臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第7276號

原　　告
即反訴被告　林舒芸
000000000000000000
訴訟代理人　陳怡彤律師
被　　告
即反訴原告　台灣萊雅股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　師逸樺
訴訟代理人　洪志青律師

上列當事人間請求給付租金等事件，於中華民國115年10月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹拾柒萬貳仟柒佰柒拾肆元，及自民國一百一十四年十二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔十分之八，餘由反訴原告負擔。

本判決反訴原告勝訴部分得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹拾柒萬貳仟柒佰柒拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告主張：

（一）訴外人台灣伊索化妝品股份有限公司（於民國114年8月12日與被告公司合併後為消滅公司，被告公司為存續公司）前承租原告所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷0弄00號3樓房屋（下稱系爭房屋），租期自113年4月1日起

至114年3月31日，每月租金為新臺幣（下同）52,000元，每月1日前支付每月租金，之後雙方公證續約1年，租期延至115年3月31日（下稱系爭租約）。嗣被告員工於114年4月23日向系爭房屋代管人員陳建翔反映屋內有異味，並於廁所發現老鼠。惟原告持有及居住系爭房屋十餘年間，及被告先前承租期間均未曾發生鼠患，且廠商維修時亦未發現房屋有破損情形，足見鼠患係於被告承租期間始發生，應與實際居住者之清潔、維護有關，而非系爭房屋本身所致。依民法第429條、第430條規定及系爭租約第8條第1項約定，相關修繕費用應由被告負擔。又兩造雖曾於114年5月間協議至公證人處辦理解約，惟因被告拒絕接受條件而未完成公證，故系爭租約並未終止。

（二）系爭房屋並無系爭租約第17條第1項所定得提前終止租約之情形，且實際居住人於修繕期間曾表示希望暫住次臥，足見鼠患並未達危及居住者健康或安全之程度。又被告未妥善清潔、維護系爭房屋，違反善良管理人注意義務，應依民法第184條、第432條規定負損害賠償責任。本件原告因處理鼠患支出天花板拆除工程36,800元、冷氣維修工程31,400元、天花板修復工程563,040元及除蟲作業8,900元，合計640,140元，加計5%營業稅後為672,147元。另被告僅給付租金至114年6月，尚積欠同年7月、8月租金共104,000元。以上合計776,147元。

（三）依系爭租約第3條、第17條約定及民法第184條、第432條等規定提起本訴，並聲明：被告應給付原告776,147元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯聲明及理由

（一）兩造於114年3月26日續訂系爭租約，每月租金52,000元，押金104,000元，被告已給付押金及114年4月份租金，並預付同年5月份租金。因被告員工翁愔裙於114年4月23日發現系爭房屋有嚴重異味，並在廁所發現老鼠，即通知原

告代管人員陳建翔，並由被告員工王子惠處理後續事宜。原告自114年4月30日起派員施工，系爭房屋已無法居住。原告於同年5月2日表示可配合提前解約，被告於同年5月8日表示維持以4月30日解約，兩造約定於同年4月30日終止契約，且應於114年5月8日完成協議終止租約；嗣兩造已於114年5月21日完成點交，被告已將系爭房屋清空並交付鑰匙予原告，被告對於系爭房屋已無法占有使用。又系爭房屋之鼠患屬系爭租約第17條第1項第5款所定危及承租人或其同居人安全、健康之瑕疵，被告得提前終止租約，故原告不得再請求租金。況原告於114年4月30日派廠商進入系爭房屋維護，足見情況緊急；且系爭房屋於修繕期間，不可能提供使用，原告不得請求租金。

（二）被告不爭執鼠患係被告承租後發生，惟系爭房屋屋齡逾50年，且鄰近餐飲場所，鼠患來源多元，原告並未證明鼠患係因被告清潔、管理不當所致，故不得請求被告負擔修繕費用。又兩造於114年5月20日口頭約定被告僅需承擔房屋修繕維護費其中之「包護、拆除、清運」三項工作的一半費用，共計18,400元，詎原告於同年5月22日在公證人處始提出新增修繕報價並提高被告應負擔之金額，雙方因而未能達成協議。事後雙方曾數次協商，被告並先支付相當於114年6月份之租金52,000元予原告，以示和解之誠意，詎原告於114年7月2日、同年7月17日寄發存證信函，要求被告支付修繕費用640,000元之七成即470,000元；於本件訴訟改請求被告負擔全額即640,000元。原告數次變更所請求之修繕費數額，且提出之報價項目尚有重疊之疑，亦未證明其請求之修繕項目是否為必要施作項目，以及金額是否合理，故其請求672,147元修繕費，並無理由。

（三）並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由

（一）系爭租約業於114年5月21日合法終止：

1. 按系爭租約第17條第1項第5款約定：「租賃期間有下列情形之一，乙方得提前終止租約，且甲方不得要求任何賠償：…⑸租賃住宅有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵。」同條第2項並約定：「乙方依前項各款規定提前終止租約者，應於終止前三十日，檢附相關事證，以書面通知甲方。但前項第五款前段其情況危急者，得不先期通知。」準此，如租賃住宅客觀上存有足以危及承租人或其同居人安全或健康之瑕疵，承租人即得依上開約定提前終止租約；如情況危急者，並得不受30日前通知之限制。

2. 查被告實際居住系爭房屋之員工翁愔珺（英文名Wing）於114年4月23日即向原告房屋代管人員陳建翔反映屋內有異味，並於廁所發現老鼠，嗣經拆除部分天花板後確有發現死鼠，後續復有鼠糞、鼠類活動痕跡及冷氣管線遭啃咬等情形。又陳建翔於LINE對話中曾告知因屋內異味及可能之細菌感染風險，建議短期內不要進入使用，其到庭並證稱當時廠商認該屋狀況不宜住人，實際居住人因而暫時搬至旅館居住等情，有LINE對話紀錄及證人陳建翔證述內容在卷可佐。雖該員工曾表示希望暫住次臥一事屬實，然個人住屋需求與房屋客觀上是否已存在足以危害居住者健康之瑕疵，尚屬二事。依前開事證，足認系爭房屋當時之鼠患已非偶然發現單一鼠隻之程度，而已造成異味，並須進行天花板拆除、驅鼠、冷氣管線檢查等處理，且實際居住人亦因而暫時遷離。衡諸一般居住生活經驗，應認斯時系爭房屋之衛生及居住環境已受相當程度影響，足以危及居住者之健康，而符合系爭租約第17條第1項第5款所約定之提前終止事由。至系爭鼠患究係因房屋本身結構、外部環境因素所致，抑或因承租人使用、管理或清潔不當所生，係屬鼠患之「責任歸屬」問題；而系爭租約第17條第1項第5款所定提前終止事由，並未以瑕疵係可歸責於出租人為要件。

因此，無論鼠患之發生原因及責任究應歸屬何方，均不影響被告是否得依上開約定提前終止租約。

3. 又原告固於114年5月2日向被告表示，如欲提前解約，房東可以配合，被告並於同年月8日回覆「合約的部分我們會維持4/30解約」。惟觀諸兩造其後仍持續就終止租約、房屋點交、修繕費用負擔以及前往公證人處辦理相關事項進行協商，可見兩造斯時就租約終止之日期、相關權利義務及結算事項尚未達成最終一致之意思表示，自難僅憑前開對話，即認兩造已合意使系爭租約於114年4月30日終止。

4. 再查被告於114年5月21日將系爭房屋內物品遷出，交還系爭房屋及鑰匙，並由原告受領而完成點交之事實，為兩造所不爭執。參以系爭房屋已有前述足以危及居住者健康之鼠患，而被告依系爭租約第17條第1項第5款具有提前終止租約之權，且此前已明確向原告表達提前終止租約之意思，則被告於114年5月21日實際遷出並交還系爭房屋及鑰匙之行為，應認係被告行使其前述終止權，是系爭租約應認於114年5月21日合法終止。

5. 至兩造原訂於翌日即114年5月22日至公證人處辦理相關解約事宜，嗣因修繕費用之負擔未能達成一致而未完成公證，並不影響前開終止之效力。蓋系爭租約並未約定依第17條第1項第5款提前終止租約，須經公證或待雙方全部結算完畢後始生效力。是兩造於114年5月22日未能完成公證，僅能認其等未能就修繕費用負擔及相關結算事項達成合意，尚不能因此否認前述終止之效力。

（二）原告請求被告給付114年7月、8月租金部分：

按承租人應依約定日期支付租金，民法第439條固有明文，惟承租人所負之租金給付義務，係以租賃關係尚存續為前提。查系爭租約業於114年5月21日合法終止，業如前述，兩造於114年7月、8月間已無租賃關係存在，被告自無依系爭租約給付租金之義務，是原告依系爭租約第3條

約定及民法第439條規定，請求被告給付114年7月、8月租金各52,000元，合計104,000元，即非有據，不能准許。

（三）原告未能證明被告確有違反善良管理人注意義務之行為，亦未證明被告有故意或過失之不法行為造成鼠患，尚不得請求被告賠償修繕費用共計672,147元：

1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第432條、第184條第1項前段定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。另民法第184條第1項前段侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決要旨參照）。

2.本件原告主張因被告未妥善清潔、維護系爭房屋，違反善良管理人注意義務，致發生鼠患並造成系爭房屋受損，原告因而支出天花板拆除工程36,800元、冷氣維修工程31,400元、天花板修復工程563,040元、除蟲作業8,900元，合計640,140元，加計5%營業稅後共672,147元，應由被告負賠償責任等情，為被告所否認。依前開說明，應由原告就被告有何違反保管、使用或清潔義務之具體行為、該行為與鼠患發生及系爭房屋受有損害間具有相當因果關係，及原告因被告之行為受有損害數額達672,147元等事實，負舉證之責。經查：

⑴原告所舉證人曾逸騫（原名曾志詠）雖到庭證稱其至系爭房屋施工時，並未發現房屋有明顯破損或缺口，可能供老鼠進入之管線亦已封住；惟其同時證稱無法判斷鼠患形成之原因，亦不知道老鼠究由何處進入，

對於所發現之鼠類痕跡究係同一隻老鼠所留下，抑或另有其他老鼠進入，亦不能確定等語（本院卷二第17至18頁）。是依其證述，固可認施工檢查時未發現明顯之房屋破損，然尚不能據以認定老鼠係因被告或實際居住人之清潔、使用或保管行為而進入系爭房屋。另原告所舉證人陳建翔雖到庭證述其曾依現場未發現明顯孔洞，而推測老鼠可能經由開門、開窗進入，惟此部分僅係陳建翔依現場狀況所為之推測，並無其他客觀事證足資佐證。況縱認老鼠可能經由門窗進入，亦無從因此逕認被告或其員工有何異於一般住宅正常使用方式之開關門窗行為，更不足進而認定被告有何未盡善良管理人注意義務之情形。

⑵原告另以其持有、居住系爭房屋十餘年期間，及台灣伊索化妝品股份有限公司先前承租期間均未發生鼠患，而本件鼠患係於續租期間始行發生，主張鼠患應係被告人員使用、清潔或管理不當所致。惟查，過去一定期間未發生鼠患，至多僅屬判斷本次鼠患成因之間接事實，尚無從僅憑前後發生時間，即排除建物周遭環境、管線、門窗出入或其他外來因素之可能性，逕而推論本次鼠患必係因被告人員違反清潔、管理或保管義務所造成。本件原告並未提出被告人員有何堆置垃圾、食物殘渣、未維持屋內清潔或其他足以招致鼠類之具體事證，而證人曾逸騫復明確表示無法判斷老鼠進入之原因，自難以鼠患發生於被告續租期間，逕認被告應就鼠患之發生負責。

⑶綜上，本件依原告所舉證據僅足認定系爭房屋於被告租賃期間確曾發生鼠患，然鼠類如何進入系爭房屋、鼠患發生之原因為何，以及是否與被告人員之使用、清潔或保管行為有關，均仍屬不明，尚不足認定鼠患之發生係可歸責於被告。依民事訴訟法第277條所定舉證責任分配原則，此項事實真偽不明之不利益，自

應由主張被告應負損害賠償責任之原告承擔。則原告既未能證明被告確有違反善良管理人注意義務之行為或有故意或過失之不法行為造成鼠患，縱認原告係因處理鼠患而進行天花板拆除、冷氣維修、天花板復原及除蟲等工程，亦無從認定該等費用係因被告可歸責之行為所生。故原告依民法第432條、第184條第1項前段規定，請求被告賠償修繕費用672,147元，即屬無據。

⑷至原告所提出各項工程報價單所載工程是否確有全部施作並實際支出、各該工程是否均為處理鼠患及回復系爭房屋原狀所必要、不同工程項目間有無重複，以及其價格是否合理等節，因原告就損害賠償責任成立之前提，即被告就鼠患發生具有可歸責性一節，未盡舉證責任，已足認其此部分請求無理由，故上開損害數額之爭執，已不影響本件判決結果，爰無逐一論究之必要。

⑸原告另援引民法第429條、第430條及系爭租約第8條第1項約定，主張系爭房屋或其附屬設備如有損壞而有修繕之必要，原則上應由出租人即原告負責修繕，惟如損壞係因可歸責於承租人即被告之事由所致者，即不在此限。本件鼠患係因被告人員未能妥善清潔、維護系爭房屋所致，應屬可歸責於被告之修繕事項，故修繕費用均應由被告負擔云云。惟按民法第429條第1項規定「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。」同法第430條規定「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。」則上述規定所規範者，乃出租人之修繕義務及出租人不履行該義務時承租人所得主張之法律效果，

並非出租人得據以請求承租人賠償租賃物修繕費用之請求權基礎。另系爭租約第8條第1項約定「租賃住宅或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應由甲方負責修繕。但損壞係因可歸責於乙方之事由所致者，不在此限。」其但書所稱者，係將可歸責於承租人所造成之損壞排除於出租人原應負擔之修繕義務範圍之外，尚不能解為出租人得向承租人請求全部修繕費用之損害賠償請求權。

四、綜上，系爭租約業於114年5月21日合法終止，是原告依系爭租約第3條約定及民法第439條規定，請求被告給付114年7、8月租金共104,000元，即屬無據；又原告未能舉證證明系爭鼠患之發生係可歸責於被告，其爰依民法第184條、第432條規定，請求被告賠償修繕費672,147元，亦屬無據。從而，原告依上述規定或約定，請求被告給付776,147元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分

一、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。所謂「反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者」，指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律

關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。本件原告提起本訴，主張被告尚欠114年7、8月租金共計104,000元，及被告對於系爭房屋之維護有缺漏致生鼠患問題，原告因此受有修繕費用共672,147元之損害，以上合計776,147元，故起訴請求被告給付。而被告於言詞辯論終結前，對原告提起反訴，主張雙方已合意終止系爭租約，反訴被告應返還押金104,000元，另反訴原告因系爭租約溢付114年5月份租金52,000元及114年6月給付52,000元，故請求反訴被告（即原告）返還208,000元，依前揭規定，應認此反訴標的與本訴標的之兩者間有牽連關係。

二、反訴原告主張：反訴原告已依系爭租約第5條約定支付押金共計104,000元予反訴被告。系爭房屋之原告代管機構人員陳建翔於114年5月22日之LINE對話紀錄中已承認有押金104,000元。且系爭租約及相關法律並未約定或規定系爭租約之終止應以完成公證程序為必要條件，亦未約定或明定應以雙方確立賠償金額為要件，況雙方對於鼠患事件之責任歸屬及是否達成賠償金額之合意，與系爭租約終止之合意係不同之法律關係。反訴原告主張雙方合意於114年4月30日終止系爭租約，且於同年5月21日完成房屋之點交，依系爭租約第5條約定，反訴被告應返還押金104,000元予反訴原告。另反訴原告於114年4月30日已預先支付114年5月份租金52,000元，且反訴原告為促使反訴被告儘早確認爭議，曾於114年6月20日支付相當於114年6月份租金52,000元之金額予反訴被告，以示和解談判之誠意，該款項並非114年6月份租金，嗣兩造未能達成和解，反訴被告收取該款項已無法律上依據，反訴原告數次請求返還未果。爰依民法第179條第1項規定，請求被告返還溢付之114年5月份租金52,000元及於114年6月20日所溢付之52,000元。以上合計208,000元（計算式：104,000＋52,000＋52,000＝208,000）。並聲明：反訴被告應給付反訴原告208,000元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日至清

償日止，按年息5%計算之利息；反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、反訴被告答辯聲明及理由

（一）兩造於114年5月22日前往公證人處商議解約條件，當日並未完成簽署，嗣後未取得兩造之確認回覆，本件終止合意從未成立，未生終止契約之效力。又現場點交係物品清查之暫時性程序，雙方主觀共識均認尚須完成公證程序後，系爭租約終止始生效力。依系爭租約第5條約定，押金之返還係以「遷讓交還完成」且「租約所生債務全部清償結算完畢」作為停止條件，本件債務尚未結算完畢，反訴原告不得請求返還押租金。縱認系爭租約已合意終止，反訴被告因反訴原告提前搬離、拒絕完成公證、遺留鼠患損害等情形，受有：1.鼠患處理、天花板全室拆除及修復費用、2.冷氣管線更換費用、3.因反訴原告提前搬離所生之租金損失（114年5月1日至合法終止日止）、4.回復原狀費用及清潔費用，上開損害金額顯然高於押金金額，反訴被告依民法第334條第1項規定，以前述損害賠償債權與反訴原告之押金返還請求主張抵銷。

（二）系爭租約未於114年4月30日合法終止，反訴原告負有給付114年5月份租金52,000元之義務，並無不當得利情事；縱認系爭租約已合意終止，反訴原告就系爭房屋之搬遷至少延至114年5月21日，於此期間對於系爭房屋仍有事實上之占有使用，該52,000元恰為該期間使用對價之合理估算，反訴原告不得請求返還。

（三）反訴原告主張其於114年6月20日匯款52,000元係作為和解誠意金，然其並未就此提出任何合意文件、書面約定或確認往來訊息為證，自不能拘束反訴被告。又該筆款項匯款日期為114年6月20日，金額恰為1個月租金52,000元，依一般社會通常交易觀念，應認定係給付遲延之114年6月份租金。另和解誠意金是否得因和解不成而請求返還，端視雙方約定而定。本件反訴原告完全未能提出任何此種返還

約定，其請求返還並無法律依據。且該筆款項縱非租金，仍得作為雙方損害賠償及債務結算之一部分，反訴被告保留依民法第334條第1項規定就該筆款項主張抵銷之權利，反訴原告不得逕行請求返還。

（四）並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，反訴被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、本院得心證之理由

（一）反訴原告請求返還押金104,000元部分：

1. 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。本件租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判例要旨參照）；又系爭租約第5條約定：「押金約定及返還：乙方應給付甲方新台幣壹拾萬肆仟元整之押金（最高不得逾二個月租金總額），作為其履行本契約義務之擔保。該押金於租約終止或屆滿時，乙方遷讓交還租賃住宅並清償租賃契約所生之債務後，由甲方無息返還之。乙方不得主張以押金抵扣租金或應支付之費用。」據此，本件押金係供擔保承租人履行租賃契約所生債務之用，於租約終止或屆滿、承租人遷讓交還租賃住宅並清償租賃契約所生債務後，出租人即負返還押金之義務。

2. 本件反訴原告業已交付押金104,000元予反訴被告，而系爭租約已於114年5月21日合法終止，反訴原告於同日將系爭房屋內物品遷出，返還房屋及鑰匙予反訴被告，均如前述。反訴被告雖辯稱反訴原告所負租賃契約相關債務尚未結清，且其因鼠患受有上述天花板拆除、修復、冷氣管線更換等損害，自得以上開損害賠償債權與押金返還債權抵銷。惟反訴被告所主張之鼠患修繕費用672,147元，因未能舉證證明該鼠患之發生係可歸責於反訴原告，故其依民法第184條、第432條規定所為損害

賠償請求並不能成立；另反訴被告主張114年7月、8月租金債權104,000元，亦因系爭租約於114年5月21日終止而無從成立。反訴被告復未證明除此之外尚有其他已屆清償期而得以押金擔保之債權存在，即無從以此拒絕返還押金。從而，反訴原告請求反訴被告返還押金104,000元，為有理由，應予准許。

（二）反訴原告請求返還114年5月份溢付租金部分：

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又給付型不當得利之請求權人，應就給付關係、受領人受有利益及該給付欠缺給付目的等事實負舉證責任（最高法院91年度台上字第1673號、99年度台上字第1009號判決意旨參照）。

2. 反訴原告主張其預先給付114年5月份租金52,000元予反訴被告，惟系爭租約已於114年4月30日終止，反訴被告受領該款項即無法律上原因，依民法第179條規定請求全數返還等語。惟查，本院認定系爭租約係於114年5月21日始合法終止，業如前述。是以自114年5月1日起至同年月21日止，兩造間之租賃關係仍屬存續，反訴原告仍有依約給付租金之義務；另自同年月22日起兩造已無租賃關係存在，則反訴被告就同年月22日至31日期間之租金，已無法律上原因，自應予返還。又依比例計算，反訴原告溢付之租金為16,774元（計算說明：114年5月份共31日，同年5月22日至31日共10日，52,000×10/31≒16,774，元以下四捨五入），故其請求反訴被告返還114年5月份租金，於16,774元之範圍內，為有理由；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

（三）反訴原告請求返還114年6月20日給付之52,000元部分：

1. 查反訴原告已於114年6月20日給付反訴被告52,000元之事實，為兩造所不爭執。又依前揭說明，系爭租約係於114年5月21日合法終止，故反訴原告於6月份已無租金

給付義務，是其於114年6月20日給付前開款項，顯非基於系爭租約履行6月份租金債務。反訴被告雖以該款項金額恰與每月租金相同，抗辯係遲延給付6月份租金，然斯時租賃關係業已消滅，自無6月份租金債權存在，此抗辯並不足採。

2. 至反訴原告雖未能證明前開52,000元確屬其所稱「和解誠意金」，惟其業已證明給付時系爭租約已終止，原有租金給付目的已不存在，依兩造之主張，本件亦無其他債務關係足認該款另有給付目的，堪認反訴原告已就其給付欠缺法律上原因之事實盡舉證責任。

3. 末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務與他方之債務互為抵銷，民法第334條第1項本文定有明文。是主張抵銷之一方，須對他方確有得供抵銷之主動債權存在，始生抵銷之效力。反訴被告主張其因反訴原告提前搬離、鼠患、天花板拆除及修復、冷氣管線更換、租金損失、回復原狀及清潔等情，對反訴原告具有損害賠償及租金債權，並以之與該押金返還及不當得利返還債權抵銷。惟反訴被告於本訴所請求之鼠患相關修繕費用672,147元，因舉證尚有未足而不成立；另所請求114年7月、8月租金104,000元，亦因系爭租約已於114年5月21日終止而無從成立，均經本院於本訴部分認定如前。至反訴被告泛稱尚有因提前搬離所生租金損失、回復原狀費用及清潔費用等債權，亦未就其債權發生之原因事實、具體項目及數額提出足資認定之證據，亦無足採。

（四）綜上，本件反訴原告所得請求金額共計172,774元（計算式：104,000＋16,774＋52,000＝172,774）。

五、從而，反訴原告依系爭租約第5條約定及民法第179條規定，請求反訴被告給付172,774元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日（即114年12月9日，本院卷一第283頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之

請求，為無理由，應予駁回。

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

七、反訴原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，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，宣告反訴被告如預供擔保，得免為假執行。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

八、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　6　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

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○○區○○○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　　11　　月　　6　　日

書記官　邱已芹