

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度建字第35號

原告 即

反訴被告 許靜怡

反訴被告 陳柏旭

共 同

訴訟代理人 林更穎律師

被告 即

反訴原告 葉慶河

訴訟代理人 楊振裕律師

複代理人 鄭絜伊律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年5月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣942,662元，及自民國111年8月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之三，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新台幣314,221元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣942,662元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴被告許靜怡應將門牌號碼彰化縣○○鎮○○里○○○路00○00號房屋騰空遷讓返還反訴原告。

反訴原告其餘之反訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

本判決反訴原告勝訴部分，於反訴原告以新台幣267,933元為反訴被告許靜怡供擔保後，得假執行；但反訴被告許靜怡如以新台幣803,800元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告其餘反訴假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 一、本訴部分：

02 (一)原告主張略以：原告於民國111年4月18日與被告簽訂房屋租
03 賃契約書，向被告承租門牌號碼彰化縣○○鎮○○○路00○
04 00號房屋（下稱系爭房屋），供作經營補習班之用，並已依
05 約給付保證金新台幣（下同）10萬元，惟系爭房屋裝潢期
06 間，發現被告未就系爭房屋保持合於使用收益之狀態，原告
07 要求被告修繕卻為被告拒絕，經兩造於6月30日委由社團法
08 人臺灣省土木技師公會廖振德技師會同兩造至系爭房屋現場
09 進行氯離子含量檢測鑑定，鑑定結果認定系爭房屋氯離子含
10 量過高，不合規範，系爭房屋確屬海砂屋，此為無法補正之
11 瑕疵，又依上開鑑定報告可認系爭房屋抗壓強度就標的物RF
12 L，有不符內政部頒布結構混凝土施工規範及解說之規
13 定，已有危及原告安全之瑕疵，得依據系爭租約第7條第1項
14 第1、3款之約定終止租約，原告遂於111年6月22日以存證信
15 函向被告為終止系爭租約之意思表示，並依第3條第3項約定
16 請求返還保證金10萬元，以及依民法第227條準用第226第1
17 項規定，請求賠償原告之損害1,133,803元（如附表）。至
18 於系爭租約第4條僅約定原告不得要求被告給付任何補償金
19 或權利金，此與損害賠償有別；另否認被告受有損害等語。
20 聲明求為被告應給付原告1,233,803元，即自起訴狀繕本送
21 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保聲
22 請宣告假執行。

23 (二)被告答辯略以：兩造從接洽時起至111年4月18日簽訂租系爭
24 租約及點交系爭房屋之期間，被告已詳實告知系爭房屋之屋
25 況、使用情形、建築年限等相關資訊，原告亦多次前往系爭
26 房屋勘查，並委託專業人士進行測量及裝潢配置，顯見原告
27 認同系爭房屋適合作為經營補習班之用，原告終止系爭租約
28 並請求損害賠償，於法不合。系爭房屋係72年間興建，當時
29 營建法規並無氯離子相關規範，氯離子含量規範係自83年始
30 規定須小於0.6（公斤/立方米），超標並不代表即為高氯離
31 子之海砂屋，中華民國土木技師公會全國聯合會函即認系爭

01 房屋未達立即危險無法居住之條件，證人廖振德徒以氯離子
02 含量為唯一判定標準，且採用之混凝土強度規範模糊不清，
03 因此證人廖振德之證述及其出具社團法人團臺灣省土木技師
04 公會鑑定書之結論，均難遽信。原告並未舉證系爭房屋存在
05 建築結構安全之瑕疵且無從補正，其主張終止租約，亦無理
06 由。又系爭房屋氯離子含量雖高於現行法規所定標準及疑似
07 漏水狀況（被告否認之），係屬系爭契約成立前及標的物交
08 付前存在之情形，原告主張依不完全給付之規定請求賠償，
09 與法不符。縱認系爭租約業經終止，依系爭租約第4條第4項
10 約定，原告亦不得要求被告給付任何補償金或權利金。另原
11 告主張附表所示損害所提出之單據，被告雖不爭執形式上真
12 正，然否認原告受有該等損害；另原告未經被告同意，毀損
13 系爭房屋多處牆面及窗戶，初估修復費用需150萬元，如原
14 告主張有理由時，即以此損害賠償債權相抵銷等語。聲明求
15 為原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔
16 保請准宣告免為假執行。

17 二、反訴部分：

18 (一)反訴原告主張略以：反訴被告許靜怡於111年4月18日邀反訴
19 被告陳柏旭為連帶保證人，與反訴原告簽訂房屋租賃契約書
20 承租系爭房屋，約定租賃期間自111年6月1日起至115年5月3
21 1日止，租金為每月5萬元，自115年6月1日起至117年5月31
22 日止租金為每月52,000元，並應按月於每月1日前支付，惟
23 反訴被告許靜怡於承租後，均未支付租金，總額已逾2個月
24 以上，經反訴原告於111年10月31日以存證信函催告限於收
25 受函文5日內繳納租金，屆期如未付清，系爭租約即行終
26 止，反訴被告許靜怡於111年11月3日收受後未依期限繳租，
27 故系爭租約已於111年11月8日終止，反訴被告許靜怡應將系
28 爭房屋騰空遷讓返還反訴原告。另反訴被告許靜怡自111年6
29 月1日起至111年11月7日終止時，有5月又7日未繳租金，扣
30 除押租保證金10萬元後，尚欠3個月又7日租金161,667元未
31 付，反訴被告二人應連帶給付積欠之租金，並依系爭租約第

01 6條第1項約定，請求反訴被告連帶給付懲罰性違約金10萬
02 元。又系爭租約終止後，反訴被告許靜怡並未返還系爭房
03 屋，故依不當得利之規定，請求被反訴被告二人連帶給付自
04 111年11月8日起至反訴被告許靜怡騰空遷讓返還系爭房屋之
05 日止，每月5萬元予反訴原告等語。聲明求為：①反訴被告
06 許靜怡應將系爭房屋騰空遷讓返還反訴原告。②反訴被告應
07 連帶給付反訴原告261,667元，及自反訴被告陳柏旭委任訴
08 訟代理人之翌日即111年12月28日起至清償日止，按年息百
09 分之五計算之利息，並自111年11月8日起至反訴被告許靜怡
10 遷讓返還前項房屋之日止，按月連帶給付反訴原告5萬元。

11 ③前兩項請求，均願供擔保請准宣告假執行。

12 (二)反訴被告答辯略以：反訴被告許靜怡因系爭房屋於施工過程
13 中，天花板不停剝落而有瑕疵，已於111年6月22日寄發存證
14 信函向反訴原告終止系爭租約，並於同年月23日送達反訴原
15 告，已生終止之效力，自無須再給付租金予反訴原告。返還
16 系爭房屋需反訴原告之協力，反訴被告許靜怡於111年7月18
17 日以存證信函催告反訴原告將於同年月22日點交系爭房屋，
18 反訴原告已於7月19日收受該存證信函，然7月22日反訴原告
19 並未出現配合點交，已受領遲延，因此反訴被告許靜怡未能
20 返還系爭房屋係不可歸責於己之事由所致，不負遲延責任，
21 反訴原告請求不當得利及違約金，均無理由等語。聲明求為
22 反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供
23 擔保請准宣告免為假執行。

24 三、爭點整理：

25 (一)不爭執事項：

26 1.許靜怡於111年4月18日以陳柏旭為連帶保證人，與葉慶河簽
27 訂系爭房屋之租賃契約書，向葉慶河承租系爭房屋供作補習
28 班（私立瀚元文理補習班）營業之用，租賃期間自110年4月
29 18日起至117年5月31日止，其中111年4月18日至111年5月31
30 日止為免租金之裝潢期，111年6月1日起至115年5月31日
31 止，租金為每月5萬元，自115年6月1日起至117年5月31日止

租金為每月52,000元，並應按月於每月1日前支付，系爭租約並經民間公證人公證。

2.許靜怡於111年6月22日以台中民權路郵局營收股存證號碼1135號存證信函表示終止租約及返還保證金10萬元並賠償已支出裝潢費用，葉慶河於同月23日收到。

3.111年6月30日，兩造會同社團法人台灣省土木技師公會，就系爭房屋進行氯離子含量檢測鑑定，依該公會之鑑定書記載：

(1)標的物現況調查：①檢視標的物RF樓梯頂版有混凝土剝落、鋼筋裸露情形，另RF頂版有修補痕跡，標的物現況照片如附件四。②另檢視申請人提供之照片，RFL版(3樓頂板)有混凝土保護層剝落、鋼筋裸露碳化情形。結果研判：依鑽心取樣試驗結果研判，標的物RFL不符合內政部頒「結構混凝土施工規範及解說」之規定，其餘2FL、3FL之混凝土強度符合規範規定。

(2)結果研判，依氯離子含量檢測試驗結果研判，標的物RFL-2氯離子含量符合規範規定之標準0.15kg/立方米，其餘氯離子含量試驗結果，不符合規範規定，研判有氯離子含量過高之疑慮。(2FL-1氯離子含量0.314kg/立方米；3FL-3氯離子含量0.153kg/立方米；RFL(版)氯離子含量0.632kg/立方米)。

4.許靜怡於111年7月18日以台中民權路郵局營收股存證號碼1348號存證信函表示將於111年7月22日上午10時於系爭房屋處點交系爭房屋，葉慶河於同月19日收到。

5.系爭租約7條第2項第1款約定，乙方有下列情形之一者，甲方(出租人)得終止租約：1.給付租金之總額達二個月之租額……，經甲方定相當期限催告而乙方仍不支付者。又同條第3項第3款約定，有下列情形之一者，承租人得終止租約：3.房屋存在有危及承租人或其同居人的安全或健康之瑕疵時。

6.葉慶河於111年10月31日以存證信函催告許靜怡於收受函文5

01 日內繳納租金，屆期如未付清，系爭租約即行終止，不另通
02 知。許靜怡於111年11月3日收到。

03 7.葉慶河於111年11月23日再次以反訴狀向許靜怡表示終止系
04 爭租約，反訴狀繕本於當日送達許靜怡。

05 8.系爭租約第3條第3項約定，保證金於租約終止或期限屆滿
06 時，乙方依約交還房屋後，無息返還；但乙方若有積欠因本
07 租賃所生之債務時，該保證金於扣除前該債務後尚有剩餘
08 時，甲方始付返還義務。第6條第1項約定，乙方於租期屆滿
09 或終止契約時，不依約交還房屋，除仍依實際使用日數給付
10 相當於租金之不當得利予出租人，經甲方催告後仍不履行
11 者，應支付懲罰性違約金10萬元整。第9條第3項約定，如有
12 保證人，保證人與被保證人負連帶責任。

13 9.許靜怡於111年11月23日，將「葉慶河」印章一枚、系爭房
14 屋之使用執照正本，均交還葉慶河。

15 10.許靜怡請求附表部分，編號1兩造協議由葉慶河負擔203元，
16 許靜怡不請求編號3、7、8。葉慶河對於許靜怡請求附表項
17 目所提出之單據，形式上真正不爭執。

18 (二)兩造爭執事項：

19 1.系爭房屋：

20 (1)是否有氯離子含量過高之疑慮（規範規定之標準0.15kg/
21 立方米。不符規範情形，2FL-1氯離子含量0.314kg/立方
22 米；3FL-3氯離子含量0.153kg/立方米；RFL（版）氯離子
23 含量0.632kg/立方米）？

24 (2)是否屬於海砂屋？

25 (3)是否存有危及原告許靜怡的安全或健康之瑕疵？

26 (4)如有上開瑕疵，能否補正（修補或除去）？

27 2.系爭房屋：

28 (1)是否3樓頂板不符合內政部頒「結構混凝土施工規範及解
29 說」之規定（平均強度156，未達178.5kgf/cm²），而有
30 混凝土抗壓強度不足之瑕疵？

31 (2)是否構成存有危及原告許靜怡的安全或健康之瑕疵？

01 (3)如有上開瑕疵，能否補正（修補或除去）？

02 3.許靜怡主張依據系爭租約第7條第3項第3款「房屋存在有危
03 及承租人或同居人的安全或健康之瑕疵」之約定，於111
04 年6月23日終止系爭租約，並請求返還保證金10萬元，有無
05 理由？

06 4.許靜怡主張依據民法第227條準用第226第1項規定，請求葉
07 慶河賠償原告已支出如附表所示之費用，有無理由？

08 5.葉慶河主張依系爭租約第7條第2項第1款「給付租金之總額
09 達二個月之租額，經甲方定相當期限催告而乙方仍不支付
10 者」之約定，於111年11月23日終止系爭租約，有無理由？

11 6.葉慶河主張依據系爭租約第3條、第6條第1項、第9條第3項
12 等約定，以及不當得利之規定，將押租保證金10萬元扣抵租
13 金後，請求許靜怡、陳柏旭連帶給付租金161,667元、懲罰
14 性違約金10萬元、自111年11月8日起至許靜怡騰空遷讓返還
15 系爭房屋之日止每月5萬元，有無理由？

16 7.被告主張抗辯原告未經被告同意，毀損系爭房屋多處牆面及
17 窗戶，初估修復費用需150萬元，並以此主張抵銷，有無理
18 由？

19 四、得心證之理由

20 (一)本訴部分：

21 1.系爭房屋存有氯離子含量過高、3樓頂板混凝土抗壓強度不
22 足等瑕疵，危及原告許靜怡的安全。

23 (1)系爭房屋經氯離子含量試驗，鑑定結果為標的物RFL-2氯
24 離子含量符合規範規定之標準0.15kg/立方米以下，其餘2
25 FL-1、3FL-3、RFL（版）之氯離子含量試驗結果不符合規
26 範規定，研判有氯離子含量過高之疑慮（2FL-1氯離子含
27 量0.314kg/立方米；3FL-3氯離子含量0.153kg/立方米；R
28 FL（版）氯離子含量0.632kg/立方米。），以及系爭房屋
29 3樓頂板不符合內政部頒「結構混凝土施工規範及解說」
30 之規定（平均強度156，未達178.5kgf/cm²），有混凝土
31 抗壓強度不足等瑕疵一節，有社團法人台灣省土木技師公

會之鑑定書可憑。

(2)再者，證人即鑑定人廖振德亦到庭證述略謂：氯離子含量是否過高的研判，本件是以興建當時71年左右的標準來做判斷，當時海砂屋盛行，我們是參考使用執照來看年份，氯離子含量過高之疑慮，是不符合規定就會產生不良的反應，氯離子會將鋼筋腐蝕，會造成鋼筋斷裂，這一間就是民間所稱的海砂屋，如果鋼筋腐蝕程度超出承受標準的話，會有塌陷的情況，有時混凝土會無緣無故掉下來，目前沒有方法將系爭房屋的氯離子含量，降到符合規範規定之標準；3樓頂板混凝土抗壓強度不足，因為有看到鋼筋裸露一堆，有可能會垮下來，對住戶健康沒有影響，但是就怕地震來，房子垮下來，如果一直累積的話，鋼筋受到高氯離子的影響，會逐漸腐蝕，會逐漸沒有承载力，如要修補解決系爭房屋3樓頂板有混凝土抗壓強度不足之問題，柱子的長寬最少要30公分，但是現場的柱子用磚頭夾住，能否修補還要分析，費用可能不便宜；本案建物的鋼筋狀態，從氯離子檢測就知道一定會造成鋼筋腐蝕，本案看起來鋼筋不可能保持新鮮，因為外露而且腐蝕太嚴重，照片一塊一塊就是鋼筋腐蝕等語明確，足證系爭建物之前揭瑕疵，已達難以修補，且存有危及承租人原告許靜怡的安全之程度，應可認定。系爭房屋於交付時即存有上開瑕疵，並已危及原告安全，則不論72年所建築之房屋有無氯離子含量規定，縱使危險程度未達立即危險無法居住之條件，實已不能作為供民眾出入之補習班之用，不能認被告交付合於約定使用收益之租賃物。至於被告提出之中華民國土木技師公會全國聯合會函雖稱系爭房屋未達立即危險無法居住之條件，然該會僅是依被告訴訟代理人提供之氯離子函數數據而為判斷，並非實際至系爭房屋進行鑑定，自難採信

(3)從而，原告主張系爭房屋為海砂屋，3樓頂板有混凝土抗壓強度不足等瑕疵，危及原告安全等語，核屬有據，應堪

01 採信。被告否認系爭房屋存在建築結構安全之瑕疵，核與
02 上開事證不符，未能採取。

03 2.原告依系爭租約7條第3項第3款約定，已於111年6月23日終
04 止契爭租約。

05 (1)按房屋存在有危及承租人或其同居人的安全或健康之瑕疵
06 時，承租人得終止租約。系爭租約7條第3項第3款定有明
07 文。查系爭房屋為氯離子含量過高之海砂屋，已有鋼筋外
08 露且腐蝕嚴重，3樓頂板有混凝土抗壓強度不足等瑕疵，
09 且危及原告安全之情形，已如前述，則原告主張依系爭租
10 約7條第3項第3款所約定之終止事由終止系爭租約，核與
11 系爭租約相符，應屬有據。

12 (2)又查，原告於111年6月22日以台中民權路郵局營收股存證
13 號碼1135號存證信函表示終止租約，被告於同月23日收到
14 該存證信函之事實，已為兩造所不爭執，則系爭租約於原
15 告所為終止之意思表示到達被告時，即111年6月23日發生
16 終止之效力，故兩造間之系爭租約已於111年6月23日終
17 止，已堪認定。

18 3.原告請求被告返還保證金10萬元部分：按系爭租約第3條第3
19 項約定，保證金於租約終止或期限屆滿時，乙方依約交還房
20 屋後，無息返還；但乙方若有積欠因本租賃所生之債務時，
21 該保證金於扣除前該債務後尚有剩餘時，甲方始付返還義
22 務。經查：

23 (1)自111年6月1日起至同年月22日（原告終止系爭租約前）
24 部分：系爭租約約定，111年6月1日起至115年5月31日
25 止，租金為每月5萬元，以及原告於111年6月23日終止系
26 爭租約有理由，均已如前述，則自111年6月1日起至22日
27 止，原告應給付被告之租金數額，應為36,667元（ $50,000$
28 $\times 22/30 = 36,667$ ），原告亦同意自保證金中扣除（卷281
29 頁）。

30 (2)自111年6月23日起至同年7月22日（原告通知被告於111年
31 7月22日辦理系爭房屋點交日）部分：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，民法第179條定有明文。次按租賃住宅之租金，由出租人與承租人約定，不適用土地法第97條規定，租賃住宅市場發展及管理條例第6條亦有明定。查原告自111年6月23日系爭租約終止起至同年7月22日提出給付止之1個月間，無法律上權源占有系爭房屋，核屬無法律上原因，又兩造約定系爭房屋每月租金為5萬元，足認原告於此期間，受有5萬元之利益，致被告受有損害。從而，被告請求原告此期間相當於租金之不當得利5萬元，並從保證金中予以扣除，即屬有據。

(3)有關自111年7月23日起至言詞辯論終結時止部分：按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時負遲延責任；債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第234條、第235條分別定有明文。又債務人之給付兼需債權人之行為始能完成者，倘債權人拒為此協力，即應負受領遲延之責，債務人於此受領遲延狀態終了前，未能完成給付，係因不可歸責於自己之事由所致，依民法第230條之規定，自不負給付遲延責任。兩造間租賃關係已於111年6月23日終止，原告雖未即時返還系爭房屋，惟原告已於111年7月18日寄發台中民權路郵局營收股存證號碼1348號存證信函通知被告將於111年7月22日辦理系爭房屋之點交，被告於同月19日收受上開存證信函後，無正當理由拒絕點交，揆諸前揭規定及說明，被告自111年7月23日起應負受領遲延責任，被告未能返還系爭房屋予原告，係因不可歸責於己之事由所致，不負遲延責任，被告不得請求此段期間之相當於租金之不當得利、違約金，自不能再從保證金中予以扣除。

(4)綜上所述，原告之保證金10萬元，扣除前揭36,667元以及5萬元後，請求被告返還13,333元（100,000-36,667-50,0

00=13,333)，為有理由，應予准許；其餘請求，為無理由，未能准許。

4.原告請求附表所示之損害賠償部分：按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。經查，被告所提供作為租賃標的物之系爭房屋，為氯離子含量過高之海砂屋，已有鋼筋外露且腐蝕嚴重，3樓頂板有混凝土抗壓強度不足等瑕疵，並危及原告安全之情形，已如前述，要難作為供民眾出入之補習班之用，不能認被告交付合於約定使用收益之租賃物，顯有可歸責事由且已無從補正，原告因此受有之損害929,329元（詳如附表本院之判斷），自得請求被告賠償。被告雖辯稱依契約第4條第4項後段之約定不得請求補償金等語，惟該條項係就兩造正常履約後，於租賃關係消滅時，有關承租人改裝之設施，即不得再向出租人請求補償之約定，並不包含有可歸責於被告之事由致原告受有損害之情形在內，故被告此部分所辯，為無理由。

5.從而，原告求被告給付942,662元（13,333+929,329=942,662），為有理由，應予准許。至於被告所辯原告未經被告同意，毀損系爭房屋多處牆面及窗戶，修復費用需150萬元，以此損害賠償債權相抵銷云云，原告已否認被告受有損害，被告既未能具體表明鑑定及估價之事項及鑑定單位為何，復未能舉證以實其說，是被告所辯，未能採取。

6.另按給付無確定期限者，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；其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之損害賠償債

01 權為無確定期限之金錢給付，原告起訴狀繕本於111年8月25
02 日送達被告，已生催告給付之效力，從而原告請求自起訴狀
03 繕本送達被告翌日即111年8月26日起至清償日止，按週年利
04 率5%計算之利息，於法有據，應予准許。

05 7.綜上所述，原告依租賃契約、債務不履行法律關係，請求被
06 告給付原告942,662元，及自111年8月26日起至清償日止，
07 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。其餘逾
08 此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

09 8.原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免
10 為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併
11 准許之。至於原告敗訴部分，原告雖聲請假執行，然而敗訴
12 部分既然被法院駁回，不能就敗訴部分為假執行，所以敗訴
13 部分假執行聲請，應一併駁回。

14 9.本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
15 後，認為對於判決結果均無影響，就不再逐一論述，附此敘
16 明。

17 10.訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 (二)反訴部分：

19 1.反訴原告主張反訴被告自111年6月1日起均未支付租金，總
20 額已逾2個月以上等語，惟查，系爭租約業經反訴被告許靜
21 怡於111年6月23日合法終止，且111年6月1日起至同年月22
22 日止之租金36,667元，已由保證金扣除而清償完畢，均已如
23 前所述（見四、得心證之理由：(一)本訴部分），自無積欠租
24 金總額達二個月租額之情形，故反訴原告主張依系爭租約第
25 7條第2項第1款終止系爭租約，為無理由。

26 2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
27 民法第767條第1項前段定有明文。又按承租人於租賃關係終
28 止後，應返還租賃物；有交付不動產義務之債務人，於債權
29 人遲延後，得拋棄其占有；前項拋棄，應預先通知債權人，
30 但不能通知者，不在此限。民法第455條前段、第241條第1
31 項、第2項亦有分別規定。再按有交付不動產義務之債務

人，於債權人遲延後，須拋棄其占有，始得免除交付義務，在拋棄占有前，尚難謂其交付義務已消滅。故承租人於租賃期滿或終止後須有交付及移轉占有租賃物予出租人之行為，始得謂已履行承租人返還租賃物之義務，若僅消極拋棄對於租賃物之占有，則惟有於民法第241條第1項所定之情形，始得為之而免其交付之義務。又所謂返還租賃物，係指承租人依債務本旨向出租人移轉租賃物之占有者而言，依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力，反訴被告許靜怡負有交還系爭房屋之義務，雖反訴原告自111年7月23日起應負受領遲延責任，然本件既未經兩造會同於系爭建物現場確認並點交，無從認系爭房屋之占有已移轉予反訴原告，且反訴被告許靜怡亦無拋棄占有之情事，而仍無權占有系爭房屋。從而，反訴原告依上開規定，請求反訴被告許靜怡返還系爭房屋，自屬有據，應予准許。

3.反訴原告請求反訴被告連帶給付租金161,667元、懲罰性違約金10萬元、自111年11月8日起至許靜怡騰空遷讓返還系爭房屋之日止每月5萬元部分，查系爭租約業於111年6月23日終止，葉慶河已自保證金中扣除111年6月1日起至同年月22日之租金36,667元以及6月23日起至7月22日之相當於租金不當得利5萬元，以及許靜怡未能返還系爭房屋予葉慶河，係因不可歸責於己之事由所致，葉慶河自111年7月23日起應負受領遲延責任，許靜怡不負遲延責任等情，均已如前述，反訴原告自不得要求反訴被告連帶給付111年7月23日起至返還系爭房屋之日止請相當於租金之不當得利以及違約金，故反訴原告此部分請求，均無理由，未能准許。

4.綜上所述，反訴原告依租賃契約及所有權之法律關係，請求反訴被告許靜怡將系爭房屋騰空遷讓返還反訴原告，為有理由，應予准許；反訴原告其餘請求，則無理由，應予駁回。

5.反訴原告勝訴部分，反訴原告及反訴被告許靜怡分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核於法均無不合，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。至於反訴原告敗訴部

分，其假執行之聲請即因訴之駁回而失所依附，應一併駁回之。

6.本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後，認為對於判決結果均無影響，就不再逐一論述，附此敘明。末按「因下列行為所生之費用，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其全部或一部：…二、敗訴人之行為，按當時之訴訟程度，為伸張或防衛權利所必要者」，民事訴訟法第81條第2款定有明文。反訴原告請求反訴被告許靜怡遷讓系爭房屋，經核反訴被告許靜怡於訴訟繫屬前已願將系爭房屋點交予反訴原告，其所為訴訟行為，均在防衛其權利所必要之範圍，爰依上開規定，命反訴原告負擔訴訟費用，以示公允。

7.反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第81條第2款、第79條。

中 華 民 國 112 年 6 月 7 日

民事第一庭 法 官 陳弘仁

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 112 年 6 月 7 日

書記官 廖春慧

附表：

編號	原告主張損害項目	原告請求金額	被告答辯	本院之判斷
1.	代繳水費	242.減為203.	同意負擔203元。	兩造均同意由被告擔203元，故原告請求203元，為有理由，應予准許。
2.	豪斯室內裝修設計委託訂金：施作永安二路59號1樓塑膠地	21,500.提出統一發票（卷173頁）	否認原告受有損害。	原告提出之統一發票，時間為111年5月4日，買受人為私立瀚元文理補習班，品項為修繕工程，經本院

	板施工，人工鋪設塑膠地磚45x45 cm加黑底膠。 ①如編號2，111年4月29日簽訂合約先支付21,500元設計費（日後委託承包時可抵總工程費用）。 ②如編號10，111年6月16日再支付 30,475元。			現場履勘，59號1樓地面確有新鋪設地磚，並有照片可佐，足堪認此修繕工程確係原告因承租系爭房屋後支出修繕費用21,500元，故原告請求，為有理由，應予准許。
3.	廣告設計，嗣已不請求此項。	8,000.	有爭執。	原告已不請求，毋庸判斷。
4.	冠皇拆除工程：租約成立時，被告不願拆除隔間而請原告自行拆除，原告於111年4月25日至5月9日之間拆除隔間而支出，嗣後請廠商開發票。	263,700. 提出統一發票（卷175頁）	兩造未約定拆除費用何人負擔。告雖同意原告可裝潢系爭房屋，但不得損害原有建物，原告未經被告同意逕行拆除，嚴重破壞系爭房屋結構，請求此並無理由。	原告提出之統一發票，時間為111年11月1日，買受人為私立瀚元文理補習班，品項為室內打拆清運工程，經本院履勘現場，確有57號1樓木板隔間拆除，以及59號1樓地磚拆除之事實，核與契約第4條第4項前段之約定相符故原告請求263,700元，為有理由，應予准許。
5.	龍鼎水電訂金：施作插座配置、拉線安	50,000. 提出統一發	否認原告受有損害。	原告提出之統一發票，時間為111年11月15日，買受人為私立瀚元文理補習

	裝、廁所管路配置等工程， ①如編號5，於5月16日支付訂金50,000元； ②如編號11，於6月10日施工進度達三分之一收取工程款50,000元；③如編號16，於6月23日工程提前終止支付尾款56,000元。 嗣後請廠商開發票。合計156,000。	票（卷177頁）		班，品項為水電工程，金額為156,000元（加上稅款7800元，合計163,800元），經履勘現場確認57號1、2樓及59號1樓均有新的配電箱、配管、配線，且有照片可佐，應堪認為屬實。由於此等款項分為三部分支付，包括本筆訂金5萬元，編號11之工程款5萬元，以及編號16工程款56,000元，故原告請求，為有理由，應予准許。
6.	統一廣告廣告看板施作：補習班招牌，現由訴外人統一廣告公司保管中，此招牌專為系爭房屋大小量身訂做尺寸，無法移至他處使用。嗣後請廠商開發票。	124,000. 提出統一發票（卷179頁）	現仍置於統一廣告公司，並未符合於系爭房屋，原告得任意取走，原告未受有損害。	原告提出之統一發票，時間為111年11月2日，買受人為私立瀚元文理補習班，品項為不鏽鋼立體字，金額為124,000元（加上稅款6200元，合計130,200元），然原告並無法證明此招牌專為系爭房屋大小量身訂做尺寸，無法移至他處使用，而受有不能再為使用之損失，故原告此項請求，為無理由，不應准許。
7.	代繳租賃稅金，嗣已不請求此項。	5,000.	有爭執。	原告不請求，毋庸判斷。
8.	代繳二代健保，嗣已不請求此項。	1,055.	有爭執。	原告不請求，毋庸判斷。

9.	泰伊順衛浴設備:在系爭房屋內,111年6月8日支出,嗣後請廠商開發票。	58,600. 提出統一發票(卷181頁)	衛浴設備僅放置於各樓層,並未裝設,原告仍得取走另作他用,並未受有損害。	原告提出之統一發票,時間為111年11月12日,買受人為私立瀚元文理補習班,品項為衛浴設備2批,金額為58,600元(加上稅款2,930元,合計61,530元),經履勘現場於57號1、2、3均有此設備,並有照片可佐,核與契約第4條第4項之約定相符,因尺寸大小難以移至他處使用,故原告請求58,600元,為有理由,應予准許。
10.	豪斯室內裝修59號地板施工含設計費(詳如編號2)	30,475. 提出統一發票(卷183頁)	否認原告受有損害。	原告提出之統一發票,時間為111年6月16日,買受人為私立瀚元文理補習班,品項為裝修工程,金額為30,475元(含稅款),理由同編號2,應予准許。
11.	龍鼎水電第二筆工程款(詳如編號5)	50,000.	否認原告受有損害。	理由同編號5,應予准許。
12.	永安二路57、59號鐵門:是系爭57、59號房屋鐵捲門更新,111年6月15日支出,嗣後請廠商開發票。	90,000. 提出統一發票(卷185頁)	否認原告受有損害。	原告提出之統一發票,時間為111年11月10日,買受人為私立瀚元文理補習班,品項為快速捲門2組,金額為9萬元(加上稅款4,500元,合計94,500元),經履勘現場確有2座鐵捲門,且有照片可佐,故原告請求,為有理由,應予准許。
13.	永安二路59號鋁門:59號房屋	36,900.	否認原告受有損害。	原告提出之統一發票,時間為111年11月3日,買受

	1樓大門設計為一座固定落地窗加一座拉門，廠商認定該項為鋁窗工程，於111年6月17日支出，事後請廠商開發票。	提出統一發票（卷187頁）		人為私立瀚元文理補習班，品項為鋁窗工程，金額為36,900元（加上稅款1,845元，合計38,745元），經履勘現場59號1樓確有新的窗體及拉門，且有照片可佐，故原告請求，為有理由，應予准許。
14.	永安二路59號1F前油漆：系爭59號房屋1樓前間油漆施作，因房屋內部老舊需進行油漆施作。	8,400. 提出統一發票（卷189頁）	否認原告受有損害。	原告提出之統一發票，時間為111年6月15日，買受人為私立瀚元文理補習班，品項為油漆工程，金額為8,400元（含稅款），經履勘現場59號1樓牆面有粉刷油漆，且有照片可佐，故原告請求，為有理由，應予准許。
15.	冠皇泥作工程：包含鷹架、砌磚、牆面粉刷、地板粉刷、廢料清運等修繕工程，於111年6月23日支出，嗣後請廠商開發票。	126,000. 提出統一發票（卷191頁）	否認原告受有損害。	原告提出之統一發票，時間為111年11月1日，買受人為私立瀚元文理補習班，品項為泥作修繕工程，金額為126,000元（加上稅款6,300元，合計132,300元），經履勘現場57號1、2、3樓後方確有重新砌的紅磚，新設置的排水管，及地板粉刷，且有照片可佐，故原告請求，為有理由，應予准許。
16.	龍鼎水電第三筆工程款（詳如編號5）	56,000.	否認原告受有損害。	理由同編號5。應予准許。
17.	駿宥輕鋼架：包含隔間、防火證明、補門	69,516. 提出統一發票（卷1	輕鋼架屬可拆卸之財物，未附合	原告提出之統一發票，時間為111年11月16日，買受人為私立瀚元文理補習

	補窗等項，於111年6月28日支出，事後請廠商開發票。	93頁)	於系爭房屋，原告得拆卸另作他用，並未受有損害。	班，品項為工資，金額為69,516元（加上稅款3,476元，合計72,992元），經履勘現場59號1樓天花板有新設置的輕鋼架，且有照片可佐，實難拆卸並作他用，故原告請求，為有理由，應予准許。
18.	上銘防水廁所管路定位防水：2、3樓廁所防水施工工程，於111年6月30日支出，嗣後請廠商開發票。此為已施作費用，並非全部費用。	4,515. 提出統一發票（卷195頁）	僅57號房屋2、3樓廁所排水管線及天花板各有4處施作防水工程（咖啡色塗料），尚未完成，原告請求全部費用，並無理由。	原告提出之統一發票，時間為111年11月15日，買受人為私立瀚元文理補習班，品項為2、3樓浴室水管旁防水工程，金額為4,515元（含稅款），經履勘現場57號2、3樓有排水管線及天花板，各有4處施作防水工程（咖啡色塗料），且有照片可佐，故原告請求，為有理由，應予准許。
19.	消防會審、會勘、設備：系爭房屋承租用來經營補習班，依法規需裝設消防設備，於111年6月27日支出，嗣後請廠商開發票。	60,000. 減為9,000. 提出統一發票（卷197頁）	兩造未約定此為被告或兩造共同負擔費用，係原告單方委託他人檢測，應由原告自行負擔。	原告提出之統一發票，時間為111年11月11日，買受人為私立瀚元文理補習班，品項為消防會勘費，金額為9,000元（含稅款）。資審酌兩造契約並未約定此等費用由何人負擔，原告此項支出，核屬有益於自己經營補習班之用，亦非本件爭訟蒐集資料或訴訟證據之必要費用，自難令被告負擔，故原告此項此項請求，為無理由，未能准許。
20.	海砂屋鑑定費：	69,900. 減為	同上。	原告提出：

	①4萬元，包括支付社團法人臺灣省土木技師公會32,000元為該公會鑑定費，8,000元為公會鑑定技師費用，於111年7月19日支出。 ②支付國立檢驗科技股份有限公司檢驗費23,500元，因檢驗混凝土部分非土木技師公會權限，須由專業檢驗單位協助用科學方式證明系爭房屋屋況安全與否，於111年7月19日支出，嗣後請廠商開發票。	63,520. 提出電子發票、代收款統一收據、統一發票（卷199、201、203頁）。	A. 電子發票（卷199頁），時間為111年7月19日，由社團法人臺灣省土木技師公會開立，品項為鑑定收入，金額為8,000元。 B. 代收款統一收據（卷201頁），時間為111年7月19日，由社團法人臺灣省土木技師公會開立，品項為鑑定費，金額為32,000元。 C. 統一發票（卷203頁），時間為111年11月21日，買受人為許靜怡，品項為檢驗費，金額為23,520元，開立人為國立檢驗科技股份有限公司。 兩造契約雖未約定履約之爭議必須送請鑑定釐清，然原告支出此等費用，係在釐清被告交付之系爭房屋所存瑕疵是否已危及原告安全，以及能否作為補習班之用，此等鑑定結果作為原告處理爭議之決策依據，核屬蒐集資料及日後訴訟證據之費用，對於原告是否終止契約具有決定性之影響，應認係必要費用，原告並因此受有損害，其請求被告賠償63,520元，應屬有據，為有理由，應予准許。
--	---	--	---