遷讓返還系爭房屋予原告，被告抗辯原告有
30 與被告成立油漆工程之承攬契約部分，已為原告否認，就兩
31 造間有成立油漆工程契約部分，被告並未提出舉證，難以採

01 信），亦未提出任何法律依據及舉證，上開抗辯亦難憑採，
02 是原告主張至被告於114年2月27日遷讓系爭房屋前，依系爭
03 2份租約各尚積欠租金74,000元，應屬可採，又被告依系爭2
04 份租約均有繳納保證金2萬元，原告將上開保證金充抵上開
05 所積欠之租金後，主張被告依系爭2份租約之法律關係應各
06 再連帶給付原告租金54,000元，應屬可採。

07 (二)又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
08 民事訴訟法第277條前段定有明文。請求履行債務之訴，原
09 告就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，若被
10 告自認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則清償之事
11 實，應由被告負舉證之責任，再抵銷雖可使債務消滅，惟所
12 謂債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具備之要件，
13 若一方並未對他方負有債務，則無抵銷之可言，是主張抵銷
14 之當事人應就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實負舉
15 證責任。被告雖辯稱對原告有上開1.至11.之債權可抵銷租金
16 債務云云，惟均為原告所否認，而被告答辯所列10.部分之保
17 證金，原告已有扣抵，另11.部分被告係抗辯原告無權請求被
18 告給付114年2月份租金，已經本院認無可採，說明如前，且
19 並非被告之債權，無所謂抵銷可言外，其餘1.至9.部分既係
20 被告抗辯對原告有上開債權存在，依前開說明，即應由被告
21 負舉證之責，而經本院多次命被告舉證，被告僅提出LINE對
22 話、系爭房屋內置放油漆桶、系爭房屋外牆等照片、抽水機
23 照片、系爭房屋4樓窗戶及內部置放物品、家具泡水等等之
24 照片及正昌五金行於114年2月3日所開立之免用統一發票收
25 據、健翔建材有限公司出貨單、新立達輕鋼架聯絡人頁面、
26 佳朋企業行113年2月15日所開立之免用統一發票收據（品名
27 自由栓，1,250元）等件為憑，而被告陳利維於LINE對話中
28 雖有對原告為上開主張，然此均僅係被告陳利維自己之陳
29 述，並無何原告有同意或承認之陳述內容，自難以此憑為被
30 告對原告有上開債權存在之證明，至被告所提出之油漆照片
31 及購買油漆品項之正昌五金行於114年2月3日所開立之免用

01 統一發票收據及健翔建材有限公司出貨單，至多僅能證明被
02 告確有油漆系爭房屋之事實，並不能證明被告係基於原告委
03 託而油漆系爭房屋因而對原告有油漆工程款債權存在之事
04 實，被告主張對原告有所述1.部分油漆費6萬元債權存在部
05 分應另提出其他主張及舉證，惟被告並未再提出其他舉證，
06 則其以上開照片及單據主張已盡舉證之責，本院尚難憑採；
07 另被告所提出佳朋企業行113年2月15日所開立之免用統一發
08 票收據一紙僅能證明被告有向該企業行購買品名自由栓之物
09 品，尚難以此證明該物品即係用於系爭房屋，亦難以此證明
10 被告對原告有所主張之7.之債權存在；另被告所主張之裝潢
11 輕鋼架部分，僅提出新立達輕鋼架聯絡人頁面為證，被告是
12 否有為系爭房屋裝潢輕鋼架而支出工程費13萬元，舉證已明
13 顯不足，況被告縱有裝潢，被告抗辯原告有同意以25,000元
14 向被告購買乙節，亦完全未提出任何證據，則其抗辯對原告
15 有9.所述之輕鋼架裝潢2萬元之買賣債權存在云云，亦難採
16 信；再原告所提出系爭房屋4樓窗戶、貨品及家具等等照
17 片，亦均為原告否認，則上開照片是否即為系爭房屋於113
18 年7月25日之狀況照片，已有可疑，況從照片亦無從認定上
19 開貨物均為被告陳利維所有及上開物品均有受損，且如被告
20 陳利維確於113年7月間即有因系爭房屋出租人未盡善良管理
21 人義務而使被告陳利維受有20萬元之損害，依一般經驗法
22 則，被告當會蒐集相關證據列明相關損害明細向原告主張租
23 金抵銷，何以被告當時均未提及，並於113年7月、9月、12
24 月又陸續繳納租金，是被告上開所辯實難憑採，且其舉證既
25 有不足，則其辯稱因系爭房屋窗戶及落地窗尺寸不合漏水而
26 對原告有20萬元之損害賠償債權存在云云，亦難採信，至其
27 餘2.3.4.5.6.部分，被告均未提出其他證據以實其說，即難
28 認被告陳利維對原告有其上開所主張之債權存在，綜上，被
29 告並未能舉證證明對原告有所主張之上開債權存在，則其
30 上開抵銷之抗辯，即均屬無據，並無可採。

31 (三)從而，原告依兩造間系爭2份租約之法律關係，請求被告連

01 帶給付所積欠之租金合計108,000元（即54,000元+54,000
02 元），係屬有據。且按遲延之債務，以支付金錢為標的者，
03 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債
04 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；
05 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而
06 未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而
07 送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行
08 為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第20
09 3條、第229條第2項分別定有明文。查本件起訴狀繕本於114
10 年6月13日寄存送達被告2人（見本院調字卷第33、39頁），
11 經10日於114年6月23日發生送達效力，是原告請求被告自起
12 訴狀繕本送達被告翌日即114年6月24日起至清償日止，按年
13 息百分之5計算之利息，亦核屬有據。

14 五、綜上所述，原告依兩造間租賃契約之法律關係，請求被告連
15 帶給付108,000元，及自114年6月24日起至清償日止，按年
16 息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
18 不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

19 七、本件原告勝訴部分係屬民事訴訟法第427條所定簡易訴訟事
20 件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
21 定，應依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定，
22 依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日
25 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
26 法 官 童來好

27 以上正本證明與原本無異。

28 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
29 上訴理由（須附繕本）。

30 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日
31 書記官 吳昕儒

