臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北簡字第8962號

原　　告
即 反訴被 告　曾文華
　　曾玉芳
　　曾文德
　　曾素英
　　曾美惠
上 三人共 同
兼訴訟代理人　曾蘇華
上 三人共 同
複 代　理 人　吳益蘭
原　　告
即 反訴被 告　曾蘇華
訴 訟代理 人　吳益蘭
被　　告
即 反訴原 告　星柚有限公司
法 定代理 人　王柚筌
兼訴訟代理人　何昌旻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告星柚有限公司應給付原告Ａ０６新臺幣貳拾肆萬零柒佰伍拾參萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告星柚有限公司負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告星柚有限公司如以新臺幣貳拾肆萬零柒佰伍拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第6款定有明文。查原告訴之聲明原為：「（一）被告Ａ１５應將門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號2樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告Ａ０６。（二）被告Ａ１５應給付原告Ａ０６新臺幣（下同）7萬7,753元，及自民國113年8月16日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告2萬5,000元。」（見本院卷第13頁）。嗣原告Ａ０６主張系爭房屋為訴外人曾秀明所有，因曾秀明已於105年3月24日死亡，而原告Ａ０６與Ａ０１、Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５均為曾秀明之法定繼承人，依法系爭房屋應為原告Ａ０６與Ａ０１、Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５所公同共有，故請求被告Ａ１５返還占有系爭房屋之不當得利債權，亦為原告Ａ０１與Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５所公同共有，故具狀追加Ａ０１、Ａ０２、Ａ０３、Ａ０４、Ａ０５為本件之原告。又原告於115年5月19日再具狀主張被告星柚有限公司（下稱星柚公司）同為系爭房屋之承租人，故追加星柚公司為被告，並於115年5月28日言詞辯論時變更訴之聲明為：「（一）先位聲明：1、被告應連帶給付原告Ａ０６1萬3,586元。2、被告應連帶給付原告38萬9,167元。（二）備位聲明：被告應連帶給付原告Ａ０６40萬2,753元。」（見本院卷第598頁），核屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實同一，且關於民法不當得利請求權之訴訟標的對於原告Ａ０６等6人必須合一確定，與前揭規定相符，應予准許。

二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。本件反訴原告即被告星柚公司（下稱反訴原告）主張反訴被告即原告Ａ０６（下稱反訴被告）返還押租保證金5萬元，核與本訴之標的及其防禦方法在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性，雖反訴之訴訟標的金額在10萬元以下，原應適用小額訴訟程序，然本訴與反訴均係應依訴訟標的之金額或價額定其適用之程序，依現行民事訴訟法並無禁止二者合併辯論及裁判之明文，而於簡易訴訟程序提起應依小額訴訟程序之反訴，可達訴訟經濟之目的，況簡易訴訟程序較小額訴訟程序較為周密，是在應適用簡易訴訟程序之本訴中，提起應適用小額訴訟程序之反訴，而仍適用簡易訴訟程序，對當事人權益保護較大，是反訴原告所提之反訴，亦應准許。

三、被告Ａ０１、被告Ａ０２經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、本訴部分：

（一）原告起訴主張：原告Ａ０６與被告於112年11月14日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告Ａ０６承租系爭房屋，租賃期間自112年11月15日起至114年11月15日止，計2年，每月租金為2萬5,000元，電燈費及自來水費另計，大樓管理費由被告負擔，並約定每月租金分別於15日及30日各給付1萬5,000元及1萬元，且被告已交付押租保證金5萬元。詎料，系爭房屋因在113年4月3日大地震中受損，經原告Ａ０６僱工修繕並與被告協商調減113年4月租金3,000元後，被告竟以修繕工程遲未完工為由，自113年5月起拒絕給付租金及管理費，故原告Ａ０６遂於113年7月18日寄發臺北六張犁郵局第275號存證信函催告被告繳納113年5月、6月租金計5萬元及113年5月管理費計2,753元，並於同年月19日合法送達，惟未獲被告置

理，原告Ａ０６又於113年7月27日寄發臺北成功郵局第631號存證信函催告被告給付欠費，並同時向被告為終止系爭租約之意思表示，並於113年7月30日合法送達，故系爭租約已於113年7月27日合法終止，是被告繼續占有系爭房屋，自屬無權占有。又系爭房屋之登記名義人雖為曾秀明，然因曾秀明已於105年3月24日死亡，而本件原告為曾秀明之全體繼承人，是依民法第1151條規定，系爭房屋應為全體原告所公同共有，故原告先位聲明請求被告連帶給付以下費用：1、給付原告Ａ０６1萬3,586元：因系爭房屋每月租金為2萬5,000元，而被告尚積欠自113年5月15日起至113年7月27日止，共計6萬0,833元之租金及管理費2,753元，共計6萬3,586元，經扣除押租保證金5萬元後，被告尚應給付1萬3,586元（計算式：6萬3,586元－5萬元＝1萬3,586元）。2、給付原告38萬9,167元：被告自113年7月28日起至114年11月15日無權占有系爭房屋，故被告應給付相當於租金之不當得利共計38萬9,167元。另倘鈞院認定原告Ａ０６並未合法終止系爭租約，則原告Ａ０６備位請求被告連帶給付自113年5月15日起至114年11月15日止所積欠之租金及管理費共計40萬2,753元，爰依系爭租約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：1、先位聲明：⑴被告應連帶給付原告Ａ０６1萬3,586元。⑵被告應連帶給付原告38萬9,167元。2、備位聲明：被告應連帶給付原告Ａ０６40萬2,753元。

（二）被告則以：被告Ａ１５為被告星柚公司之股東兼執行副總，被告Ａ１５前係經被告星柚公司之授權代為處理系爭租約之相關事宜，故系爭租約之承租人應為被告星柚公司而非被告Ａ１５。又原告Ａ０６並非系爭房屋之單獨所有權人，是原告Ａ０６單獨將系爭房屋出租，顯於法不合。另系爭房屋因113年4月3日發生地震導致牆面嚴重龜裂破損，被告曾通知原告Ａ０６前來修繕，但原告Ａ０６委請之工人卻時常遲到甚或未來修繕。又113年5月3日原告Ａ

０６與被告曾協商合意減免租金，豈料，113年5月7日原告Ａ０６毀諾，更於113年5月13日通知被告於113年6月15日前搬遷，否則2個月押租保證金不予退還。嗣被告與原告Ａ０６再行溝通協調後達成共識，由工人於113年5月23日當天將尚未完成修繕之部分完工，但原告Ａ０６卻再次毀諾，113年5月23日工人亦無到現場進行修繕。是原告Ａ０６既無就修繕期間之租金如何減免進行商討，且系爭房屋迄未未修繕完成，被告星柚公司自無給付租金之義務等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（三）得心證之理由：

1、先位之訴部分：

⑴次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而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第423條及第430條分別定有明文。又出租人未盡以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人時，依民法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務（最高法院92年度台上字第2640號判決意旨參照）。另出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關係，是如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付（最高法院86年度臺上字第1675號判決意指可資參照）。再租賃物發生毀損，如不修繕即不能使用，或不能為圓滿之使用，當具有修繕必要，然租賃物雖有耗損、瑕疵，如偏離約定用益狀態輕微，不妨礙承租人之使用收益者，依其情形承租人拒絕自己給付有違背誠實信用方法者，承租人則不能拒絕支付租金。再依系爭租

約第11條約定：「乙方（即被告）應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕之必要時，甲方（即原告）負責修理。」（見本院卷第99頁）。

⑵按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止租約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止租約。同法第440條第1 、2 項分別定有明文。又出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上，不得收回房屋。土地法第100條第3款亦有明定。而土地法第100條第3款關於擔保金抵償租金規定，係法律上為保護經濟上弱者即承租人而設，以調和出租人與承租人間權利義務衡平，並貫徹保護承租人之立法政策，核其性質應屬民法第71條所稱強制規定，且土地法為民法之特別法，則就積欠租金額是否已達2個月以上認定，自應以經扣抵押租金後所積欠租金額為據。

⑶原告Ａ０６主張被告前共同向其承租系爭房屋，並於112年11月4日簽立系爭租約，約定租賃期間為112年11月15日起至114年11月15日止，計2年，租金每月2萬5,000元，電燈費及自來水費另計，大樓管理費由被告負擔，每月租金於15日及30日各給付1萬5,000元及1萬元，押租保證金5萬元等情，並提出系爭租約為憑（見本院卷第97至105頁）。惟被告雖不否認系爭租約之形式上真正，惟辯稱被告Ａ１５為被告星柚公司之股東兼執行副總，被告Ａ１５前僅係經被告星柚公司之授權代為處理系爭租約之相關事宜，故系爭租約之承租人應為被告星柚公司而非被告Ａ１５，並提出被告星柚公司授權書為憑（見本院卷第619頁）。查系爭租約之承租人部分固有記載被告星柚公司及被告Ａ１５，然觀之系爭租約之末頁僅蓋有被告星柚公司

之公司大小章及統一發票章（見本院卷第43頁），且參諸存摺內頁之租金匯款紀錄亦僅顯示匯款人為被告星柚公司（見本院卷第119至121頁），又參以被告所提出之公司授權書記載：「立授權書人星柚有限公司（統一編號：00000000…），茲因商務營運與資產管理之需要，特此證明並全權授權本公司股東兼執行副總Ａ１５，代表本公司全權處理下列一切事項：一、房屋租賃法律行為：授權Ａ１５先生代表本公司辦理有關房屋租賃…之承租、簽約、續約…退租點交等一切相關法律行為。…」等語（見本院卷第619頁），堪信被告辯稱系爭租約之承租人為被告星柚公司，而非被告Ａ１５，應為可採。至被告辯稱原告Ａ０６並非系爭房屋之單獨所有權人，故原告Ａ０６出租系爭房屋並不合法等語。查系爭房屋之登記名義人雖為曾秀明，然因曾秀明已於105年3月24日死亡，而本件原告為曾秀明之全體繼承人，此有系爭房屋建物登記謄本、死亡證明書、除戶戶籍謄本、繼承系統表及系爭房屋之房屋納稅證明書等在卷可稽（見本院卷第127頁、第427至443頁），是依民法第1148條第1項本文之規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被告繼承人財產上之一切權利、義務」及民法第1151條之規定：「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有」，系爭房屋應為全體原告所公同共有。另依民法第421條規定：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」，是租賃非如消費借貸移轉物之所有權於相對人之契約，僅使承租人就其物而為使用收益，故出租人對出租物有無所有權或其他權利，全非租賃之成立要件。亦即出租係債權行為（負擔行為）不以出租人有處分權為必要。是以公同共有人中有將共有物出租他人者，無論是否已得其他共有人之同意，租賃契約於該當事人間仍係有效成立。是而，縱原告Ａ０６並非系爭房屋之單獨所有權人，原告Ａ０６與被告星柚公

司簽立系爭租約之行為因屬債權行為，本不以有處分權為必要，則原告Ａ０６與被告星柚公司所簽立之系爭租約，仍屬有效。

⑷原告Ａ０６又主張被告自113年5月起即未給付租金，原告Ａ０６已於113年7月18日寄發存證信函催告被告給付積欠之113年5、6月租金計5萬元及113年5月份之管理費2,753元，惟被告於113年7月19日收受後迄未置理，原告復於113年7月27日寄發存證信函催告被告給付，並同時終止系爭租約，被告亦已於113年7月30日收受該存證信函，故系爭租約應已於113年7月27日合法終止等情，並據提出臺北六張犁郵局第275號、臺北成功郵局第631號存證信函及郵件收件回執等為憑（見本院卷第23至31頁、第309至319頁）。惟為被告所否認，並以前詞置辯。查113年4月3日上午7時58分09秒，花蓮當地發生震央位於花蓮縣壽豐鄉，芮氏規模7.1之地震，臺北市震度為5級，此為本院職務上所知悉，又被告辯稱系爭房屋因113年4月3日地震造成客廳、廚房及浴廁牆面嚴重龜裂破損，並提出原告Ａ０６與被告Ａ１５之通訊軟體紀錄及系爭房屋龜裂照片等件為憑（見本院卷第215至229頁、第329至337頁），核屬相符，而原告Ａ０６對此並未提出爭執，堪信為真實。是因不可抗力之地震所造成之系爭房屋牆面嚴重龜裂破損，依前揭說明，自應由出租人即原告Ａ０６負修繕之責。而原告主張被告Ａ１５於113年4月3日地震當天以通訊軟體通知原告Ａ０６系爭房屋牆面龜裂破損後，原告已於113年4月10日委請旺鑫工程行進行修繕，又系爭房屋嗣後已修繕完成，原告曾書華始於113年5月14日給付工程款10萬元予旺鑫工程行，固據提出估價單及匯款紀錄為憑（見本院卷第297頁）。然查，觀諸被告所提出系爭房屋修繕後之現狀照片，故可認地震後原告Ａ０６雖有委請第三人就系爭房屋之牆面龜裂破損進行修繕，然依上開現況照片顯示，廚房尚有磁磚及泥作部分並未修繕完成，廚房內仍堆滿施

工材料及物品（見本院卷第351至377頁），又廁所磁磚及客廳牆面龜裂部分亦有部分尚未修繕完成（見本院卷第377至379頁）；又參以原告Ａ０６與被告Ａ１５間113年5月13、14日通訊軟體內容：「…（被告Ａ１５）：…期望您盡快回覆處理，目前為113.5.13，本月已耗費一半時間還在修繕中。」、「（原告Ａ０６）：…說實在地震造成的損失我們想了一下，也是需要把房子收回來後好好的檢修，這可能也不是一兩天的工時就可以完成，…」等語（見本院卷第263至264頁），以上，原告Ａ０６主張其於113年5月份已將系爭房屋之龜裂破損全部修繕完成，尚難憑採。至原告主張系爭房屋未修繕完成，係因被告Ａ１５無法與工人協調配合修繕時間所致。惟參諸原告Ａ０６與被告Ａ１５間之113年4月9日通訊軟體紀錄：「（原告Ａ０６）：上週四我們就找好師傅要去處理。週三也給他您的手機號碼，師傅有說他打電話都沒人接。（被告Ａ１５）：他的手機號碼？…（原告Ａ０６）：原來預計上週五要跟您約好去處理，所以目前會已修補為主。（被告Ａ１５）：沒有這電話打來。」（見本院卷第231至233頁）、113年5月2日通訊軟體紀錄：「（原告Ａ０６）：語音通話。（被告Ａ１５）：您在與你家人討論吧。也在看如何？先行跟郭師傅確認一下做哪些事項，不然我們4點等到8：30乾瞪眼。會讓（浪）費時間。」、113年5月31日通訊軟體紀錄：「（被告Ａ１５）：房東早安，您女兒跟我說，走第三方協調，你們將原師傅考慮不給他修繕或是要換師傅，5/23我那天被放一整天鳥沒人來才知道這樣的事情…沒修完怎麼開始給付房租？我出國出差前就有跟師傅與您女兒說，5/23那天師傅早上11點來到晚上6點就能修完。但我到當天下午3點左右才知道，師傅沒接電話，女兒接了電話，並跟我說他以為今天是5/22日並告知我說：前面時間已討論將原本師傅討論時間或是換掉師傅…簡單的修繕搞的那麼複雜我也不知是什麼狀況？師傅

不是我找的，是你們找的，我也只是點出你們沒注意到跟師傅講好完工日期，才導致修繕無完善日。房東你看完了再回我吧。…」等語（見本院卷第251頁、第401頁），可知被告Ａ１５曾向原告反應工人遲未到場修繕，是原告既未提出被告確有拒絕配合工人進行修繕之相關證明，自難逕為原告有利之認定。原告再主張係因被告Ａ１５於113年5月13日已表示不再給付租金，故原告始未就系爭房屋繼續進行修繕。惟稽諸113年5月13日被告Ａ１５之通訊軟體紀錄：「（被告Ａ１５）：回歸重點，本月修繕工程時間減免當月房租金額計算方式：房東版本…租客版本…請您先回覆本月租金扣減問題，如無法給予交代清楚，故無法匯款房租問題。後者您所述不正當性，單方面要求解除合約爭議問題，也充滿不合理性！…期望您盡快回覆處理，目前為113.5.13，本月已耗費一半時間還在修繕中。」（見本院卷第263頁），可認被告Ａ１５僅係向原告表示於房租減免商討決定後再行給付租金，而非表示拒絕給付租金，是原告上開主張，亦不可採。另原告主張其已於113年4月17日通訊軟體中向被告Ａ１５表示同意減免113年4月份租金3,000元，被告星柚公司亦於115年5月2日匯款7,030元予原告，並提出匯款紀錄為憑（見本院卷第299頁）。惟參諸原告Ａ０６與被告Ａ１５之113年4月9日通訊軟體紀錄：「（原告曾書華）：我可能沒有寫的很清楚，這個月因為修繕問題，所以4/30的房租可以扣減3000，所以4/30貴公司只要匯款7030給我們，5/1開始因為修繕完成，所以房租依然照合約書，謝謝。…」（見本院卷第241頁）及113年5月13日通訊軟體紀錄：「（原告Ａ０６）：我們還是希望您能考慮6/15前找到適合的地方搬遷，6/15前若您能搬遷，照我前面所述，我們這邊除了扣除1個月的押金＋管理費外，會另外補貼您15000搬遷費用，即5/16～6/15的1個月租金25000＋管理費2760＋補貼搬遷費用15000＝42760→由我們自行吸收，且會退還給您

2個月押金，若超過6/15，這些條件就都不存在，期望您再多考慮一下，謝謝～（被告）：回歸重點，本月修繕工程時間減免當月房租金額計算方式。房東的版本是告知只能減免3千元，並要求彼此個退一步。租客版本依工程時工期間間至完成施工，依每月租金27760元扣除時工期間天數。並告知您於妳的家人，並且也告知這是房東（房屋持有權人須履行修繕義務）請您先回覆本月租金扣減問題，如無法給予交代清楚，故無法匯款房租問題。後者您所述不正當性，單方面要求解除合約爭議問題，也充滿不合理性！且施工期間照成的不便，也尚未求償。期望您盡快回覆處理，目前為113.5.13，本月已耗費一半時間還在修繕中。」（見本院卷第261至263頁），可知原告Ａ０６與被告Ａ１５僅就113年4月份租金達成減免3,000元之合意，而113年5月起原告Ａ０６與被告Ａ１５並未達成減免租金之合意，且原告Ａ０６僅表示希望被告能考慮於113年6月15日搬遷至其他處所，但被告Ａ１５並未表示同意，故原告Ａ０６及被告星柚公司並無合意於113年6月15日終止系爭租約，且因113年5月份以後之租金，並無達成減免之合意，原告Ａ０６仍不得免除其修繕系爭房屋之義務。以上，原告Ａ０６與被告星柚公司既未合意於113年6月15日終止系爭租約，且就113年5月份以後之租金亦未達成減免之合意，是原告Ａ０６既未於113年5月份將系爭房屋修繕完畢，已如前述，且原告Ａ０６亦未舉證說明於114年11月15日系爭租約租賃期滿前，已將系爭房屋龜裂破損全部修繕完畢，又依被告所提出原告Ａ０６修復後之系爭房屋現況照片顯示，雖難認定被告星柚公司就系爭房屋得依約定之用益方式為完全之使用收益，然參諸被告於本院審理時自承：原告當時只修繕6成，…雖然我的東西還放在那裡，我們只有去拿信，就沒有使用該地點。管委會的錢我每期都有付。…當時因為都有粉塵辦公不了，所以我已經搬走了。那時我的貨品還是放在那邊，就像倉庫等

語（見本院卷第525至526頁），且衡以被告辯稱113年6月至115年11月份之管理費仍有有給付，而原告對此並未否認，堪認被告星柚公司就系爭房屋廚房以外之部分，仍有使用、收益之實益。是依前揭說明，本院認被告星柚公司僅能就其不能使用、收益之部分減免租金9,000元，然不得以此拒絕剩餘租金即1萬6,000元（計算式：2萬5,000元-9,000元＝1萬6,000元）之給付。再依前揭說明，積欠租金額是否已達2個月以上之認定，係以經扣抵押租金後所積欠之租金額為據，而原告Ａ０６於113年7月27日發函終止系爭租約時，於扣抵被告星柚公司所給付之押租保證金5萬元後，因尚未積欠達2個月租金，是原告Ａ０６縱發函表示終止系爭租約，亦不生合法終止之效力。從而，原告先位之訴部分主張系爭租約已於113年7月27日合法終止，並請求被告連帶給付系爭租約終止前之113年5月15日至113年7月27日之租金及終止後至被告114年11月15日點交遷讓返還系爭房屋之日止之不當得利，即屬無據。

2、備位之訴部分：

⑴因系爭租約並未於113年7月28日合法終止，則系爭租約既係於114年11月15日租期屆滿，且被告星柚公司辯稱其已於114年11月15日租期屆滿時點交搬遷完畢（見本院卷第527頁），原告對此亦未否認（見本院卷第525頁），則原告備位之訴請求承租人即被告星柚公司給付113年5月15日至114年11月15日計18個月之租金計23萬8,000元【計算式：｛（113年5月15日至114年11月15日計18個月之租金）×每月1萬6,000元｝－押租保證金5萬元＝23萬8,000元】，即屬有據，逾此部分，不得請求。

⑵又原告主張其已為被告代墊113年5月份之管理費2,753元，業據提出大安高尚公寓大廈管理委員會113年5月份管理費收據為憑（見本院卷第303頁）。被告固不否認原告已繳納113年5月份之管理費2,753元，惟辯稱原告Ａ０６已口頭同意於113年5月份修繕期間之管理費2,753元由原

告Ａ０６自行負擔。然查，因系爭租約第3條已明定：「…大樓管理費由乙方自付」（見本院卷第97頁），且被告對於原告Ａ０６有口頭同意負擔113年5月份之管理費2,753元乙節並未舉證說明，自難憑採。從而，原告請求被告星柚公司給付代墊之上開管理費2,753元，即屬有據。

（四）綜上所述，原告請求被告給付24萬0,753元（計算式：租金23萬8,000元＋2,753元＝24萬0,753元），為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

（五）本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

（六）本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告星柚公司敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告星柚公司如預供擔保，得免為假執行。

（七）訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

二、反訴部分：

（一）反訴原告起訴主張：反訴原告前向反訴被告承租系爭房屋，租賃期間自112年11月15日起至114年11月15日止，計2年，每月租金為2萬5,000元，電燈費及自來水費另計，大樓管理費由反訴原告負擔，並約定於每月租金分別於15日及30日各給付1萬5,000元及1萬元，且反訴原告已交付押租保證金5萬元。詎料，反訴原告於租期屆滿後，已於114年11月15日遷讓返還系爭房屋予反訴被告，惟反訴被告迄未返還押租保證金5萬元，爰依系爭租約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告5萬元，及自民事反訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

（二）反訴被告則以：反訴原告自113年5月起即未給付租金，反訴被告已於113年7月18日寄發存證信函催告反訴原告給付積欠之113年5、6月租金計5萬元及113年5月份之管理費2,

753元，惟反訴原告於113年7月19日收受後迄未置理，反訴被告復於113年7月27日寄發存證信函催告反訴原告給付，並同時終止系爭租約，反訴原告亦已於113年7月30日收受該存證信函，故系爭租約應已於113年7月27日合法終止。又系爭租約縱未合法終止，則因系爭租約已於114年11月15日租期屆滿，反訴原告亦應給付所欠113年5月15日至114年11月15日計18個月之租金合計23萬8,000元，故反訴原告所給付之押租保證金5萬元，自得先予扣抵所欠租金，故反訴被告無需返還押租保證金5萬元等情。並聲明：反訴原告之訴駁回。

（三）得心證之理由：

1、按承租人交與出租人押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，例如：租金之給付，租賃關係終了後，租賃物之返還以及遲延返還租賃物所生之損害賠償債務均是。蓋押租金契約，係信託的所有權讓與行為，乃承租人以擔保租賃契約所生債務之履行為目的，移轉押租金之所有權與出租人，如承租人履行租賃債務完畢，出租人即應全數返還，倘承租人有欠租或其他債務不履行情事，出租人當然得就押租金受償，苟有餘額再返還之。準此，出租人就押租金，負有附停止條件之返還義務，在出租人自己之債權受清償前，不負返還之義務；租賃關係終了，承租人若有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，無須當事人之意思表示，亦不問當事人之意思如何，發生「當然抵充」（法定抵充）之效力。

2、查反訴被告於113年7月27日發函終止系爭租約並不合法，且反訴原告以系爭房屋並未修繕完成，故因減免租金而拒不給付全部租金，亦屬無據，而反訴原告係於114年11月15日將系爭房屋點交交還予反訴被告，故反訴被告得請求113年5月15日至114年11月15日計18個月之租金計23萬8,000元租金，並得由反訴原告給付之押租保證金5萬元先予扣抵等情，理由詳如本訴部分，是反訴原告請求反訴被告返

還押租保證金5萬元，即屬無據。

（四）綜上所述，反訴原告請求反訴被告給付5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

（五）本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

（六）訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　5　　日

書記官　蘇炫綺