

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度桃簡字第180號

原告 龍宥環保有限公司

法定代理人 黃龍

訴訟代理人 黃國展律師

被告 利威有限公司

法定代理人 洪生發

訴訟代理人 李瑞玲律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國111年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬貳仟零貳拾玖元，及自民國一〇七年十二月十六日起至清償日止，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（除減縮部分外）由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾貳萬貳仟零貳拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。查本件原告起訴時之聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）122萬3,193元，及自民國107年12月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」，嗣於110年12月22日具狀變更聲明為：「被告應給付原告46萬8,989元，及自107年12月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」

（見本院卷第136頁），經核原告上開所為，屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告向原告與訴外人世緯有限公司（下稱世緯公司）、鍾玉繡承租桃園市○○區○○路000巷000000號廠房（下稱系爭廠房），並於106年6月28日簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自106年7月1日起至119年12月31日止，每月15日前應繳納租金67萬元，由原告、世緯公司、鍾玉繡各收取3分之1之租金即22萬3,333元，嗣系爭租約於107年12月31日合意終止，是被告應給付原告18個月租金總額共401萬9,994元，惟被告僅給付租金259萬8,686元，扣除被告代墊款83萬3,869元，並扣除原告應返還之保證金11萬8,450元，尚有46萬8,989元未給付，爰依系爭租約提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：被告原應給付原告之租金雖為401萬9,994元，惟被告已給付租金259萬8,686元，且系爭廠房有修繕需要時，被告有口頭催告原告修繕，原告委請被告自行修繕，並於簽收付款證明時，同意被告預扣如附表所示之修繕費用，共計79萬2,511元，另原告曾於106年3月間向被告借款30萬元，並於109年6月11日向訴外人日日旺貿易有限公司（下稱日日旺公司）借款8萬元、3萬元，該二筆借款已由日日旺公司讓與債權予原告，被告就上開修繕費用、借款債權主張抵銷後，原告請求之金額已無剩餘，是原告之請求無理由等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第131頁、第138頁反面）：

（一）原告與世緯公司（法定代理人楊慶郁）、鍾玉繡將系爭廠房出租予被告，並於106年6月28日簽訂系爭租約，約定租期自106年7月1日起至119年12月31日止，被告應於每月15日前繳納租金67萬元，並已給付押租金120萬元，嗣於107年12月31日合意終止租約。

01 (二)被告自106年7月起至107年12月止應給付原告租金總額為401
02 萬9,994元（原告每月應收之租金為22萬3,333元），惟被告
03 僅給付原告259萬8,686元，扣除原告應退還之押租金11萬8,
04 450元，及應扣除代墊款新台幣83萬3,869元，尚有46萬8,98
05 9元未給付。

06 四、本院之判斷：

07 (一)被告辯稱就41萬元之借款債權主張抵銷，有無理由？

08 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按稱消費借貸者，於
10 當事人間必本於借貸之意思合致，而有移轉金錢或其他代替
11 物之所有權於他方之行為，始得當之。是以消費借貸，因交
12 付金錢之原因多端，除有金錢之交付外，尚須本於借貸之意
13 思而為交付，方克成立。倘當事人主張與他方有消費借貸關
14 係存在者，自應就該借貸意思互相表示合致及借款業已交付
15 之事實，均負舉證之責任，其僅證明有金錢之交付，未能證
16 明借貸意思表示合致者，仍不能認為有該借貸關係存在（最
17 高法院98年度台上字第1045號判決意旨參照）。

18 2.本件被告辯稱原告曾於簽訂系爭租約前允諾被告邀增建廁所
19 提供被告使用，但需向被告先借款30萬元，被告不疑有他遂
20 給付30萬元予原告云云，原告雖不否認收受30萬元，惟否認
21 兩造間有借貸關係存在，是依前所述，自應由被告就兩造間
22 成立消費借貸契約乙節，負舉證之責。經查，被告就其所
23 辯，僅以系爭租約第4條第8項約定：「租賃期間內停車棚及
24 外面廁所之使用權均歸丁方（即被告）所有。」等語（見本
25 院卷第7頁），推論原告依約應提供廁所供被告使用，故不
26 可能是被告出錢請原告代工興建云云，惟依系爭租約，尚無
27 從認定應由何人支付增建廁所之費用，況被告就兩造間有借
28 貸意思表示合致乙節，並未提出證據以實其說，是認其舉證
29 尚有未盡。準此，被告辯稱原告向其借款30萬元應予以抵
30 銷，即無理由。

31 3.再按二人互負債務，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 條前
段定有明文。經查，被告辯稱原告向日日旺公司借款8萬
元、3萬元，該二筆借款已由日日旺公司讓與債權予原告，
就上開11萬元之借款亦主張抵銷云云，固據提出債權讓與契
約書、借據為證（見本院卷第93至94頁），惟依卷附之借據
可知向日日旺公司借款8萬元之借款人為黃龍，而非原告，
黃龍雖為原告之法定代理人，然上開借據並未見黃龍係以原
告法定代理人之身分所簽立，因此借貸契約應係存於黃龍與
日日旺公司之間，是被告所辯與抵銷之要件不符，要無可
採。另被告主張抵銷之3萬元借款，則未提出任何證據足證
原告有向日日旺公司借款3萬元之事實，是被告此部分之抗
辯，亦無足採。從而，被告辯稱原告向日日旺公司借款11萬
元應予以抵銷，難認有據。

(二)被告辯稱就廠房之修繕費用79萬2,511元主張抵銷，有無理
由？

1.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
而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第423
條、第429條第1項、第430條分別定有明文。又按所謂合於
約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時
所預設之共同主觀之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認
知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所
約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使
用、收益之狀態，始可認定出租人有保持合於使用、收益狀
態之義務（最高法院89年度台上字第422號判決意旨參
照）。

2.經查，本件租賃物為系爭廠房，若有妨害合於約定使用、收

益狀態之瑕疵，本應由原告負責，此為出租人之義務，若被告自行修繕，依前揭規定，自得於租金中扣除之，縱被告未定期催告原告修繕，亦得依無因管理等相關規定，請求原告償還其所支出之費用後主張抵銷，是原告主張被告未合法催告原告修繕故不得主張抵扣云云，應不足採。又被告辯稱其已支出如附表所示之修繕費用，原告應分擔之修繕費用為79萬2,511元等語，並提出報價單、轉帳傳票、估價單、支票等件為證（見本院卷第50至58頁），茲就各項請求金額有無理由，論述如下：

(1)編號1屋頂漏水修繕與編號3至5鐵皮修繕部分：

被告辯稱因系爭廠房漏水，而支出屋頂及鐵皮修繕費用等語，業據提出系爭廠房修繕前現場漏水及鐵皮狀況照片、報價單、轉帳傳票、估價單、支票等件為證（見本院卷第95至106頁、第51、53、54至56頁），堪認系爭廠房確有發生妨害合於約定使用之漏水瑕疵，而有修繕屋頂及鐵皮之必要，而被告此部分共支出69萬3,920元（計算式：6,000元+6萬2,000元+32萬4,000元+15萬6,000元+14萬5,920元=69萬3,920元），另依系爭租約第4條第4項約定：「廠房租賃期間內，如需修繕，修繕部分由甲（即原告）、乙（即世緯公司）雙方負責。」等語（見本院卷第6頁反面），是原告與世緯公司應各分擔修繕費用之半數，故原告應分擔此部分之數額為34萬6,960元（計算式：69萬3,920元 $\times$ 1/2=34萬6,960元）。

(2)編號2部分：

被告辯稱於107年5月為原告於系爭廠房至產業道路間鋪設柏油路面，當時原告與世緯公司、鍾玉鏞協商，柏油支出費用分為4等分，由原告支付其中2等分，被告就此支出47萬5,912元等語，固據提出工程請款單、轉帳傳票、支票、統一發票為證（見本院卷第123至124頁），縱認被告有此部分之支出，然鋪設柏油路面並未約定於系爭租約內，且被告就上開所辯，並未提出證據以實其說，難認鋪設柏油路面為系爭租

約所約定使用之內容，是被告此部分所辯，尚屬無據。

(3)編號1中華電信線費、抽風球、採光罩、碼頭橡膠墊、廠房外電錶箱配線、編號6消防維修、編號7廠房外電錶箱配線部分：

被告辯稱支出中華電信線費、抽風球、採光罩、碼頭橡膠墊、廠房外電錶箱配線、消防維修、廠房外電錶箱配線等費用，雖提出報價單、轉帳傳票、估價單、支票等件為證（見本院卷第50至52頁、第57至58頁），然被告就此部分，亦未舉證證明此為系爭租約所約定之內容，亦未舉證此部分有修繕之必要性，是被告此部分所辯，並不足採。

(4)從而，被告得主張自租金扣抵或抵銷之費用，為編號1屋頂漏水修繕項目與編號3至5鐵皮修繕項目，共計34萬6,960元。

(三)依上說明，原告請求被告給付積欠之租金46萬8,989元，扣除34萬6,960元之修繕費用後，得請求之金額為12萬2,029元（計算式：46萬8,989元－34萬6,960元＝12萬2,029元）。

五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；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5%，民法第229條第1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查兩造依系爭租約約定被告應於每月15日給付租金，而系爭租約於107年12月31日終止，是被告至遲應於107年12月15日給付租金，故原告請求被告給付自107年12月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，尚無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告給付12萬2,029元，及自107年12月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易

程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依同法第436條第2項準用同法第392條第2項規定，依被告之聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

九、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 3 月 4 日
桃園簡易庭 法 官 陳容蓉

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表明上訴理由，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）。

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 111 年 3 月 4 日
書記官 王翰揚

編號	日期	應扣除之修繕費用	修繕內容		證物頁碼
1	106年10月	214,539元 (計算方式： $643,617 \text{元} \div 3 = 214,539 \text{元}$)	中華電信線費	26,000元	第50頁
			抽風球、採光罩	106,900元	第51頁
			碼頭橡膠墊	56,800元	第51頁
			屋頂漏水修繕	6,000元	第51頁
			廠房外電錶箱配線	385,917元	第52頁
			屋頂漏水修繕	62,000元	第53頁
			小計	643,617元	
2	107年5月	237,956元 (計算方式： $475,912 \text{元} \div 4 \times 2 = 237,956 \text{元}$)	柏油支出：475,912元（原告與世緯公司、鍾玉鏞協商柏油支出費用分為4等分，由原告支付其中2等分）		第123至124頁
3	107年7月	108,000元 (計算方式： $324,000 \text{元} \div 3 = 108,000 \text{元}$)	鐵皮修繕	324,000元	第54頁
4	107年8月	52,000元 (計算方式：	鐵皮修繕	156,000元	第55頁

(續上頁)

01

		156,000元 $\div$ 3= 52,000元)			
5	107年9月	48,640元 (計算方式： 145,920元 $\div$ 3= 48,640元)	鐵皮修繕	145,920元	第56頁
6	107年11月	89,500元 (計算方式： 268,500元 $\div$ 3= 89,500元)	消防維修	268,500元	第57頁
7	107年12月	41,876元 (計算方式： 125,630元 $\div$ 3= 41,876元)	廠房外電錶箱配線	125,630元	第58頁
總計	792,511元				