

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1058號

原告 江楊月鳳 寄桃園市○○區○○○路0段000號8樓

訴訟代理人 江志強

陳鼎正律師

複代理人 高靖棠律師

被告 羅義程 寄新竹縣○○市○○路0段00號

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 鄭玉金律師

涂秋香 寄同上

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年11月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣14,933元，及自民國111年5月6日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔4%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告以新臺幣14,933元為原告預
供擔保者，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告向其承租桃園市○○區○○○路0巷00號房屋（下稱系
爭房屋），約定租期自民國109年2月16日起至114年2月25日
止，被告除應繳納押租金新臺幣（下同）74,000元外，亦應
於每月15日前按月給付租金37,000元。另，被告如有改裝設
施，應於交還房屋時回復原狀；若契約終止後被告不交還房
屋，應支付原告按房租1倍計算之違約金；契約期限未滿
前，如一方欲提前終止契約，應提前1個月通知對方，並支
付1個月之租金為違約金等約定（下稱系爭契約）。

(二)原告為修繕系爭房屋，於110年11月1日以蘆竹大竹郵局326

01 號存證信函通知被告提前終止系爭契約，原告並於110年11
02 月27日依約支付提前終止契約違約金予被告，系爭契約已於
03 110年12月15日合法終止。

04 (三)然被告自110年11月16日起未再就使用系爭房屋給付租金，
05 算至系爭契約終止之日止，共積欠租金37,000元。且系爭契
06 約終止後，被告遲至111年5月16日始自系爭房屋搬離，故自
07 110年12月16日起至111年5月16日，共受有相當於租金之不
08 當得利185,000元及違約金185,000元，上開租金及不當得利
09 經原告以被告交付之押租金74,000元扣抵後，被告仍有333,
10 000元未付。

11 (四)此外，被告承租系爭房屋期間改裝前門鋁門、破壞鐵皮屋頂
12 均未回復原狀，分別使原告受有26,250元及12,600元之損
13 害。又被告交還房屋時，室內留有壁紙及冷氣支架等未清
14 除，另使原告受有18,900元之損害。

15 (五)爰依系爭契約及不當得利法律關係提起本訴，並聲明：(一)被
16 告應給付原告390,750元及自111年4月15日起至清償日止，
17 按週年利率5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執
18 行。

19 二、被告則以：

20 (一)被告接獲原告提前終止租約之通知後即向原告表示因屋內物
21 品眾多無法依限搬離，並獲原告同意使用至111年1月19日。
22 被告於111年1月16日將系爭房屋內物品全數搬離，並通知原
23 告於同年月19日點交房屋，惟原告當日要求被告結清系爭房
24 屋水、電費始同意點交，嗣被告於同年月24日結清水電費
25 後，原告又再要求被告將系爭房屋室內進行粉刷。被告雖認
26 自己無粉刷之義務但仍配合於111年3月底完成油漆工程，並
27 通知原告於111年4月15日辦理點交，然原告未於111年4月15
28 日依約到場點交，致當日仍未能完成點交而遲至111年6月15
29 日方將系爭房屋點交予原告。原告自111年1月19日起即拒絕
30 受領系爭房屋，不可歸責於被告。

31 (二)被告承租系爭房屋後即發現該房屋全棟均有漏水情形，且已

嚴重至不合於約定使用、收益之程度，經被告多次向原告反應仍未改善，故被告拒絕給付110年11月16日至110年12月15日之租金。又原告既同意被告使用系爭房屋至111年1月19日，則在此之前系爭契約縱已終止，被告基於原告之同意而有使用系爭房屋之權利，自無不當得利可言，亦無須給付違約金。又111年1月20日以後，原告遲延受領系爭房屋不可歸責於被告，則被告亦無所謂不當得利之情事。而縱令被告遲延返還系爭房屋，惟系爭房屋既有嚴重漏水情形，原告依系爭契約請求按月租金計算違約金顯然過高，應該酌減。

(三)原告主張被告改裝前門鋁門、破壞鐵皮屋頂等節，並未提出舉證，至室內油漆部分應屬使用房屋之正常自然折舊，不在系爭契約所稱「改裝設施」而應回復原狀之範圍內。況原告業於111年11月8日將系爭房屋出售，故自無所謂「房屋未回復原狀所受損害」可言。且此部分原告並未先依法催告被告回復原狀，逕行起訴請求損害賠償，於法未合。

(四)若原告確得向被告請求租金、相當於租金之不當得利及違約金，被告亦得以自己對原告之下列債權抵銷：

- 1.兩造簽立系爭契約時被告支付原告押租金74,000元，系爭契約終止後，被告得請求原告返還。
- 2.被告承租期間，因系爭房屋漏水而支出修繕費235,000元。
- 3.被告承租期間，因系爭房屋漏水致被告之①冰箱庫板及馬達泡水受損支出維修費194,000元、②衣物污損而支出清潔費5,216元、③紙箱泡水毀損而損失241,500元。及④訴外人即被告之女羅案綾於屋內滑倒受傷，被告為其支出醫藥費1,647元。

(五)聲明為：

- 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執事實及協議簡化爭點，確認兩造不爭執事項如下（桃簡卷117頁）：

01 (一)兩造間簽訂有系爭契約，該契約業於110年12月15日由原告
02 片面終止。

03 (二)兩造簽訂系爭契約後，被告已交付原告押租金74,000元，且
04 該押租金原告迄今尚未返還被告。

05 (三)原告已於111年5月16日接收系爭房屋。

06 (四)被告於110年11月5日最後一次給付租金（對應之租期為110
07 年10月16日至同年11月15日），自110年11月16日起即未再
08 就使用系爭房屋向原告給付租金。

09 四、得心證之理由

10 (一)原告請求被告給付租金部分：

11 1.承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條定有明
12 文。

13 2.系爭契於110年12月15日合法終止，被告自110年11月16日
14 起即未再就使用系爭房屋向原告給付租金等節均為兩造所
15 不爭執，則原告請求被告給付110年11月16日至110年12月
16 15日間之租金37,000元，應屬有據。

17 3.因雙務契約而發生，且立於互為對待給付之債權債務關
18 係，雙方當事人固得行使其同時履行之抗辯權，惟享有同
19 時履行抗辯權之當事人，在他方當事人應為對待給付之義
20 務消滅前，未行使是項權利，其後因已無同時履行之問
21 題，即無再行使該抗辯權之餘地。出租人修繕之義務與承
22 租人租金之支付，在租賃關係存續中，縱認係立於互為對
23 待給付之關係，而得行使同時履行抗辯權，惟在租賃關係
24 存續中，承租人未行使該項權利，於租賃關係消滅後，出
25 租人已無修繕之義務，當無行使同時履行抗辯權之可言
26 （最高法院88年度台簡上字第59號民事裁定參照）。

27 4.被告辯稱上開期間系爭房屋嚴重漏水，已達不合於約定使
28 用、收益之狀態，被告因此得免付上開期間之租金（桃簡
29 卷296頁）。惟被告固已提出line對話紀錄欲證明自己曾
30 向原告請求漏復漏水，然其並未提出自己在系爭契約終止
31 「前」曾向原告表明行使同時履行抗辯權之證明，則系爭

01 契約終止後，被告再於本件訴訟過程提出上開抗辯，應認
02 其已無再行使該抗辯權之餘地。

03 (二)原告請求被告給付違約金及不當得利部分：

04 1.被告有無於111年1月19日與原告約定點交系爭房屋。

05 (1)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
06 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。承租人於租賃
07 關係終止後，應返還租賃物，民法第455條亦有明文。
08 被告辯稱自己於111年1月19日欲返還系爭房屋予原告，
09 惟原告拒絕受領，則就原告拒絕受領之事實，應由被告
10 負舉證責任。

11 (2)所謂點交，一般係指清點、交付，基於契約約定或法律
12 規定，現實上將占有移轉之程序。故兩造111年1月19日
13 是否有點交系爭房屋之意思，應視雙方有無清點、交付
14 及移轉房屋占有之意思而定。原告固不爭執111年1月19
15 日曾派代理人前系爭房屋與被告辦理點交，惟否認被告
16 當日有交付房屋予原告之意思（桃簡卷257頁）。然查
17 被告主張自己於111年1月19日已將系爭房屋清空並邀原
18 告前往現場點交，業據提出111年1月16日拍攝之現場照
19 片為佐（桃簡卷80至82頁）。觀上開照片中屋內絕大部
20 分區域已空置，應認被告當時確已將屋內物品搬離。原
21 告固否認上開照片為111年1月16日所拍攝，然被告提出
22 之照片檔名均如「00000000_133254」之格式，與一般
23 以電子攝影器材拍攝時，系統多以拍攝之「西元年月日
24 _時分秒」之命名方式相同。佐以原告提出之當日錄音
25 譯文顯示，被告、訴外人即原告之代理人江志強、訴外
26 人即江志強之妻林美樺之對話內容包括（桃簡卷247至2
27 50頁）：

28 江志強：現在？（桃簡卷247頁）

29 被告：就是要結電，要去水電要結清。（桃簡卷247頁）

30 ...

31 江志強：你就結到今天就好了。（桃簡卷247頁）

01 ...

02 林美樺：如果說這個水電都處理完之後，再來我們要怎麼，下

03 一步怎麼處理？（桃簡卷247頁）

04 被告：就是去看後續那個押金…（桃簡卷247頁）

05 ...

06 林美樺：我們也是從12月15一直到1月15，今天又1月19…我也

07 是又你拖了1個多月了…（桃簡卷247頁）

08 ...

09 林美樺：你不是馬上就要我們10日內匯違約金1個月給你。（桃

10 簡卷247頁反面）

11 ...

12 林美樺：你房子還沒有交給我，其實我違約金也不用先給你。

13 （桃簡卷247頁反面）

14 江志強：後來1月我們都沒有趕你。（桃簡卷248頁反面）

15 ...

16 林美樺：12月15是真的我們給你的期限到了，然後你們說要時

17 間給你搬搬搬，我們也是願意，說真的也沒有說刻意一直趕

18 你…（桃簡卷249頁）

19 ...

20 林美樺：沒關係啦！反正現在都已經搬了。（桃簡卷249頁）

21 被告：對！我都已經搬完了，講這些。（桃簡卷249頁）

22 ...

23 被告：我先把水電把他先結清，然後我們再來說。（桃簡卷250

24 頁）

25 林美樺：那就是說水電結清，如果你今天結清，那我們就是算

26 到今天。（桃簡卷250頁）

27 審酌林美樺於現場稱「現在都已經搬了」，被告則稱

28 「我都已經搬完了」，衡諸一般常情，若系爭房屋內尚

29 留有大量被告之個人物品，原告之代理人應會向被告表

30 示物品尚未搬遷而不同意點交，應認被告提出之現場照

01 片應與111年1月19日現場狀況相符。又由上開對話可
02 知，當日兩造於現場確實有討論給付違約金、退還押
03 金、結清水電費、搬遷期限等事項，凡此均為租賃雙方
04 結清租約時慣常清點及討論之事項。再結合系爭合約已
05 於110年12月15日終止，111年1月19日距合約終止之日
06 已經過1個月有餘之事實，被告若無交付系爭房屋之意
07 思，應無必要搬空房屋並通知原告及其代理人來到系爭
08 房屋現場，故原告稱當日被告並無交還系爭房屋之意
09 思，並不可採。

10 (3)原告固主張被告曾於111年1月18日傳送簡訊予原告之代
11 理人約定111年1月20日連絡，不可能約定同年月19日點
12 交等語（桃簡卷267頁反面），然兩造確實於111年1月1
13 9日在系爭房屋現場見面，且被告確有將房屋點交予原
14 告之意思業經本院認定如前，故原告此節主張，並不可
15 採。

16 2.111年1月19日原告有無正當理由拒絕受領

17 (1)原告又主張111年1月19日系爭房屋內尚存有櫃台、置物
18 櫃及其他雜物致無法點交等語（桃簡卷243頁）。然
19 查，系爭契約第7條第2款約定：乙方遷出時，如遺留傢
20 俱雜物不搬者，視為放棄，同意甲方（按，即原告）視
21 為廢棄物處理（桃簡卷6頁反面）。系爭約既僅約定被
22 告交還房屋時遺留之傢俱雜物，視為拋棄並交由原告處
23 理，而並未約定被告需將系爭房屋內所有物品清空後始
24 得交還。則縱令111年1月19日被告確有如原告主張之櫃
25 台、置物櫃及其他雜物尚未搬遷，原告亦不得以此為由
26 據以拒絕接收系爭房屋。

27 (2)此外，被告於111年1月19日時固尚未將系爭房屋之水、
28 電費辦理結清，然水、電費用之結清與否，與原告事實
29 上能否接收系爭房屋無關。

30 (3)再者，租賃關係或租賃關係終了後之法律關係為一繼續
31 性關係，若不問承租人返還之租賃物低於或未合租約應

有之返還狀態之程度，而許出租人依民法第235條之規定，拒絕受領，將使承租人面臨無法預測之風險（如出租人恣以輕微之違約狀態拒絕受領，而使承租人承擔爭訟期間不利益之結果，如占有期間之保管責任、使用代價之賠償等），應非保護經濟上通常處於弱勢地位之承租人之道。因此，為衡平出租人與承租人之權益，並參酌民法第148條第2項規定之立法意旨，若承租人返還之租賃物，已不能依物之性質提供應有之使用收益狀態，此時應認出租人得拒絕受領而不陷於受領遲延；惟若承租人返還之租賃物，低於或未合租約應有之返還狀態之程度輕微，應認出租人此時僅得請求損害賠償，而不得拒絕受領，如拒絕受領，則應構成受領遲延。故111年1月19日，被告縱未將系爭房屋內物品全部搬空，且尚未結清水電費，或未將室內完成粉刷，均不影響系爭房屋之一般使用，原告不得據以拒絕點交。

(4)綜上，被告於系爭契約終止後之111年1月19日欲將系爭房屋交還原告，原告無正當理由拒絕受領，依首開規定，應認構成受領遲延。

3.原告請求被告給付110年12月16日至111年5月15日間，因占有、使用系爭房屋所受相當於租金之不當得利，有無理由：

(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。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時

01 所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，
02 自可參酌原先出租時之租金額。然承租人於出租人受領
03 遲延後，確未再繼續使用收益租賃物，要不能課予承租
04 人負擔返還無權占用租賃物不當得利之義務，否則無異
05 於強迫得利，有違誠實信用原則。

06 (2)被告於111年1月16日已將系爭房屋內之物品搬離，及原
07 告於111年1月19日起有受領遲延之情形業經本院認定如
08 前，則依一般常情被告已無法再繼續使用系爭房屋。原
09 告固主張被告於系爭契約終止後繼續使用系爭房屋一節
10 為被告所否認（桃簡卷59、63頁），且原告並未舉證證
11 明被告自111年1月19日之後有何繼續使用系爭房屋之事
12 實，則依上開說明，不能將原告受領遲延之不利益歸由
13 被告承擔。因此，原告不得請求被告給付自111年1月20
14 日起至111年5月15日止，占有、使系爭房屋所受相當於
15 租金之不當得利。

16 (3)至111年12月16日至111年1月19日部分，被告固辯稱原
17 告之代理人同意被告使用至111年1月19日等語（桃簡卷
18 199頁），並以當日錄音譯文為證。然查111年1月19日
19 錄音譯文，原告方代理人固有表示「…我們也是從12月
20 15一直到1月15，今天又1月19…我也是又讓你拖了1個
21 多月…後面這個月，我都沒有趕你」等語（桃簡卷133
22 頁），然依上開對話內容並無任何同意被告於系爭契約
23 終止後繼續使用至111年1月19日之意思，至多僅能認為
24 原告方在111年1月19日前並未向被告請求返還房屋。而
25 上開期間內被告尚未將屋內物品搬離，亦未通知原告辦
26 理點交，應認系爭房屋尚在被告之使用、支配之下。則
27 依上開說明，原告得參酌系爭契約約定之租金，請求被
28 告給付相當於租金之不當得利，應以41,933元為限（即
29 110年12月16日至111年1月19日止共34日，計算式： $37,000 \times (34/30) = 41,933$ ，小數點以下四捨五入）。逾此範
30 圍之請求，即屬無據，應予駁回。
31

01 4.原告請求被告給付110年12月16日至111年5月15日間遲延
02 返還系爭房屋之違約金，有無理由：

03 (1)違約金，乃當事人為確保契約之履行，約定債務人於債
04 務不履行時，應支付之金錢，此觀民法第250條第1項規
05 定自明。而債務不履行之違約責任，須有可歸責於債務
06 人之事由，始行發生，同法第230條、第220條第1項亦
07 有明定。是違約金之給付，原則上自應以債務人不履行
08 債務，且具可歸責事由為其要件（最高法院110年度台
09 上字第3064號民事判決參照）。

10 (2)乙方於終止租約或租賃期滿不點交房屋，自終止租約或
11 租賃期滿之翌日起，乙方應支付按方租壹倍計算之違約
12 金，系爭契約第6條第2款固有明定。然，被告於111年1
13 月19日欲點交系爭房屋予原告而原告拒絕受領一節業經
14 本院認定如前，則被告自111年1月20日至111年5月15日
15 間未能交還房屋一事，不可歸責於被告，原告主張被告
16 應負上開違約責任，即屬無據。

17 (3)至111年12月16日至111年1月19日間被告並無合法使用
18 系爭房屋之權利業如前述，則原告主張被告就此部分應
19 依契約負遲延責任，應屬有據。

20 (4)惟，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
21 民法第252條定有明文。被告遲延返還系爭房屋固屬違
22 約，但原告自承自己除受有不能使用房屋之不利益外，
23 並無其他財產損害（桃簡卷154頁），則原告既已向被
24 告請求相當於租金之不當得利，若仍再請求等同租金1
25 倍之違約金，實有過高，此部分應酌減為10,000元為適
26 當，原告逾此部分之請求，不能准許。

27 (三)原告請求被告損害賠償部分：

28 1.應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為
29 回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害、不能回復原狀
30 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第21
31 4條、第215條分別定有明文。故損害發生之後，如有回復

01 原狀之可能，受害人請求加害人賠償，除非法律另有規定
02 或契約另有訂定受害人得逕行請求金錢賠償，否則應先請
03 求為回復原狀（最高法院79年度台上字第1826號民事判決
04 意旨參照）。而請求回復原狀應定相當期限催告，如經債
05 權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，或不能回復原
06 狀或回復原狀顯有困難時，債權人始得請求以金錢賠償其
07 損害（最高法院91年度台上字第2145號民事判決參照）。

08 2.房屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方之同意後得自行裝
09 設，但不得損害原有建築，乙方於交還房時應負責回復原
10 狀，系爭契約第4條第5項已有約定（桃簡卷6頁），應認
11 被告確有於交還系爭房屋時應將房屋回復至出租時原狀之
12 義務。

13 3.原告主張被告回交還系爭房屋時，未將①系爭房屋原有鋁
14 門、②系爭房屋後方鐵皮屋頂，及③系爭房屋內黏貼之壁
15 紙及所裝設之冷氣支架等處回復原狀（桃簡卷98頁），並
16 提出鋁門位置出租前、後照片、系爭房屋後方鐵皮屋頂現
17 場照片及系爭房屋室內黏貼壁紙照片為佐（桃簡卷113至1
18 17頁）。而原告主張之上情既能分別提出桃山鋼鋁有限公
19 司估價單（桃卷105頁）、兆銓企業社估價單（桃簡卷107
20 頁）及皇格工程有限公司估價單（桃簡卷111頁）以主張
21 回復原狀所需之費用，應認上開項目均無不能回復原狀或
22 回復顯有重大困難之情形。

23 4.然原告迄至本件言詞辯論終結前均未提出自己有何依上開
24 規定催告或請求被告限期回復原狀之證明，即於111年7月
25 11日書狀逕向被告請求金錢賠償（桃簡卷37頁反面、98
26 頁），則原告就此部分逕為請求金錢賠償，與上開規定之
27 要件不符，則其請求應屬無據，不能准許。

28 (四)綜上，原告得請被告給付之金額應為88,933元（計算式：11
29 0年11月16日至110年12月15日間之租金37,000元+110年12月
30 16日至111年1月19日相當於租金之不當得利41,933元+違約
31 金10,000=88,933元）為限。

01 (五)被告主張抵銷部分：

02 1.二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
03 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條前
04 段定有明文。

05 2.被告主張以押租金返還請求權抵銷部分：

06 (1)保證押金74,000元，於租賃期滿交還房屋時無息返還，
07 系爭契約第3條第2款約有明文（桃簡卷6頁）。

08 (2)被告於簽約時已依約向原告給付押租金74,000元，而系
09 爭契約業於110年12月15日終止，被告於111年5月16日
10 已交還系爭房屋，及原告迄今尚未將押租金返還被告等
11 節兩造均並無爭執（桃簡卷58頁）。則依上開約定，被
12 告自得請求原告返還押租金，則被告抗辯以此押租金債
13 權與原告上開債權相互抵銷，應屬有據。

14 3.被告主張以漏水修繕費用返還請求權抵銷之部分：

15 (1)租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
16 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出
17 租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行
18 修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法
19 第430條定有明文。

20 (2)被告辯稱自己承租系爭房屋後，多次請求原告修繕漏
21 水，惟原告均為不修繕，被告乃於110年2月間自行花費
22 235,000元雇工修繕（桃簡卷第194、273頁），並提出
23 工程報價單（桃簡卷146頁）、被告與訴外人即原告之
24 女許秋香間line對話紀錄（桃簡卷72、206頁）、被告
25 與訴外人即原告之代理人江志強間line對話紀錄（桃簡
26 卷181頁）為佐。然查，被告提出漏水維修估價單所載
27 日期為110年1月30日（桃簡卷146頁），而被告自承於1
28 10年2月間雇工維修（桃簡卷159頁），故被告須於110
29 年2月「前」向原告催告及限期改善，而原告未依限修
30 繕，被告自行雇工維修之支出方得向原告請求償還。

31 (3)然被告所提自己與江志強之line對話係發生於000年0月

01 之後，自無以此認為被告有於110年2月前向原告催告修
02 繕之理。至被告提出109年10月16日與許秋香之對話
03 中，被告固向許秋香表示「房子只要遇到下雨就漏水…
04 照租屋合約來說，房子修繕是房東要去解決的」等語
05 （桃簡卷206頁），然上開對話固有向許秋香表達房屋
06 漏水之意思，然被告所稱之「房子只要遇到下雨就漏
07 水」內容並不明確，其所指漏水位置與被告110年2月間
08 雇工修繕之漏水之位置是否相同已難認定，又上開對話
09 能否認為有向原告催告修繕漏水之意思亦屬有疑。何
10 況，上開對話發生於被告與許秋香之間，更不能認為被
11 告有以上開對話向原告請求修繕。

12 (4)被告另提出110年1月20日與許秋香之對話主張自己已向
13 原告催告修繕，而該對話中確有「漏水的問題…你們有
14 要解決嗎？」等內容（桃簡卷72頁），且原告之訴訟代
15 理人亦表示許秋香收到上開對話後當日即轉達予原告
16 （桃簡卷121頁反面至122頁）。然上開對話發生之時間
17 距被告委託估價之間僅有10日，距被告自行雇工修繕漏
18 水時間亦僅約1個月，而雇工進行漏水維修需經過選
19 商、估價、確認施工內容及安排工期等步驟，依常情實
20 難在1個月內全部完成。故無法認為原告「經過相當期
21 限仍不為修繕」。

22 (5)基此，被告所提對話紀錄中至多僅有110年1月20日之對
23 話內容能認為有對原告請求修繕漏水之意思，然上開對
24 話距被告自行雇工修繕漏水之時間僅約1個月，不能認
25 為原告經過相當時間仍不修繕。是以被告辯稱自己雇工
26 修繕漏水之費用得向原告請求，應屬無據。被告上開修
27 繕費用返還請求權既不存在，自無從據以主張抵銷。

28 4.被告主張以損害賠償請求權抵銷之部分：

29 (1)損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，
30 並二者有相當因果關係為其成立要件。所謂相當因果關
31 係，係以行為人之行為所造成之客觀存在事實為觀察，

01 依吾人智識經驗判斷，無此行為，必不發生此損害；有
02 此行為，通常即足發生此種損害者，為有因果關係；有
03 此行為，通常亦不生此種損害者，即無因果關係（最高
04 法院111年度台上字第511號民事判決參照）。

05 (2)被告主張因系爭房屋嚴水漏水，致被告受有①冰箱庫板
06 及馬達泡水之維修費用損害194,000元、②衣物污損清
07 潔費損害5,216元、③紙箱泡水毀損損害241,500元及④
08 羅案綾於109年8月14日因系爭房屋漏水致地面潮濕而滑
09 倒並受有頭皮撕裂傷之傷害等節（桃簡卷309至311
10 頁），固提出名家冷凍設備有限公司工程報價單（桃簡
11 卷88頁）、名家冷凍設備有限公司出具之證明書（桃簡
12 卷281頁）、冰箱擺放位置漏水照片（桃簡卷165至166
13 頁）、薰衣草連鎖洗衣便利店估價單（桃簡卷184
14 頁）、利泰彩盒有限公司客戶應收帳款對帳明細表（桃
15 簡卷140頁）、泡水紙箱照片（桃簡卷135至139頁）及
16 長庚醫療財團法人林口長庚紀念醫院醫療費用收據（桃
17 簡卷134頁）為佐。

18 (3)然查：

19 ①名家冷凍設備有限公司出具之證明書雖能證明該公司
20 曾前往系爭房屋為被告修繕因泡水潮濕而損壞之馬
21 達，然被告於承租系爭房屋期間以line向原告方反應
22 系爭房屋漏水之訊息中，並未提及冰箱擺放之位置有
23 漏水情形（桃簡卷72至74頁），則被告擺放冰箱處是
24 否確有漏水已有不明。再依被告提出系爭房屋1樓後
25 方鐵皮屋冰箱擺放位置之照片以觀，該處地勢平坦而
26 無特別低窪情形，且該處亦非直接發生漏水之位置，
27 則該鐵皮屋縱有漏水，漏水情形是否嚴重到淹過冰箱
28 馬達造成馬達泡水之程度亦屬有疑。因此，應認依卷
29 內事證，尚不足以認定被告抗辯之馬達泡水係因系爭
30 房屋漏水所致。

31 ②關於衣物污損清潔費部分，被告提出之洗衣店估價單

01 係112年6月11日開立（桃簡卷184頁），此時距被告
02 搬離系爭房屋（111年1月19日）已經經過近1年6月。
03 衡諸常情，一般人應無可能將泡水、髒污之衣物在家
04 中收藏超過1年以後才送往清洗，故上開估價單至多
05 僅能證明被告於112年6月間有將衣物送洗，然尚不足
06 以證明衣物送洗之原因與系爭房屋漏水有關。

07 ③再就紙箱損壞部分，被告固提出利泰彩盒有限公司客
08 戶應收帳款對帳明細表及紙箱回收照片為證，然被告
09 提出之紙箱回收照片中，多數紙箱在照片中並無泡水
10 痕跡（桃簡卷205至205頁），故此部分是否確有損害
11 已有不明。而被告提出之紙箱泡水毀損照片中雖可看
12 見有紙箱受潮之情形（桃簡卷135至137頁），然照片
13 中所示紙箱具體數量為何？分別對應上開應收帳款對
14 帳明細表內何種規格、尺寸、價格之紙箱均有不明，
15 致無從具體確認被告此部分所受損害金額。綜上，被
16 告僅提出上開紙箱受潮照片及紙箱載運照片，即主張
17 上述應收帳款對帳明細表中所載2,100個紙箱全數泡
18 水毀損，應認其舉證尚有不足。

19 ④末就羅案綾醫療費部分，依一般經驗，室內地板潮濕
20 並非經常性、極可能使人跌倒。且被告自承租系爭房
21 屋後持續使用至110年1月19日，被告又稱承租期間系
22 爭房屋漏水情形始終未獲得改善，則應認系爭房屋內
23 因漏水而致地面潮濕之情形不止發生1次，然在被告
24 承租系爭房屋將近1年之時間內，羅案綾僅跌倒1次，
25 亦顯其109年8月14日跌倒僅係偶然之事件，不能認為
26 與房屋漏水有相當因果關係，故被告抗辯以羅案綾跌
27 倒所生醫藥費損害與原告抵銷，亦不可採。

28 5.綜上，被告抗辯用以抵銷之債權中，僅有押租金返還請求
29 權74,000元可採，其餘部分則屬無據。故經抵銷後，原告
30 得向被告請求之金額為14,933元（計算式88,933元-74,00
31 0元=14,933元）。

01 (六)利息起算日：

02 1.給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
03 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
04 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。經債
05 權人起訴而送達訴狀與催告有同一之效力；又遲延債務，
06 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
07 延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
08 可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第2
09 33條第1項、第203條分別定有明文。

10 2.對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人
11 所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償
12 時，指定其應抵充之債務。清償人不為前條之指定者，債
13 務已屆清償期者，儘先抵充，民法第321條、第322條第1
14 款亦有明定。

15 3.查本件被告所負租金債務為給付有確定期限之金錢債務，
16 此部分債務應於111年12月15日到期。而被告所負違約金
17 及不當得利債務屬給付無確定期限之金錢債務，被告應自
18 起訴狀繕本送達翌日（即111年5月6日）起負遲延責任。
19 被告主張抵銷抗辯時並未指定與租金債務或違約金、不當
20 得利債務抵銷，依上開規定意旨，應認與清償期先屆至之
21 租金債務抵銷，故原告僅得請求被告就未抵銷之14,933
22 元，自111年5月6日起按週年利率5%計算之遲延利息，逾
23 此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

24 五、綜上所述，原告依系爭契約及不當得利法律關係，請求如主
25 文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此部分請求為無理
26 由，應予駁回。

27 六、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰
28 依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，就
29 被告敗訴部分依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔
30 保請准宣告假執行，僅促本院發動職權，毋庸准駁之諭知。
31 又被告聲明願供擔保免為假執行之宣告，核無不合，爰酌定

01 相當金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請應予駁
02 回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
04 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
07 桃園簡易庭 法 官 楊奕冷

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
14 書記官 王帆芝