

臺灣臺中地方法院簡易民事判決

109年度中簡字第1280號

原告 台中阿曼達有限公司

法定代理人 呂鴻麟

訴訟代理人 洪政國律師

被告 游青松

訴訟代理人 蔡素惠律師

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國109年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬捌仟參佰肆拾參元，及自民國一百零九年一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國106年11月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告向原告承租坐落臺中市○區○○路○段000號7樓之1房屋（下稱系爭房屋），使用時間為夜間即自晚間6時至凌晨4時止，約定租賃期間自106年11月1日起至108年10月31日止，租金每月新臺幣（下同）100,000元，依系爭租約第4條前段約定：「承租人每月租金為100,000元整，每期應繳納1個月租金，並於每月1日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出租人亦不得任意要求調整租金。」、第6條第2項約定：「水費由出租人與承租人負擔各半。」、同條第3項約定：「電費由出租人與承租人負擔各半。」、同條第5項約定：「其他費用及其支付方式：「電器維修費各半。」、第2條第2項第2款第2目約定：「使用時間為夜間，PM6：00～AM4：00，時間內問題各自負責。」，又兩造曾口頭約定：「管理費每月承租人應負擔17,500元。

」等語，嗣兩造同意108年10月租金調整為7萬元，惟被告尚未支付自108年10月1日起至108年10月31日止之租金，並於系爭租約之存續期間，原告為被告代墊107年6月28日至108年10月28日電費239,306元、107年6月12日至108年10月14日水費1,262元、電器維修費35,975元及電器以外物品之維修費10,825元，又被告並未繳納108年9月及同年10月之管理費，而亦由原告代墊，是原告自得依民法第439條規定及系爭租約第4條前段約定，請求被告給付租金100,000元、依民法第172條、176條第1項之規定及系爭租約第6條第2項、第3項、第5項、第2條第2項第2款第2目請求被告給付租金70,000元、水電費240,569元（計算式：239,307元 + 1,262元 = 240,569元）、代墊電器維修費35,975元、代墊電器以外物品之維修費10,825元及管理費35,000元（計算式：17,500元 × 2 = 35,000元），合計392,369元，故原告得請求被告給付392,369元等語。並聲明：被告應給付原告392,369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。

(二)對被告抗辯之陳述：

- 1.原告業已提供合於約定使用收益之租賃物予被告使用，原告確實已於107年4月8日以前便將辦理增加「視聽歌唱」營業項目許可之相關資料寄給王一心聯合記帳士事務所，兩造於簽立系爭租約時，被告明知原告尚未取得「視聽歌唱業」營業項目之登記許可，且於系爭租約第十九條約定：「如因許可證無法核可，導致承租人無法營業，出租人無法營業，出租人應退還押金，終止合約」，足證被告於簽立系爭租約時便知悉原告尚未取得「視聽歌唱業」營業項目之登記許可且有可能會影響其營業，故原告應已依系爭租約交付合於約定使用收益之租賃物予被告。是被告主張原告於107年11月5日始取得視聽歌唱營業項目之許可證，嚴重影響被告營業，屬不完全給付，為不可採。
- 2.就電器維修費明細編號2：小便斗感應器修理、編號4：LE

01 D 燈條、編號5：自動照明＋消防電源檢修、查詢線路工資
02、編號8：消防迴路查修配置、五金另件等，應均屬電器之
03範疇。另電器以外物品維修費明細所列之物品多係在被告使
04用期間發生問題，而後在原告使用期間內發現，並找人維修
05，故該部分之費用被告應共同承擔。又被告之視聽中心，自
06107年4月底被開單要求改善至107年11月5日取得視聽歌
07唱許可證，平均日營業額是否為11,538元，及取得許可證後
08，平均日營業額是否為42,470元，恐有疑義。

09 二、被告則以：

10 (一)兩造於106年10月底簽訂系爭租約，租期自106年11月1日
11至108年10月31日，使用時段為晚間6時至翌日清晨4時，
12每日10小時。簽約時被告明確告知原告，承租系爭房屋係為
13經營歌唱視聽，因而為保障被告合法使用系爭房屋，雙方特
14別約定出租人須負責提供營業許可證、發票、音響版權、稅
15務、消防安檢、公共意外責任險、衛生安全人員等，被告事
16後得知，兩造簽訂系爭租約時，系爭房屋尚未取得任何許可
17證，而係於106年11月2日始取得舞廳業許可證。107年3
18月間，臺中市環境保護局前往系爭房屋稽查，以無視聽歌唱
19業許可證為由禁止唱歌。被告之配偶何姿儀立即向原告公司
20負責人呂鴻麟反應，呂鴻麟表示「如果有關執照的問題、有
21罰錢，我們會負責，如果是太大聲吵到人、你們自己負責」
22，何姿儀向呂鴻麟解釋並非音量問題，而係營業項目無視廳
23歌唱，呂鴻麟表示「阿Amy」即訴外人吳春美也去增加營業
24項目了、所以請放心」。呂鴻麟於107年4月9日表示「已
25申請、現在寄資料給會計師了」。107年4月25日，何姿儀
26告知呂鴻麟「我們拿不出任何文件給環保局他們要開單了」
27，呂鴻麟再次強調「了解，我上次告訴過你、如果我們不能
28唱歌的話、開單算我們公司的、如果是開聲音太大聲、妳們
29要自己負責」，何姿儀則強調「營業項目不服（符）怎麼唱
30」、「是使用卡拉OK被開單」，呂鴻麟表示「妳放心」、「
31是我們的責任、我們不會閃的」。惟事實上原告乃係107年

01 5月31日始提出申請，至107年11月5日始取得視聽歌唱業
02 營業項目之許可證，於取得許可證之前，臺中市政府環境保
03 護局人員兩、三天即前往站崗，晚間10點以後歌唱之熱門時
04 段禁止唱歌。準此，被告之營業只能從晚間6點到10點，10
05 點以後無法經營歌唱視廳業，從而自107年3月底被開單要
06 求改善至107年11月5日取得視聽歌唱許可證，共計218日
07 ，被告每日只能營業4小時，其餘6小時無法營業。

08 (二)被告不爭執尚有347,144元未給付予原告，系爭租約之租金
09 為每月70,000元，系爭租約第4條固約定租金為每月10萬元
10 ，嗣兩造口頭約定將租金變更為每月70,000元，被告每月將
11 70,000元交付原告所委託之代收人陳炎坤，被告對於108年
12 10月份租金70,000元尚未給付，並不爭執；原告屢次聲請已
13 申請增加視聽歌唱營業項目，惟實際上卻未付諸行動，被告
14 因而拒繳水、電費用，被告尚未給付原告水費及電費金額共
15 計240,569元亦不爭執；被告應給付而未給付原告35,000元
16 管理費亦不爭執；兩造固於租約第六條第(五)約定電器維修費
17 各半，然原告於電器維修費欄所羅列者，除編號1及7之外
18 ，均非電器之費用，編號2污水盆及小便斗、編號3~5電燈
19 及自動照明、編號8消防迴路，均非電器、編號6無單據，
20 被告否認原告有該項支出、編號1之發票品名為「冷氣設備
21 」，金額23,000元，核其品名及金額，該項支出應為整台冷
22 氣，而非冷氣維修費，從而被告應負擔之電器維修費應僅有
23 編號7之冷氣維修費1,575元；系爭租約第2條第2項第2
24 款第2頁既約定：「使用時間為夜間，PM6:00~AM4:00，時
25 間內問題各自負責。」，則原告所羅列之電器以外物品之維
26 修，既在原告使用期間內維修，其費用自應由原告自行負責
27 。

28 (三)「視聽歌唱業」與「舞廳業」為截然不同之營業事業按視聽
29 歌唱業，「指提供伴唱視聽設備，供人歌唱為主要業務者。
30 」；而舞廳業，「指提供場所，備有舞伴，供不特人跳舞者
31 。」（臺中市休閒娛樂服務業管理自治條例第三條第一、三

款參照)。此外，依據經濟部之營業項目代碼表檢索系統，視聽歌唱業之營業項目代碼為J701030、舞廳業則為J702050，該檢索系統對於舞廳業之定義內容與上開臺中市休閒娛樂服務業管理自治條例第三條第三款相同，對於視聽歌唱業之定義則為「指提供伴唱視聽設備，供人歌唱為主要業務者。但不包括該設備內置於可移動式獨立空間，無人服務且由消費者以自助付費使用者。」從而依上開法令內容，視聽歌唱業與舞廳業為截然不同之營業項目，獲有舞廳業之營業許可，僅可經營舞廳業，不可同時兼營歌唱視聽業，此為當然之理。原告為舞廳業者，日間於系爭房屋經營舞廳業，而被告所經營之視聽歌唱業之黃金時段為夜間，被告乃向原告承租系爭房屋之夜間時段，系爭租約第六條雖僅約定原告須提供營業許可證，未明確約定原告應提供「歌唱視聽業之營業許可證」，然同條另約定原告應提供「音響版權」，可見該條之營業許可係有關音響（音樂）之營業，而與音響音樂有關之休閒娛樂服務業，僅有視聽歌唱業，從而原告應提供之營業許可，乃指視聽歌唱業之營業許可。再者，依據107年3月以後被告之配偶何姿儀與原告公司負責人呂鴻麟於LINE之對話顯示，何姿儀向呂鴻麟表示營業項目不符無法經營歌唱業，呂鴻麟即表示已申請增加營業項目、「是我們的責任，我們不會閃的」等語，並由何姿儀與呂鴻麟以及吳春美之對話中可知，何姿儀再三強調因無視聽歌唱業營業許可而被禁止唱歌，導致其營業嚴重受影響，無法做生意，呂鴻麟與吳春美均表示會請會計師去申請增加營業項目，俾被告得以經營視聽歌唱業務，由此益證原告依系爭租約第六條應提供之營業許可證為歌唱視聽業之營業許可證。原告應於106年11月1日租期開始即應提供視聽歌唱業營業許可，然原告於簽約時並無任何許可證，而於106年11月2日始取得舞廳業許可證，且遲至107年11月5日始取得歌唱視聽業許可，致被告自107年4月1日被稽察夜間10點以後不准唱歌至107年11月5日共計218日每日實質營業僅4小時（晚間6點至

10點），其餘6小時無法營業，每月7萬元租金，應依比例減為2萬8000元（計算式： $70,000 \times 4/10 = 28,000$ ），原告應返還被告上開時間內每月42,000元租金，合計共305,200元（計算式： $42,000 \times 218 \div 30 = 305,200$ ），類推適用民法第435條第1項規定請求減少租金為有理由。

(四)兩造共同使用系爭房屋，自107年11月至108年3月間之若干費用應由兩造共同負擔而由被告先行支出，被告代原告支出之項目及金額分別為：清潔用品18,000元、投射燈1,550元、跳蚤殺蟲劑375元、沙發換布1,500元，合計21,425元；又被告於106年10月26日給付原告押金20萬元，租約終止時，原告並未返還該20萬元押金；並自107年3月底至107年11月5日共計218日，被告每日只能營業4小時，其餘6小時無法營業，每月7萬元租金，應依比例減為28,000元（計算式： $70,000 \times 4/10 = 28,000$ ），原告應返還被告上開時間內每月42,000元租金，合計共305,200元（計算式： $42,000 \times 218 \div 30 = 305,200$ ）。被告對原告雖負有347,144元債務，然被告得請求原告減少租金305,200元、被告對原告存有21,425元不當得利債權及200,000元押金債權，合計526,625元，兩相抵銷之後，原告尚應給付被告179,481元，從而原告為本件請求，顯無理由。

三、得心證之理由：

(一)原告主張兩造於106年11月1日簽訂系爭租約，由被告向原告承租系爭房屋，使用時間為夜間即自晚間6時至凌晨4時止，約定租賃期間自106年11月1日起至108年10月31日止，約定租金每月100,000元，押金200,000元，水費、電費、電器維修費由出租人與承租人負擔各半，使用時間為夜間，PM6：00～AM4：00，時間內問題各自負責，管理費每月承租人應負擔17,500元，被告尚未支付自108年10月1日起至108年10月31日止之租金及108年9月及同年10月之管理費35,000元，並於系爭租約之存續期間，原告為被告代墊107年6月28日至108年10月28日電費239,306元、107年6月12日

01 至108年10月14日水費1,262元，被告為原告代墊清潔用品
02 18,000元、投射燈1,550元、跳蚤殺蟲劑375元、沙發換布
03 1,500元，合計21,425元等情，業據其提出費用明細表、房
04 屋租賃契約書、電費收據、水費收據為證，且為被告所不爭
05 執，自堪信為真正。

06 (二)另原告主張被告應給付原告392,369元等語，為被告所否認
07 ，並以前揭情詞置辯，茲就原告請求之下列項目及金額有無
08 理由，分述如下：

09 1.108年10月1日起至108年10月31日止之租金部分：

10 原告主張被告未給付108年10月1日起至108年10月31日止
11 之租金等語，為被告所不爭執，而就兩造約定108年10月份
12 租金金額部分，經證人陳炎坤於本院言詞辯論中證述：「（
13 問：你是系爭建物的房東？）對，我租給阿曼達，阿曼達又
14 租給被告。」、「（問：（提示本院卷第183頁現金支出傳
15 票並告以要旨）你收到108年9月，這四次都是收8萬元？
16 ）是我去收的，他們有協調，吳小姐很忙，沒有辦法給我租
17 金，他們講好以後直接由我去收。我收的是我租給他們的租
18 金。」、「（問：兩造之間租金約定多少？）我知道大概是
19 10萬元，後來兩造協調時，有四個人在場（我、阿曼達負
20 責人呂先生、合夥人吳小姐、被告太太小琪（何姿儀）），
21 吳小姐住在台中，租金以前都是她付給我，呂先生住在臺北
22 ，協調好後說以後改由我去收租金。那個月好像是在月中協
23 調，說好下個月開始（我忘記是那個月了）兩造的租金調降
24 成7萬元，兩造都同意，而且由我來收。我租給阿曼達五年
25 ，前兩年是7萬，後三年是8萬元，108年7月1日本來要
26 給我8萬了，因為當時呂先生跟被告帳目沒有結清，後來呂
27 先生就不給我。」、「（問：協調時間是107年或108年？
28 ）107年，我開收據的時間就是我開始收取的時間。」、「
29 （問：你與呂先生、吳小姐一起開會，當初開會決議那些事
30 項？）請呂先生把租金降為7萬元。」、「（問：呂先生有
31 同意調降為7萬元？）有同意，租金之後由我代收。」，足

見108年10月份之租金確實為7萬元，且經原告當庭減縮請求金額，是兩造約定108年10月份之租金為7萬元乙節，堪以認定。從而，原告主張被告應給付108年10月份租金7萬元，洵屬有據，應予准許。

2.代墊電費、水費、管理費部分：

依照系爭租約第6條第1、2、3項約定：「(一)管理費：由出租人負擔。(二)水費由出租人與承租人負擔各半。(三)電費由出租人與承租人負擔各半」等語，原告主張其為被告代墊107年6月28日至108年10月28日電費239,306元、107年6月12日至108年10月14日水費1,262元及管理費35,000元等節，為被告不爭執，此有被告所提答辯狀在卷可稽（見本院卷第130、131頁），堪信為真，是原告主張被告給付電費239,306元、水費1,262元及管理費35,000元，均屬有據，應予准許。

3.電器維修費部分：

按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。依照系爭租約第6條第5項約定：「其他費用及其支付方式：「...電器維修費各半。」、第2條第2項第2款第2目約定：「使用時間為夜間，PM18：00～AM4：00，時間內問題各自負責。」等語。

- (1)原告主張其為被告代墊電器維修費35,975元等語，並提出免用統一發票收據、統一發票等為證（見本院卷第49至59頁），且為被告所否認，並抗辯原告所提附表1電器維修費欄編號1及7之外，均非電器之費用，編號2污水盆及小便斗、編號3～5電燈及自動照明、編號8消防迴路，均非電器、編號6無單據，且編號1之發票品名為「冷氣設備」，金額23,000元，核其品名及金額，該項支出應為整台冷氣，而非冷氣維修費，被告應負擔之電器維修費應僅有編號7之冷氣維修費1,575元云云，惟查，核原告所提單據，就原告所提附表1電器維修費欄編號3、6並無單據證明有此項支出，

01 故該2項費用均不應准許。

02 (2)所謂「電器」，泛指所有用電的器具，主要指用於對電路進
03 行接通、分斷，對電路參數進行變換，以實現對電路或用電
04 設備的控制、調節、切換、檢測和保護等作用的電工裝置、
05 設備和元件均屬之，是觀原告所提附表1電器維修費欄編號
06 2項目名稱「污水盆裝設水龍頭/小便斗感應器修理」、編號
07 4項目名稱「座位區(後面+櫃檯)LED燈條」、編號5
08 項目名稱「自動照明&消防電源檢修工資」、編號7項目名
09 稱「冷氣主機版(晚場忘記關機燒掉)」、編號8項目名稱
10 「消防專用迴路線短路查修」等，均係以使用電力為作用之
11 器具，及修繕電器所生之人力工資，當屬電器維修範疇無誤
12 ，是被告抗辯除原告所提附表1電器維修費欄編號1、7以
13 外，均非電器云云，難認可採。

14 (3)又被告抗辯原告所提附表1電器維修費欄編號1之發票品名
15 為「冷氣設備」，金額23,000元，核其品名及金額，該項支
16 出應為整台冷氣，而非冷氣維修費，被告應負擔之電器維修
17 費應僅有編號7之冷氣維修費1,575元云云，惟經證人黃義
18 哲、蔡士正於本院言詞辯論中證述：「(問：佳能冷氣有限
19 公司的收據是你開出的？(提示本院卷第49頁收據予證人閱
20 覽並告以要旨))證人黃義哲答：是，這是我們公司的發票
21 ，當天並不是我到現場處理，我是派今日到庭的這位證人蔡
22 士正去維修。」、「(問：佳能冷氣有限公司的收據，有無
23 印象？(提示本院卷第49頁收據予證人閱覽並告以要旨))證
24 人蔡士正答：是我去現場做的。這是維修的費用，我們只是
25 做冷氣週邊設備維修更換，沒有整台換，我們是跟原告請款
26 。」、「(問：發票上面記載冷氣設備，為何價格那麼高？
27)證人蔡士正答：冷氣是放地上直立大台冷氣，我們是做循
28 環水馬達等零件的更換，細項沒有寫出來，總金額加起來就
29 是這麼多。」、「(問：有更換循環水馬達，是整個馬達更
30 換？)證人蔡士正答：對。」、「(問：當天你的工資多少
31 ？)發票金額23000元是有包含我的工資，當天我的維修工

資大約是8000到9000元。」等語，足見原告所提附表1電器維修費欄編號1之發票品名為「冷氣設備」部分，係做冷氣週邊設備維修更換，並非更換整台冷氣之費用，而費用包含循環水馬達等零件的更換及維修工資，確實該部分係為電器維修費用範圍內，原告自得請求被告給付。

- (4) 綜上，原告所提附表1電器維修費欄所列項目均為電器維修範圍無誤，惟其中編號3項目名稱「座位區中間（聖誕燈）」、編號6項目名稱「麥克風無線接線」部分，原告並無提出單據以資證明，故原告得請求電器維修費用應為34,200元
計算式： $(00000-0000-0000) \div 2 = 34200$ 。

4. 電器以外物品之維修費部分：

依照系爭租約第6條第5項約定：「其他費用及其支付方式：「... 電器維修費各半。」、第2條第2項第2款第2目約定：「使用時間為夜間，PM18：00～AM4：00，時間內問題各自負責。」等語，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，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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105年度臺上字第2214號、第2317號號判決意旨參照）。原告固主張其為被告代墊電器以外物品之維修費10,825元，並提出免用統一發票收據、電子計算機統一發票等為證（見本院卷第61至81頁），然觀上開維修費收據證明僅得知悉開立收據之時間，無法確認係於被告使用之時間所發生之問題，難認此部分維修費用須由被告所負擔，是原告請求被告代墊電器以外物品之維修費10,825元部分，應屬無據，不應准許。

5. 以上合計379768元（計算式： $70000+239306+1262+35000+34200=379768$ ）。

(三) 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各

01 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
02 定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必須具
03 備之要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷
04 之可言，故得供債務人抵銷之債權，須為對於自己債權人之
05 債權，而不得以對於他人之債權，對於債權人為抵銷（最高
06 法院18年上字第1709號、49年臺上字第125號民事判例意旨參
07 照）。經查：

08 1.原告主張被告積欠108年10月1日起至108年10月31日止之
09 租金等語，惟為被告所否認，並抗辯系爭房屋106年11月2
10 日始取得舞廳業許可證，且遲至107年11月5日始取得歌唱
11 視聽業許可，係未交付合於所約定使用收益之租賃物，應得
12 減少租金云云，是本院應審究者為原告有無交付合於所約定
13 使用收益之租賃物予被告？經查：

14 (1)系爭租約第6條以手寫附註約定：「含：營業許可證、發票
15 、音響版權、稅務、消防安檢申報、公共意外責任險、衛生
16 安全人員大樓管理費。」、第19條以手寫附註約定：「如因
17 許可證無法核可，導致承租人無法營業，出租人應退還押金
18 ，終止合約。」等語，足見兩造簽訂之系爭租約，僅約定含
19 有營業許可證，惟並未明確約定須具有何項營業許可證，另
20 觀臺中市政府於106年11月2日及107年11月5日核發之休
21 閒娛樂服務業許可證2紙（見本院卷第161、223頁）可知
22 ，原告於102年8月13日取得營業項目為「舞廳業」之核准
23 許可登記，嗣於107年11月5日取得營業項目為「視聽歌唱
24 業」之核准許可登記，而106年11月2日僅為核准名稱及代
25 表人許可變更所為之登記，並非營業項目核准取得之日期，
26 是原告早於系爭租約簽訂前即取得營業項目為「舞廳業」之
27 核准許可登記，且參以兩造間之LINE對話記錄「被告：有跟
28 他們說我們是營業場所在唱歌他們說我們沒有視聽歌唱就是
29 不能唱」、「原告：我們開舞廳，供人跳舞，一定要放音樂
30 、用唱的不行嗎？」等語（見本院卷第139、147頁），足徵
31 兩造均不知悉被告所營業之事業須取得「視聽歌唱業」之核

01 准許可登記，而被告於107年3月29日告知原告環保局通知違
02 反噪音管制法，嗣於107年4月25日收受臺中市政府環境保護
03 局執行違反噪音管制法案件限期改善通知書（見本院卷第
04 163頁），原告則通知會計師辦理，並於107年11月5日即取
05 得營業項目為「舞廳業」之核准許可登記，況兩造亦有約定
06 如因許可證無法核可，導致被告無法營業，原告應退還押金
07 ，終止合約等情，顯見被告可因許可證無法核可乙節，向原告
08 請求退還押金並終止系爭租約，惟被告並未向原告請求終
09 止系爭租約，應認被告同意容忍原告補正上開營業項目之許
10 可登記。從而，兩造系爭租約並未確實約定原告須提供何種
11 營業項目之許可登記，而原告確實提供營業項目為「舞廳業
12 」之核准許可登記，此亦為被告所知悉，雖被告營業之事業
13 尚須取得「視聽歌唱業」之核准許可登記，惟此部分被告亦
14 同意原告嗣後補正，故被告尚難據此認定原告未交付合於所
15 約定使用收益之租賃物，而得請求減少租金。

16 (2)是被告雖抗辯因原告未交付合於所約定使用收益之租賃物，
17 致被告自107年3月底至107年11月5日共計218日，每日
18 只能營業4小時，其餘6小時無法營業，應類推適用民法第
19 435條第1項規定請求減少租金，每月7萬元租金應依比例
20 減為28,000元（計算式： $70,000 \times 4/10 = 28,000$ ），原告應
21 返還被告上開時間內每月42,000元租金，合計共305,200元
22 （計算式： $42,000 \times 218 \div 30 = 305,200$ ）云云，惟原告並
23 無未交付合於租賃目的使用之租賃物，業如前認定，是被告
24 上開抗辯，難認有據，是原告並無對被告負有此部分債務，
25 則無從抵銷。

26 2.又被告抗辯其代原告支出之項目及金額分別為：清潔用品18
27 ,000元、投射燈1,550元、跳蚤殺蟲劑375元、沙發換布1,
28 500元，合計21,425元及被告於106年10月26日給付原告押
29 金20萬元，租約終止時，原告並未返還該20萬元押金，主張
30 抵銷云云，並提出手寫明細為證（見本院卷第185頁），而
31 就上開代墊款及押金部分，原告均不爭執（見本院卷第189

頁），是原告確實對被告負有此部分債務，被告自得主張抵銷。

四、綜上所述，原告並無未交付合於所約定使用收益之租賃物之情事，是原告自得請求108年10月份之租金70,000元、代墊電費239,306元、水費1,262元、管理費35,000元及電器維修費用應為34,200元，合計379,768元，又被告得以代墊款21,425元及20萬元押金予以抵銷，是原告請求被告給付158,343元（計算式：000000-00000-000000=158343），自屬有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經本院審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 11 月 12 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 曹宗鼎

以上正本係照原本作成。

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 109 年 11 月 12 日
書記官 王麗麗