臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第7840號

原　　告　中捷生活事業股份有限公司
法定代理人　莊志正
訴訟代理人　鍾運凱
被　　告　戴利如
訴訟代理人　李珮琴律師

上列當事人間請求給付租金等事件，於中華民國108年2月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣陸拾肆萬元，及其中新臺幣叁拾陸萬元自民國一百零六年十月一日起至清償日止，及其中新臺幣貳拾捌萬元自民國一百零七年五月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣陸拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時，請求被告應給付原告新臺幣（下同）52萬元，及自民國106年10月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。嗣於本院審理中，就同一租約關係，併追加請求106年10月1日至107年4月30日（計7個月）之租金，而變更聲明為：被告應給付原告80萬元，及其中52萬元自106年10月1日起至清償日止，其中28萬元自107年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。核與上揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號5樓房屋（下稱系爭房屋），兩造於105年9月30日簽訂

房屋租賃契約書（下稱系爭租約），每月租金4萬元，租賃期間自105年10月1日起至106年9月30日止，租約期間屆滿被告應即返還租賃物，惟原告念及被告身有疾患遷徙不便，乃應被告要求同意其繼續居住至107年4月底，顯係雙方合意延長租賃期間，被告於租期屆滿後繼續居住，足以間接推知其有延長租約之意，經原告表示同意，系爭租約即延長至107年4月30日。被告自105年11月起即未依約給付租金，自105年11月起至106年9月止，尚積欠租金44萬元（即11個月ｘ4萬元），另自106年10月1日至107年4月30日，應給付租金為28萬元（即7個月ｘ4萬元），並應依系爭租約第6條第1、2項給付違約金8萬元，以上合計80萬元，屢經催索，均置之不理等語，爰依法及系爭租約法律關係提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告80萬元，及其中52萬元自106年10月1日起至清償日止，其中28萬元自107年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告方面：

（一）被告並非刻意不依約給付租金，反是原告違反被告意願侵入系爭房屋，致被告隱私權及居住安寧之權利嚴重受損，被告才暫未給付租金。被告屢次主動與原告就上述爭議協商，並曾當場提出44萬元現金欲給付租金，顯見被告絕無刻意積欠租金。原告於105年11月23日違反被告意願擅自侵入系爭房屋之舉，已嚴重侵害被告之隱私權及居住安寧之權利，被告自得依民法第18條、第184條第1項前段、第195條第1項前段，請求原告給付相當精神慰撫金。又被告因原告此舉，日夜惶惶不安，深怕突有不明人士再次闖入，於夜，因擔心人身安全難以入眠，於日，因憂心身家財產無法放心外出，且此憂心顯與伊承租系爭房屋之主要目的（即居住安寧）相悖，不可謂不嚴重，是被告請求原告給付5萬元精神慰撫金。

（二）系爭房屋早有未合於約定之使用、收益情形，且屢經被告請求修繕未果，原告已違反系爭租約所應保障被告之隱私

權及居住安寧權利，原告違約在先，被告依法行使同時履行抗辯而拒絕給付租金，自屬合法，原告自無請求懲罰性違約金及租金之權利。再系爭房屋屢有地毯及地板破損，致被告跌倒多次，且鑰匙老舊不易使用、餐桌及椅子損壞、空調漏水、網路無訊號、第四台斷線2個月、內線電話故障8個月、無人門口定點收垃圾等未符系爭房屋約定及預定效用之情事，原告確有未依系爭租約提供並保持合於約定及預定效用之租賃物，且被告屢次要求原告改善未果，且非可歸責於被告，被告當可依民法第435條第1項規定，請求按月減少租金。又因損壞之物品已嚴重影響被告使用、收益系爭房屋之效果，安全受慮，故請求按月減少二成即8,000元之租金，當屬合理，是自105年11月至106年9月（共11個月），應減少租金共計88,000元。

（三）又依系爭租約第3條第3項前段、第4項約定，被告提供之押租金8萬元，亦可抵充原告所主張之租金。

（四）是縱認原告有權請求被告給付懲罰性違約金及租金，被告亦可就對原告侵入系爭房屋之精神慰撫金5萬元，系爭房屋未達約定預定效用而按月請求減少租金88,000元、押租金債權8萬元，合計218,000元，與上開懲罰性違約金及租金相互抵銷。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

（一）按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之。如租金分期支付者，於每期屆滿時支付之。如租賃物之收益有季節者，於收益季節終了時支付之，民法第439條定有明文。又依系爭租約第3條第1項約定，每月房屋租金為4萬元。查原告主張被告自105年11月起即未依約給付租金，算至原告同意被告續住屆日即107年4月30日，共計積欠72萬元（計算式：44萬元＋28萬元）之事實，被告並無爭執，僅為下述精神慰撫金等抵銷之抗辯，是被告自應依約給付積欠之租金，原告請求被告給付72萬元，核屬有據。惟按押租

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。查本件押租金為8萬元，經以抵充後，被告尚應給付原告租金64萬元。

（二）按「1.甲方於本契約約定之期間內應依契約之約定使用租賃物、支付費用，如有延遲或違背時，視為甲方違約，經乙方催告七日後仍未改善時，乙方得終止本契約。2.因前項情形終止租約時，甲方應給付乙方兩個月之租金作為懲罰性違約金。」系爭租約第6條第1、2項定有明文。查本件依原告之主張，系爭租約因租期屆滿並經延長至107年4月底，並非經原告催告被告未改善而終止契約，顯與上述約定不符，原告據此請求被告給付違約金8萬元，要屬無據，不能准許。

（三）又按「人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之。前項情形，以法律有特別規定者為限，得請求損害賠償或慰撫金。」、「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」、「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」民法第18條、第184條第1項前段、第195條第1項前段定有明文。查被告抗辯因原告於105年11月23日未經被告同意侵入系爭房屋一事造成被告隱私權及居住安寧受侵害之事實，為原告所否認，並主張因被告要求原告進入系爭房屋修繕漏水，故原告公司職員係經被告同意進入系爭房屋，並未侵害被告權益等語。按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕，民法第429條定有明文。本件原告為公司法人，被告復未舉證證明原告公司何人有為侵害被告權利之情事，且係為修繕而進入系爭房屋，停留時間非久，亦難認有何故意侵害被告隱私權或居住安寧之法益。

（四）末按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。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，民法第264條第1項本文、第421條第1項、第423條定有明文。查系爭房屋已交付被告使用，而被告抗辯「系爭房屋屢有地毯及地板破損，致被告跌倒多次，且鑰匙老舊不易使用、餐桌及椅子損壞、空調漏水、網路無訊號、第四台斷線2個月、內線電話故障8個月、無人門口定點收垃圾等」情事，為原告所否認，被告並未舉證以實其說，自難認系爭房屋有何未符合約定及預定效用之情事，被告主張同時履行抗辯及按月減少二成租金共計88,000元，以為抵銷之抗辯，並無理由。

五、從而，原告請求被告給付64萬元，及其中36萬元自106年10月1日起至清償日止，及其中28萬元自107年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，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、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項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。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　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○段○○○巷○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　　108　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　陳怡如