臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1292號

原　　告　林倉旭
訴訟代理人　李進建律師
被　　告　欣諾德股份有限公司
法定代理人　郭正宗

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110 年1 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告臺幣117 萬6,047 元，及自民國109 年8 月18日起至清償日止，按週年利率百分之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百分之99，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣39萬2,015 元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣117 萬6,047 元為原告預供擔保，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）兩造於民國105 年9 月簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），約定由被告向原告承租彰化縣○○鎮○○里○○路○○○ 巷○○○ 號房屋及彰化縣○○鎮○○里○○路○○○ 號房屋（下合稱系爭房屋），且租期自105 年10月1 日起至106 年9 月30日止，每月租金為新臺幣（下同）3 萬5,000 元，被告並應於每月1 日前給付租金及水電費；嗣系爭契約於106 年9 月30日屆至後，兩造並未重新簽訂租賃契約，而由被告繼續租用系爭房屋，則依民法第451 條之規定，系爭契約應視為不定期限租約，且兩造應繼續依系爭契約之約定履行。

（二）詎被告自106 年3 月起即有每月未繳納或短少給付租金之情形，而迄至109 年7 月，被告已積欠原告租金117 萬5,000 元，且被告亦未繳納108 年2 月水電費1,113 元、10

9年4月水電費1,114元，原告只好先為被告代墊108年2月、109年4月水電費2,227元，並於109年4月29日以存證信函催告被告給付所積欠之租金及水電費，然被告仍未給付，原告遂於109年8月14日以存證信函終止系爭契約。因此，原告茲依系爭契約第3條之約定、民法第421條、第179條之規定，請求被告給付106年3月至109年7月所積欠之租金117萬5,000元及108年2月、109年4月之代墊水電費2,227元，合計117萬7,227元。

（三）並聲明：被告應給付原告117萬7,227元，及自109年8月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：被告自106年中期已不再需要使用如系爭契約所示之系爭房屋面積及空間，且系爭房屋位置與周遭環境不符使用期待，租金亦偏高，被告乃向原告要求視系爭房屋實際狀況酌減租金為1萬元，兩造因而處於協商狀態，但被告自106年11月起至107年12月，仍按期匯款合理租金1萬元給原告；嗣因環境變遷，被告經營困難，被告乃於108年決議辦理停業，並告知原告希望縮小系爭房屋使用範圍以減少租金負擔，然兩造仍陷於膠著、各自表述之狀態，但被告自105年9月10日起迄今，已給付租金及水電費合計56萬4,108元給原告。因此，原告忽視被告後期已變更系爭房屋使用範圍及用途，仍一再要求高昂之租金，並無理由等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）兩造於105年9月簽訂系爭契約，約定由被告向原告承租系爭房屋，且租期自105年10月1日起至106年9月30日止，每月租金為3萬5,000元，被告並應於每月1日前給付租金及水電費；嗣兩造同意105年12月、106年1月及106年2月之租金增加為4萬5,000元，而105年10月、105年11月、106年3月至106年9月之租金，仍維持每月租金3萬5,000元；後系爭契約於106年9月30日屆至

後，兩造並未重新簽訂租賃契約，而由被告繼續租用系爭房屋，則系爭契約應視為不定期限租約；另原告於109年4月29日以存證信函催告被告給付所積欠之租金及水電費，並再於109年8月14日以存證信函終止系爭契約之情，為兩造所不爭執（見本院卷第11、13、73、206、210、219、220頁），並有系爭契約、存證信函、收件回執在卷可稽（見本院卷第17至21、23、25、222至226頁），應屬真實。

（二）原告請求被告給付106年3月至109年7月所積欠之租金117萬5,000元，有無理由？

1、將兩造所提出之應付房租表、匯款紀錄相互對照（見本院卷第85、86、210頁），可見兩造並不爭執被告於106年3月至109年7月已給付原告系爭房屋租金合計26萬元一節。

2、依前所述，除兩造所合意變更105年12月、106年1月及106年2月之租金增加為4萬5,000元外，依系爭契約第3條之約定，被告於105年10月、105年11月、106年3月至106年9月之其餘租賃期間，應每月給付租金3萬5,000元予被告，而系爭契約於106年10月1日起既已視為不定期限租約，且被告復未舉證證明每月租金3萬5,000元於視為不定期限後有再經兩造合意變更（理由詳如下述），則兩造自106年10月1日起之每月租金自應同為3萬5,000元。因此，被告自106年3月至109年7月，理應給付租金合計143萬5,000元（即：3萬5,000元x 41個月＝143萬5,000元），然依前所述，被告卻僅給付租金26萬元，可見被告尚積欠原告租金117萬5,000元未清償（即：143萬5,000元－26萬元＝117萬5,000元），故原告依系爭契約第3條之約定，請求被告給付所積欠之租金117萬5,000元，核屬有據。

3、被告雖辯稱：系爭契約於106年9月30日屆至而成為不定期租賃後，因其減少系爭房屋之使用面積，且周圍環境亦

不佳，故系爭房屋之每月合理租金應為1 萬元等語（見本院卷第206 、220 頁），然原告已否認曾同意將每月租金由3 萬5,000 元變更為1 萬元（見本院卷第219 、220 頁）；再者，被告亦陳稱：其向原告提出租金降低為1 萬元時，原告不置可否，兩造就一直談，並未達成協議等語（見本院卷第220 頁），可見兩造並未合意將每月租金3 萬5,000 元變更為1 萬元，則自不得由被告單方、片面決定變更租金金額為1 萬元，故被告上開所辯：其自106 年10月1 日起僅須支付每月租金1 萬元給原告等語，並非可採。

4、被告曾於105 年9 月10日給付押租金7 萬元予原告一節，固為兩造所不爭執（見本院卷第73、210 頁），並有系爭契約、零用金支付申請單附卷可佐（見本院卷第18、22頁），然押租金是為擔保被告租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已返還時，再依被告是否有債務不履行之情事而決定押租金是否發生抵充欠租或損害賠償之效力，因此，被告迄今既尚未將系爭房屋返還給原告（見本院卷第69、220 頁），則兩造自尚無從結算被告所應負之最終債務不履行損害賠償責任，倘於此時逕自被告所積欠之租金117 萬5,000 元中扣除押租金7 萬元，除無法確保被告會遷離系爭房屋及以原狀騰空返還系爭房屋外（見系爭契約第20條，本院卷第21頁），亦將使原告於被告發生應負損害賠償責任時無法直接從押租金7 萬元獲得保障，故本院認此時尚不應將押租金7 萬元從被告所積欠之租金117 萬5,000 元中予以扣除，被告辯稱：押租金7 萬元應屬已付之租金，應予扣除等語（見本院卷第210 頁），不足採信。

（三）原告請求被告給付108 年2 月代墊水電費1,113 元、109年4 月代墊水電費1,114 元，有無理由？

1、被告應給付之108 年2 月水電費1,113 元，已由原告代為繳納一節，有臺灣自來水股份有限公司108 年2 月水費通

知單、臺灣電力公司108年2月繳費通知單存卷可憑（見本院卷第152至154頁），而將兩造所提出之應付水電費表、匯款紀錄互核（見本院卷第117、210頁），被告亦確未給付108年2月水電費1,113元給原告，則原告為被告代墊本應由被告負擔之108年2月水電費1,113元，已使被告無法律上原因而受有水電費債務受清償之利益，並致原告受有金錢上之損害，故原告依民法第179條前段之規定，請求被告返還108年2月代墊水電費1,113元，應屬有據。

2、原告雖請求被告返還109年4月代墊水電費1,114元，惟原告嗣已承認被告已於109年4月21日匯款1,180元用以清償109年4月水電費1,114元（見本院卷第117頁），則原告再請求被告返還109年4月代墊水電費1,114元，自無理由；又被告既有多匯款66元給原告（即：1,180元－1,114元＝66元），則本院認應從被告所未返還之108年2月代墊水電費1,113元中予以扣除。

3、將兩造所提出之應付水電費表、匯款紀錄相互對照（見本院卷第117、210頁），被告於匯款106年4月至107年12月、108年4月至109年6月水電費給原告時固均支付匯款手續費30元，然該等手續費是支付予金融機構，而非原告，有存摺內頁在卷可證（見本院卷第88至116頁），則該等手續費自應由被告自行吸收，不應從被告所未返還之108年2月代墊水電費1,113元中予以扣除，故被告辯稱：該等手續費應屬已付之水電費等語（見本院卷第210頁），難認有據。

4、綜上，原告得請求被告返還之108年2月代墊水電費應為1,047元（即：1,113元－66元＝1,047元）。

（四）按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，而給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；又遲延之債務，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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項前段、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。被告既對原告負租金給付、不當得利返還責任而迄未履行，則原告依上開規定，請求被告給付自收受109年4月29日催告存證信函後之109年8月18日（見本院卷第11、25、222至226頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，自應予以准許。

四、綜上所述，原告依系爭契約第3條之約定、民法第179條前段之規定，請求被告給付117萬6,047元（即：106年3月至109年7月所積欠之租金117萬5,000元＋108年2月代墊水電費1,047元＝117萬6,047元），及自109年8月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之；並依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權酌定相當擔保金額，宣告被告預供擔保，得免為假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　5　　日

民事第四庭　　法　官　許嘉仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（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　　110　　年　　3　　月　　5　　日

書記官　曾靖雯