

臺灣桃園地方法院小額民事判決

110年度桃小字第12號

原告 瑪爾氏國際貿易有限公司

法定代理人 吳嘉豪

訴訟代理人 謝美玉

被告 呂岱宸

訴訟代理人 楊愷亮

上列當事人間請求返還租金等事件，本院於民國110年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴聲明原請求被告給付新臺幣（下同）48,000元及自民國108年12月24日起算之法定遲延利息。嗣原告於訴訟中將前述利息起算日變更自110年4月22日起算，並變更聲明如後述（見本院卷第41頁背面），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

二、原告主張：兩造前於民國108年12月24日簽訂房屋租賃租約（下稱系爭租約），由原告向被告承租門牌號碼桃園市○○區○○路○○○○號1樓之1房屋（下稱系爭房屋），約定租期自109年2月1日起至111年1月31日止，租金為每月新臺幣（下同）16,000元，押租金則為32,000元，原告並於簽約時交付押租金32,000元及租金16,000元，共計48,000元。詎原告於房屋點交日即109年1月15日偕同水電、泥作、鐵工等人檢查屋況時，發現總開關電箱有受潮及零件老化之情形，因原告承租系爭房屋主要用於儲藏業務用品及提供出差人員短暫休息，為免無人居住時，電線走火造成鄰居安危，故請被告更換電箱開關為無熔絲開關並更換老舊線路，或於租

約備註因電箱引起之意外責任歸屬被告，惟遭被告拒絕，原告遂於109年2月1日寄發存證信函通知被告依民法第424條規定終止系爭租約。爰依民法第424條規定終止系爭租約，並請求被告返還已交付之押租金、租金等語，並聲明：被告應給付原告48,000元，及自110年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：原告提出總開關電箱有安全疑慮，並要求被告更換全室開關及電線，被告隨即安排工務勘查，經回報並無安全疑慮，使用迄今亦無任何安全問題。而原告簽約前要求被告移除系爭房屋家具電、全室雜物移除及清潔，並允諾入住後將自費裝修浴室及拆除鐵窗，卻反悔不住，原告因而受有3臺冷氣之拆除費用6,000元、3臺冷氣報廢價損30,000元、4個窗簾含軌道拆除費用2,000元、4個窗簾報廢價損8,000元、雜物移除清潔費用3,500元、家具電移除費用5,500元、浴室重建費用10,000元、鐵窗拆除清運費6,000元、系爭租約違約金16,000元之損失，共計87,000元，扣除原告繳納押租金，尚應賠償被告39,000元等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)本件原告主張向被告承租系爭房屋，兩造簽訂系爭租約，原告並於簽約時給付48,000元（押租金32,000元、租金16,000元）等情，業據原告提出房屋租賃契約書、存證信函、現場照片等件在卷為證，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真正。

(二)至原告主張：已依民法第424條規定終止系爭租約，並請求被告返還已給付之48,000元等節，則為被告所否認，並以前詞置辯：

1.按租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約，民法第424條固有明文。惟按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條前段亦有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決可資參照）。準此，原告欲依民法第424條終止系爭租約，自應舉證以證明系爭房屋具有瑕疵且因該瑕疵而危及原告之安全或健康。

2.經查，原告主張系爭房屋係供業務用品儲藏之用，故擔心鄰居之安危，已難認符合民法第424條之規範目的。又原告主張系爭房屋之總開關電箱有受潮及零件老化之情形，並提出照片為佐（見支付命令卷第17頁），然該照片係黑白照片，難以肉眼辨識有無零件受潮或老化之情形，更難單憑照片即知該受潮、老化之零件是否會對原告或其他居住者造成安全或健康危害，而原告迄至本院言詞辯論終結時止，均未能提出事證資料以證上情，自難遽認系爭房屋有原告所主張之瑕疵，且有使原告受有安全或健康之危害。故原告主張其得依民法第424條之規定終止系爭租約，難認有憑。

3.次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。本件原告以上開事由所為終止系爭租約不合法，業已認定如前。而系爭租約租期至111年1月31日始屆滿，此有系爭租約附卷足證（見本院卷第28頁至34頁），被告於系爭租約租期屆滿後，與原告因租賃所生債務相互抵充後，始有返還押租金之義務。故原告請求返還租金、押租金共48,000元，洵屬無據，礙難准許。

五、從而，原告主張依民法第424條終止系爭租約，並請求被告給付48,000元，及自110年4月22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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

中華民國 110 年 5 月 21 日
桃園簡易庭 法官 姚懿珊

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 110 年 5 月 24 日
書記官 楊上毅

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。