

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第201號

原告

即反訴被告 蕭石定

訴訟代理人 蕭博仁律師

簡詩展律師

被告

即反訴原告 葉元蓉

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，經該其日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、2、4項分別定有明文。本件原告起訴時原聲明請求被告返還彰化縣○○鄉○○段00○號建物即門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○巷00號房屋（下稱系爭房屋），及請求給付租金及相當於租金之不當得利。嗣因前開房屋於民國113年5月6日燒燬，兩造就返還房屋等節已無爭執，原告於113年11月5日本院言詞辯論期日當庭撤回原先聲明第一項及第三項，經同意撤回（見本院卷第251、252頁），合於前揭法律規定，即生撤回之效力，合先說明。

01 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
02 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第
03 259條定有明文。又反訴之標的，如與本訴之標的及其防禦
04 方法不相牽連者，不得提起，此觀同法第260條第1項之規定
05 自明。此所稱之相牽連，乃指為反訴標的之法律關係與本訴
06 標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防
07 禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密
08 切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院108年
09 度台抗字第24號民事裁定參照）。本件被告即反訴原告，在
10 本訴訴訟繫屬中之113年4月30日具狀提起反訴，請求反訴被
11 告損害賠償新臺幣（下同）1,179,256元及利息（見本院卷
12 第145、363頁）。經核被告提起之反訴，與原告所提之本
13 訴，均涉及兩造就租賃系爭房屋所衍生之同一紛爭事實，本
14 訴與反訴間之原因事實及法律關係具有共通性或牽連性，相
15 關訴訟及證據資料均可相互援用，基於訴訟經濟、紛爭解決
16 一次性之考量，應認被告所提反訴與前揭規定，核無不合，
17 應予准許。

18 貳、實體方面

19 一、本訴部分

20 (一)原告主張略以：緣兩造於111年5月20日簽立租賃契約，約定
21 被告承租原告所有之系爭房屋及其基地即同段615地號土
22 地，每月租金21,000元，租賃期間111年5月20日起至119年5
23 月19日止（下稱系爭租約）。嗣於112年1月1日兩造簽立增
24 補協議書約定租金減為每月15,000元（下稱系爭增補協
25 議）。詎被告自112年7月起未依約按時繳納租金，僅繳納
26 112年9月份租金，其餘並未繳納，迄至113年2月為止未繳租
27 金達7個月11天之數額，以增補協議約定租金每月15,000元
28 計算並扣除押金42,000元，被告尚欠租金53,323元【計算
29 式： $15000 \times 6 + 15000 \times 11/00 - 00000 = 53323$ 】，及113年2月
30 份租金15,000元，屢經催討均未置理，爰依民法第440條第
31 1、2項規定終止租約，並以原證4之113年1月10日存證信函

01 通知被告。又系爭租約第6條明定租約終止後，若拒絕返還
02 房屋須賠償懲罰性違約金，則系爭租約已經終止，被告未即
03 時返還系爭房屋，原告得依前開約定請求被告給付懲罰性違
04 約金42,000元。縱認113年1月10日存證信函尚未終止租約，
05 仍以113年2月15日民事起訴狀繕本送達被告為終止租約之意
06 思表示。被告雖辯稱系爭房屋並未如期完成改建工程，且因
07 漏水問題造成其損害等語，然系爭房屋改建工程於112年7月
08 間防漏工程竣工，有工程保證書可證，且漏水問題並未導致
09 房屋無法居住。且若112年4月後仍無法居住，被告何須繳納
10 5、6月份租金，更始終居住於系爭房屋內並未搬離，甚至其
11 提出之和解方案亦以繼續居住為主要內容，足徵系爭房屋符
12 合居住使用。被告另稱土地使用違反分區管制為給付不符合
13 債之本旨，然土地使用違反分區管制係行政裁罰問題，與被
14 告無關，更與履行租約無涉。職是，原告受領各筆租金給付
15 均非不當得利，被告辯稱原告不得終止租約、原告受領112
16 年5、6、9月份租金為不當得利、其無須給付違約金云云，
17 均非有據。並聲明：被告應給付原告110,323元，及其中
18 53,323元自113年1月12日起，42,000元自113年2月11日起，
19 其餘15,000元自113年2月2日起，均至清償之日止，按年息
20 百分之5計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

21 (二)被告則以

- 22 1.原告之子即訴外人蕭瑞炯帶看系爭房屋及兩造簽系爭租約並
23 辦理公證時，均未如實告知系爭房屋基地包含毗鄰之同段
24 699地號國有土地，被告係錯誤被詐欺才與原告簽約。嗣於
25 簽約後5個月之111年10月7日進行鑑界，鑑界後被告始得知
26 系爭房屋基地包含615地號及699地號，系爭房屋佔用國有地
27 部分必須拆除，然被告當時已經入住數個月並支出搬遷及裝
28 潢費用，只能妥協接受改建之要求。兩造乃於112年1月1日
29 簽立系爭增補協議書，約定租金調降為15,000元，工程費用
30 由原告負擔，施工期間免除租金，如未完工（須確認可用性
31 及安全性）則應繼續免除租金。原告亦保證改建後房屋具備

01 正常居住使用功能，如有瑕疵影響可用性及安全性仍由其負
02 擔全額修繕費用，蕭瑞炯更聲稱：「請你放心我會把你做到
03 滴水不漏」等語。系爭改建工程於112月1月7日開始，同年4
04 月底原告表示改建工程完成，要求被告自112年5月起開始給
05 付租金，被告乃於112年5月1日、6月1日陸續給付5、6月份
06 租金各15,000元。詎被告於112年5月間發現改建後房屋之臥
07 室、客廳、廚房、立面牆面、天花板及地板等多處下雨後有
08 嚴重漏水問題，造成室內天花板、木製牆壁及傢俱被水浸
09 爛，天花板及鋼架掉落，蛇類竄入屋內等違反房屋正常居住
10 使用功能之情事。被告數度要求原告修繕，原告反而要求被
11 告接受房屋現況並給付租金才進行修繕，被告不得已繼續給
12 付6月份租金後，原告仍拖延修繕，遲至112年9月13日才抓
13 漏收尾，惟仍未與被告確認房屋之可用性及安全性。

14 2.系爭房屋改建後有多處漏水造成地板及家具毀損、天花板及
15 鋼架掉落、蛇類侵入屋內，甚至被告之母也因為水塔洩水而
16 跌倒受傷，足認系爭房屋欠缺安全性及可用性，不合於約定
17 之使用目的，顯然未盡出租人所負用益狀態維持之主給付義
18 務，依系爭增補協議書第1條約定被告無須給付租金，是被
19 告得拒絕給付112年2月1日至同年9月13日止之期間之租金。
20 原告雖稱系爭房屋並非全部無法居住使用等語。然所謂「得
21 居住」依社會通念應係「得安全居住」且「得正常使用起
22 居」，惟改建工程後，房屋漏水造成屋內家具泡水、地面濕
23 滑，被告之家人為50多歲婦女及80歲老人，根本不敢冒然使
24 用房間，系爭房屋改建後無法提供正常起居功能。依系爭增
25 補協議第1、2條約定、民法第264條第1項、第423條規定，
26 在被告尚未確認房屋之可用及安全性前，被告並無給付租金
27 義務，原告遲至112年9月13日才解決漏水問題，被告就112
28 年9月13日以前自無積欠原告租金。況原告明知系爭房屋侵
29 佔國有土地，竟出租違法建物予被告，為自始不合於約定使
30 用收益之目的，更有違誠信，被告拒絕給付租金，自屬有
31 據。

01 3.原告遲至112年9月13日才解決漏水問題，此前被告並無給付
02 租金義務，是原告受領112年5、6月份及9月份13天租金共
03 36,500元，為不當得利。原告雖稱防漏工程於112年7月間竣
04 工等語，然查原告提出之工程保固書記載工程地址係「彰化
05 縣○○鄉○○村○○巷00號」，並非系爭房屋所在地，自
06 難憑此推認施工完竣，且此保固書並非起訴之初即提出，非
07 無臨訟偽造之嫌，難以採信。反觀訴外人賴景盛確有於112
08 年9月13日維修系爭房屋屋頂漏水，可徵防漏工程至112年9
09 月13日始完成。又依系爭增補協議第1、2條約定改建工程及
10 修繕費用由原告全額負擔，而原告曾經承諾償還鋪建大門水
11 泥地費用10,000元及賠償地板修補費用15,000元；及被告代
12 墊改建工程及修繕費用共15,774元，加計原告不得受領之上
13 開租金36,500元，原告應給付被告合計77,274元，依民法第
14 334條、第430條規定，被告主張得從應付租金中抵銷前開金
15 額，爰以此債權扣抵5個月又4天租金共77,000元，故被告得
16 拒絕給付自112年9月14日起至113年2月17日止之租金。又被
17 告於113年2月間尚給付原告租金14,226元，然原告受領其中
18 16天租金共8,000元並無法律上原因，亦屬不當得利。後續
19 被告均有依約履行承租人義務給付113年3、4、5月租金，是
20 被告並未積欠原告租金，原告自不得終止租約。縱使法院認
21 為被告有積欠租金，然被告未實際支付租金之月份為112年7
22 月、8月、10月、11月、12月及113年1月，共6個月租金合計
23 90,000元，惟原告尚欠被告40,774元，加上租押金42,000
24 元，以此計算被告負欠租金債務數額充其量僅7,226元（計
25 算式：00000－00000＝7226），未滿半個月租額，原告不得
26 依民法第440條第1、2項規定終止租約。

27 4.被告既未遲付租金達2個月租額，原告以被告未按時繳納租
28 金、積欠租金達6個月又11天數額為由，依民法第440條第
29 1、2項規定終止租約，並非有據，原告請求被告遷讓房屋、
30 清償租金債務及給付懲罰性違約金，均無理由。並為答辯聲
31 明：原告之訴駁回；若受不利判決，被告願供擔保請准免為

01 宣告假執行。

02 二、反訴部分

03 (一)反訴原告主張略以：

04 1.反訴被告明知系爭房屋佔用國有地，竟隱瞞侵佔國有之事
05 實，其子蕭瑞炯亦保證產權並無問題，致使反訴原告誤信而
06 與其訂立租約，並舉家搬遷至系爭房屋，且因系爭改建工程
07 致反訴原告之母葉天宇自111年11月20日起至113年4月20日
08 止17個月期間需另行租賃倉庫放置屋內物品，因而支出承租
09 倉庫費用153,000元、搬運物品至倉庫費用60,000元，及系
10 爭房屋改建工程後，系爭房屋嚴重漏水造成反訴原告所有之
11 義大利原裝進口沙發泡水，支出維修費用24,500元，此外，
12 葉天宇亦因漏水滑倒受傷支出醫療費用。爰依民法第184條
13 第1項前段、第191條第1項規定，請求反訴被告賠償沙發維
14 修費用24,500元；另依民法第227條、227之1條債務不履
15 行之規定，請求反訴被告賠償租賃倉庫費用153,000元及搬遷
16 至倉庫費用60,000元。又反訴被告雖爭執沙發發霉之原因及
17 漏水問題可能是冷氣設備或洗孔不當所致，然沙發維修單上
18 記載「因內部潮濕造成板材破碎斷裂」，應與房屋漏水問題
19 有相當關聯。且依施工記錄可見漏水處係天花板及牆壁銜接
20 處，應為改建牆面內縮導致銜接處漏水，安裝冷氣工班亦為
21 反訴被告安排，自應由反訴被告負責。

22 2.又系爭租約係反訴被告及其子蕭瑞炯故意隱瞞佔用國有地，
23 致反訴原告誤信始訂立系爭租約，若反訴原告知悉系爭房屋
24 侵佔國有土地乙事，斷無可能承租系爭房屋，如認反訴被告
25 終止系爭租約有理由，則反訴原告為此所支出之搬遷至系爭
26 房屋費用388,182元、租賃系爭房屋後新鋪塑膠地板費用
27 71,800元及空調安裝費用84,500元應由反訴被告就其詐欺行
28 為造成反訴原告損失負賠償責任。至於反訴被告雖辯稱已經
29 簽立系爭增補契約、系爭房屋合於使用收益等語。然增補契
30 約並未明定承租人須放棄因改建所生之損失或額外支出之請
31 求權，系爭增補契約暫免及調降租金僅係補償改建期間之不

01 便，並非抵銷改建之損失及額外支出衍生之債務。且簽約前
02 反訴被告並未告知系爭房屋係農舍，仍與反訴原告簽約約定
03 「本房地係供居家及營業小吃之使用」條款，違反都市土地
04 使用管制規則及農水保字第0971843082號函，反訴原告實際
05 上無法合法使用系爭房屋，堪認反訴被告並未交付合於約定
06 使用之租賃物。

07 3.又反訴原告必須投入大量時間和精力撰寫系爭增補契約，及
08 系爭改建工程不斷延遲竣工日期，讓反訴原告無法安穩計畫
09 日常生活及家庭活動，因反訴原告將所有監工責任丟給反訴
10 原告一家人，此種長期不確定性已大幅耗損居住安寧及生活
11 品質。此外，長期漏水問題不僅造成反訴原告之家具損壞，
12 更危害家人之安全及健康，使得反訴原告長期陷於無助與焦
13 慮。甚者反訴原告母親在此期間受到來自反訴被告及其子之
14 欺辱，不僅讓反訴原告感到萬分憤怒，更加重心理負擔、深
15 感內疚及悲痛，精神壓力日益加深，且在系爭房屋改建期
16 間，反訴原告一家人不得不為反訴被告監工以確保工程品質
17 及進度，隨時面臨工程問題及糾紛，讓反訴原告身心俱疲。
18 改建期間也因該改建牆面為房屋正門口，除了進出不便，噪
19 音、灰塵和施工人員不斷進出臥室使用廁所，已嚴重影響反
20 訴原告一家人之居住安寧，甚至有此爭訟，致使反訴原告長
21 期處於高壓環境中，出現心理和身體上健康問題，需長期就
22 醫，有診斷證明書可佐。反訴被告損及反訴原告及家眷之隱
23 私、居住安寧及名譽等人格法益，且情節重大，應負損害賠
24 償責任。為此，爰依民法第227之1條準用第192條至第195條
25 及第197條之規定，請求反訴被告賠償反訴原告、其母及其
26 祖母之精神慰撫金共300,000元。為此，爰依民法第227條、
27 第227條之1、第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求
28 反訴被告賠償賠償沙發維修費用24,500元、租賃倉庫費用
29 153,000元、搬遷至倉庫費用60,000元、搬遷至系爭房屋費
30 用388,182元、搬遷至系爭房屋支出之新鋪塑膠地板費用
31 71,800元及空調安裝費用84,500元，另請求精神慰撫金

01 300,000元。並為反訴聲明：反訴原告應給付反訴被告
02 1,179,256元，至清償之日止，按年息百分之五計算之利
03 息；願供擔保請准宣告假執行。

04 (二)反訴被告答辯略以：否認沙發發霉與牆壁滲水有關，此部分
05 應由反訴原告負舉證責任。且參諸反訴原告所提出之照片，
06 顯示現場僅輕微漏水，實未達積水浸泡家具程度，且牆壁滲
07 水僅牆壁一側，按理不會造成沙發發霉，反訴原告之沙發受
08 損，當係整體環境潮濕所致，並非牆面滲水造成。其次反訴
09 被告於111年5月19日簽立租約時對於系爭房屋占用國有土地
10 並不知情，反訴被告係於鑑界時始知悉越界。且反訴被告得
11 知越界後即規劃改建工程，並與反訴原告協商變更承租範
12 圍，同時約定停收租金、調降租金做為反訴原告因改建工程
13 所生損失之補償，於112年1月1日簽署系爭增補協議，兩造
14 間租賃契約內容已經變更，兩造就系爭房屋佔用國有地之權
15 利義務關係應受系爭增補協議拘束。而依系爭增補協議第2
16 條，兩造合意於施工期間暫免租金及調降租金作為補償方
17 案，則反訴原告既然同意系爭增補契約，不得復行主張因改
18 建工程蒙受損失，並依不完全給付規定請求損害賠償。倘反
19 訴原告有意主張不完全給付或其他損害賠償，當時應拒絕簽
20 訂系爭增補協議，而非簽約後再另行主張其他損害賠償責
21 任。又搬遷費用本為反訴原告搬家之必要支出，並非反訴被
22 告行為所致，安裝空調及塑膠地板費用是否係用於系爭房
23 屋，反訴被告並不知情，縱係用於系爭房屋，然此裝修費用
24 應屬有益費用，依契約書第4條第4款應得反訴被告書面同意
25 始可，反訴原告就此請求反訴被告損害賠償，亦無理由。至
26 於慰撫金部分，反訴原告並未實際居住於系爭房屋，難認受
27 有人格權侵害。反訴原告之母親則非本件訴訟之當事人，反
28 訴原告無從代為主張。從而，反訴原告主張反訴被告違反附
29 隨義務為不完全給付，依民法第227條規定請求反訴被告賠
30 償上開損失，及依第227條之1規定請求賠償非財產損害
31 300,000元等，均無理由。並為答辯聲明：反訴原告之訴駁

01 回；如受不利判決，反訴被告願供擔保請准宣告免為假執
02 行。

03 三、經兩造整理及簡化爭點，結果如下（見本院卷第363至365
04 頁，本院依判決格式調整文字）：

05 (一)兩造不爭執事項

06 1.坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地及其上同段10建號建
07 物之系爭房屋屬原告蕭石定所有（見本院卷第17頁）；毗鄰
08 之同段699地號土地則為中華民國所有。

09 2.兩造於111年5月19日簽立系爭租約，約定被告承租原告所有
10 之坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地及其上同段10建號
11 建物，租賃期間為自111年5月20日起至119年5月19日止，每
12 月租金21,000元、押租金為42,000元；並於第4條載明「本
13 房地係供居家及經營小吃之使用」；第6條約定：「乙方於
14 租期屆滿或終止契約時，不依約交還房地，經甲方催告後仍
15 不履行者，即應支付懲罰性違約金42,000元整」；第7條約
16 定：「契約之終止：(一)合意終止：租期屆滿前：1.甲方不得
17 提前終止租約；2.乙方得提前終止租約…。(二)出租人終止租
18 約：乙方有下列情形之一者，甲方得終止租約：1.遲延給付
19 租金之總額達2個月之租額，經甲方定相當期限催告而乙方
20 仍不支付者。2.違反第4條或其他違反約定之方法使用房地
21 時，經甲方催告改正而仍不改正者」。前開契約書內容業經
22 本院公證處公證（見本院卷第23至29頁）。簽約時原告收取
23 押租金42,000元。

24 3.因系爭房屋越界占用毗鄰之武東段699地號國有土地，後續
25 衍生租賃標的物改造工程及補償等事，兩造乃於112年1月1
26 日簽立房地租賃契約增補協議書約定，第1條：「甲方應於
27 112年1月31日前完成租賃標的之改造工程，且工程所需費用
28 全部由甲方負擔。如甲方未於約定日期內完工（包括確認可
29 用性及安全性），則應繼續免除租金」；第2條：「甲方保
30 證改造後之租賃標的仍具有正常居住使用之功能，並應符合
31 乙方針對改造工程規劃之合理要求。如改造工程完成後有任

01 何問題影響可用性及安全性，則甲方應全額負擔修繕費
02 用」；第3條：「甲方同意乙方免付111年12月20日至112年1
03 月31日之租金，以作為改造工程所致乙方不便之補償」；第
04 4條：「甲方同意自112年2月1日起，依本契約所定之租賃期
05 限內，調降每月租金為15,000元整，且繳租日改為每1號。
06 119年5月1日起至同年5月19日之租金以日計算」。並經兩造
07 及訴外人葉天宇於簽名欄簽名、用印及按捺指印（見本院卷
08 第31頁）。

- 09 4.原告與被告之母葉天宇於112年1月7日簽立房地租賃協議書
10 如本院卷第35頁所示。
- 11 5.因系爭房屋占用國有土地，原告於112年1月7日就系爭房屋
12 進行改建工程，同年4月底原告向被告表示改建工程完成，
13 並要求給付租金。被告乃陸續給付112年5月、6月、9月份租
14 金各15,000元予原告，並於收受原證四存證信函後，給付
15 113年2月租金14,226元、3、4、5月份租金各15,000元。
- 16 6.原告於112年12月4日以社頭滿雅郵局第000015號存證信函通
17 知被告「…應於112年7月1日、8月1日、10月1日、11月1
18 日、12月1日繳清房屋租金各15,000元，惟至本年12月3日止
19 未見入帳，請於12月14日內繳足，否則依據合約七(二)之1遲
20 延給付租金之總額達2個月租額，經甲方催告仍不知付者，
21 將逕受法院強制執行，並驅離」等語。前開存證信函業已送
22 達被告（見本院卷第37頁）。
- 23 7.原告於113年1月10日以原證四存證信函通知被告「…台端迄
24 今已積欠租金達2個月以上，共計90,000元（112年7月起迄
25 至113年1月止），經本人於112年12月4日以社頭鄉滿雅郵局
26 第15號存證信函定期催告台端付清租金，惟台端迄今仍未履
27 行，特依法以本函終止租約，請台端於函到後立即付清租
28 金，並於30日內遷讓房屋及返還土地」等語。前開存證信函
29 同年11月11日確有送達被告（見本院卷第41頁）。
- 30 8.益源工程行於112年6月30日開立記載「品名：地面水泥」、
31 「總價：10000」之請款單（見本院卷第95頁），該筆款項

01 係由被告之母葉天宇支付。

02 9. 洋溢窗簾寢飾館於112年6月27日開立記載「品名：地板修
03 補」、「總價：15000」之估價單（見本院卷第95頁），該
04 筆款項係由被告之母葉天宇支付。

05 10. 被告之母葉天宇曾經給付工程費用如被證8發票所示15,774
06 元（見本院卷第96頁）。

07 11. 被告之母葉天宇承租系爭房屋鋪設塑膠地板支出71,800元
08 （見本院卷第97頁），安裝空調設備支出84,500元（見本院
09 卷第98頁）。

10 12. 被告之母葉天宇修繕「品名Natuzzi全小羊皮米白色沙發」
11 支出費用24,500元（見本院卷第108頁）。

12 13. 廣建工程行於112年7月31日開立如原證七工程保固書（見本
13 院卷第197頁）。

14 14. 系爭房屋於113年5月6日因火災而全部滅失，已無法供居住
15 使用。被告於同年5月14日寄發存證信函，主張租賃契約第
16 七條第一項主張終止租賃契約，上開存證信函業經原告收
17 受。

18 15. 被告之母葉天宇已於113年5月6日當天過世，被告已就其母
19 之遺產為拋棄繼承。

20 (二) 本件爭執事項

21 本訴部分

22 1. 原告以被告於自112年7月起至113年1月11日止之期間積欠租
23 金6個月又11天，扣除押金後尚欠租金53,323元，已逾2個月
24 租金數額，經原告以112年12月4日存證信函定期催告，並於
25 113年1月10日以存證信函送達被告為終止租約之意思表示，
26 系爭租約已經合法終止，被告並未即時返還系爭房屋，爰依
27 系爭租約約定請求如聲明所示，有無理由？

28 2. 被告以原告惡意隱瞞系爭房屋占用國有土地乙事，系爭房屋
29 部分須拆除改建而衍生嚴重漏水問題，拖延至112年9月13日
30 始完成工作，依增補協議書第1、2條約定，被告無須負擔此
31 前之租金，則原告受領112年5、6、9月份13天租金合計

01 36,500元為無法律上原因而受有利益；及被告為原告墊付工
02 程費用、修繕費用及原告承諾賠償塑膠地板費用合計40,774
03 元，原告對被告負有77,274元債務，依民法第334條第1項規
04 定以前開金額其中77,000元抵償112年9月14日至113年2月13
05 日期間之租金債務，再扣押租金42,000元，被告並未積欠租
06 金數額達2個月，原告不得以存證信函終止租約，是否有
07 據？

08 反訴部分

- 09 1.反訴原告以反訴被告隱瞞關於系爭房屋侵佔國有土地乙事，
10 致使系爭房屋須實施改建，堪認系爭房屋未具備約定效用，
11 反訴原告之屋內傢俱因滲水而受損，並因此支出諸多無益費
12 用，爰依民法第227條、第227條之1規定，請求原告賠償進
13 口沙發維修費用24,500元、承租倉庫費用153,000元、搬運
14 至倉庫費用60,000元，及精神慰撫金300,000元，另如原告
15 主張終止租約有理由，亦主張搬遷至系爭房屋費用388,182
16 元、新鋪塑膠地板費用71,800元及空調安裝費用84,500元，
17 有無理由？
- 18 2.反訴被告以反訴原告已經簽署系爭增補協議，堪認兩造已就
19 改建期間租賃關係約定依照該增補協議處理，反訴原告不得
20 就此再請求其他賠償，是否有據？
- 21 3.除反訴原告之慰撫金外，第1項之費用係由反訴原告母親所
22 支出，又反訴原告既已為拋棄繼承，其反訴主張是否有理
23 由？

24 四、得心證之理由

25 (一)本訴部分

- 26 1.系爭改建工程於112年7月31日以前尚未完成。
27 (1)原告主張系爭改建工程於112年4月間已經完成，被告自112
28 年5月起負有給付租金之義務，並以被告繳納該年5、6月份
29 租金足證系爭房屋當時已經符合居住使用目的為其論據。然
30 查系爭增補協議第1、3條明確約定系爭房屋因需為改造工
31 程，原告免除被告自111年12月20日至112年1月31日之租金

01 作為補償，而改造工程應於112年1月31日完成，如原告未於
02 約定日期內完工（包括確認可用性及安全性），則應繼續免
03 除租金，此為兩造所不爭執。審諸出租房屋房屋予他人使
04 用，本即應提出及保持客觀上合於約定使用收益狀態之房
05 屋，是出租人應有交付無漏水狀態房屋予承租人使用之義
06 務。且按社會通念，實難以想像承租人願意支出費用承租有
07 漏水之房屋，則前開增補協議第1條之「完工（包括確認可
08 用性及安全性）」等語，解釋上應為系爭改造工程完全完
09 工，並修繕至無漏水狀態。查原告於112年7月間尚委託廣建
10 工程行即證人黃彥彰至系爭房屋修繕漏水，有原告提出證物
11 7工程保固書及證人黃彥彰到庭結證陳述可佐，復為兩造所
12 不爭執，堪信屬實，足以推認系爭房屋當時尚未達到系爭增
13 補協議書所定完工確認可用性之狀態。

14 (2)至於原告雖稱漏水僅為偶發情形、改建工程並非被告所指之
15 漏水區域等語。然查，依證人即負責系爭房屋改造工程之益
16 源工程行負責人陳祈諺到庭證述略以：其曾至系爭房屋修
17 繕，係因系爭房屋前端占用國有地，須拆除往後退縮再復
18 原，其負責工程為拆除屋頂窗戶、房子本體的磚牆，拆除位
19 置是房屋的客廳和牆壁，大約5至7坪等語（見本院卷第352
20 至353頁）。可證系爭改造工程拆除及修繕之位置包含房屋
21 前端客廳及牆壁，至少與被告主張112年7月間客廳尚在漏水
22 之位置相符，且在系爭改造工程前，被告已入住系爭房屋約
23 半年之久，係在系爭改造工程後之5月間才出現被告所主張
24 之漏水情形，況原告亦自承系爭改建工程之防漏收尾工程是
25 在7月份始全數竣工，是依上情應足堪認定系爭改造工程確
26 實導致112年5、6、7月間系爭房屋尚有漏水情形，自難認斯
27 時改造工程已完成確認可用性，故依系爭增補協議，原告自
28 應繼續免除租金。

29 2.被告應自112年8月起給付原告租金。

30 (1)查證物7之廣建工程行保固書記載：「1.承包工程範圍內之
31 區域如因不明原因導致滲漏水，本公司予以免費修復。2.承

01 包工程範圍內之區域在正常使用狀況下發生漏水、損壞，本
02 公司予以免費修復」、「保固期：自112年7月31日起至113
03 年7月31日止計1年」等語（見本院卷第197頁）。佐以證人
04 黃彥彰證述略以：我曾至系爭房屋修繕，修繕項目是抓漏防
05 水，去年（112年）約雨季、年中的時候去施工，鐵皮屋頂
06 及地板滲水，我修的地方是屋頂及屋內的地板，大門進去右
07 手邊的房間因屋外地板積水而滲水，修理方式是將牆面及地
08 板的接縫處理，屋頂接縫漏水的部分則用PU將鐵皮接縫填
09 起，我去現場施作時，有看到被證三第78至80、82至83頁的
10 漏水情形，施工後過幾天下雨也沒有漏水，要收錢時才開立
11 如原證七之工程保固書，因為屋主要我開保固書，我向屋主
12 要地址，照屋主給我的地址開，我從頭到尾都不知道那是
13 不是對的地址但我就是保固我修繕的那間房屋，所以這份保
14 固書是有效的，如果保固期間有漏水我們會去處理，保固主
15 要就是大門進去右手邊房間上面的屋頂，只有施作那一片，
16 其他地方就不關我們的事情。開立保固書後，沒有人再向
17 我反應過漏水的問題等語（見本院卷第257至263頁）。證
18 人即景盛企業社之負責人賴景盛證述略以：曾去過系爭房
19 屋修繕，修繕項目是屋頂漏水，我去現場看探勘漏水位置
20 時，沒有進去屋內，找我去的人說最主要漏在最後面的地
21 方，我去維修時，有聽在場的女生說鐵皮屋大門那邊的屋
22 頂也有在漏水，但我上去屋頂看之後發現矽利康都退化得
23 差不多了，所以整個屋頂都重新換過，修繕方法是把屋頂
24 的釘子全部用矽利康打過等語（見本院卷第252至256頁）。

25 (2)稽之前開保固書與證人證詞，互核以觀，可見證人黃彥彰即
26 廣建工程行於112年中修繕漏水後開具保固書，而後兩造均
27 未要求黃彥彰進場修繕。嗣後證人賴景盛即景盛企業社雖
28 然於112年9月間進場施工修繕，然施作位置與證人黃彥彰
29 修繕位置係大門右側鐵皮屋頂不同，工法亦不相同。且證
30 人黃彥彰於系爭防漏收尾工程完工後有開立保固1年之工
31 程保固書，若係因修繕之同一位置再次漏水，理應會先找
原本修繕

01 之廠商到現場確認是否是保固範圍內。至於被告固辯稱前開
02 保證書地址與系爭房屋地址不符，且該保固書可能為臨訟偽
03 造等語，然證人黃彥璋明確證述其開立前開保固書之原因及
04 時間，並具體說明係依照屋主給的地址開立保固書，但其保
05 固的就是其修繕的系爭房屋，且並非一完工即開立，而是完
06 工數日後待雨天確定沒有漏水始開立等語，應認其證述詳
07 盡，應屬可採，被告上開主張，尚難憑採。又證人賴景盛雖
08 證述在場女子稱大門那邊也有在漏水，但主要是說房子後面
09 漏水，其經檢測認為是整個屋頂的矽利康老化所導致的漏
10 水，故修繕整個屋頂，也與系爭修繕工程主要是拆除大門前
11 面客廳及房間再蓋回可能因此導致漏水之範圍及原因均不
12 同，故難認證人賴景盛於112年9月13日進場施作之屋頂修繕
13 工程與系爭改建工程有關。復無其他證據證明系爭房屋進行
14 改建工程部分即大門及入口右側房間在證人黃彥彰進場修繕
15 完畢後仍有持續漏水之情事，足以推論系爭改建工程至遲於
16 112年7月31日已經完成，斯時系爭房屋於客觀上已經達成增
17 補協議第1條所定完工狀態，是被告自112年8月1日起負有給
18 付租金義務，應堪認定。

19 3.被告得以租賃期間所支出購買置物箱及油漆費用15,774元、
20 修補地板費用15,000元扣抵積欠之租金。

21 (1)按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
22 對本人發生效力。前項規定，於應向本人為意思表示，而向
23 其代理人為之者，準用之，民法第103條定有明文。查系爭
24 租賃契約第9條第6項約定：租賃期間如有其他需要協調處理
25 之事項時，甲方指定由次子蕭瑞炯代表甲方處理，乙方則指
26 定由連帶保證人即葉天宇代表處理等語（見本院卷第29
27 頁）。則關於系爭租賃契約之事項，原告之子蕭瑞炯及被告
28 之母葉天宇，得分別代表兩造處理租賃事務，且效力直接歸
29 屬於兩造。本件租賃爭議中，原告方多數是由蕭瑞炯與被告
30 之母葉天宇聯繫溝通、請廠商維修系爭房屋，依前開約定，
31 蕭瑞炯就系爭租賃關係所為之行為，效力自歸屬於本人即原

01 告；至於被告方所支出之款項或墊付之費用，均為葉天宇所
02 支出，固為兩造所不爭執，然租賃契約既已明確約定由葉天
03 宇負責為被告處理租賃事宜，則葉天宇就系爭租賃關係所支
04 出之款項，其效力亦直接歸屬於授予代理權之被告。是縱使
05 葉天宇已於系爭房屋之火災事故死亡，且被告業已拋棄對葉
06 天宇之繼承權，仍無礙於被告依代理之法律關係，於本案中
07 主張就系爭租賃關係支出款項或墊付費用應予抵銷或對原告
08 請求，先予敘明。

09 (2)就被告主張其支出購買置物箱及油漆費用15,774元得扣抵租
10 金部分。查證人陳祈諺證述略以：我去現場修繕過兩次，第
11 1次是原告的兒子叫我去修繕外面的鐵門，租客在現場要求
12 多鋪設最外面出入口的水泥，這個工程算是被告的媽媽叫我
13 做的，錢也是她給我的，我收1萬元，被證7是我開給她的收
14 據，鐵門有另外向原告的兒子收錢。第2次是拆裝及回復占
15 有國有地的系爭改建工程，卷第313頁對話紀錄是我跟租客
16 （按：即被告之母）的對話紀錄，內容是她先去幫我買油
17 漆，我要把錢給她，對照被證8的發票明細內容，我只知道
18 有委託租客買油漆的部分，其他都是我帶上去或自己去買
19 的。但對話記錄內我所寫的「你跟他收15000」，「他」是
20 指房東的兒子，這個15000我有跟房東講好了，當時因為要
21 拆除的位置室內有許多雜物，我麻煩屋主自行移除才能施
22 工，當時屋主有提供一些費用讓租客去買置物櫃，油漆的錢
23 我印象中是要給被告媽媽，但她說不用，就是算在這個裡面
24 的錢就好了，我有參與屋主和租客協商如何處理雜物，但內
25 容我沒有印象，只記得不是屋主跟租客一起講。拆除房屋的
26 時候，原本室內的地板變成室外的地板，留著原本的地板，
27 室內的地板沒有拆毀到等語。再參以被告所提出之葉天宇與
28 原告間之LINE對話紀錄中，112年1月1日被告有傳2張發票給
29 原告，其中右邊的發票可辨識與被證8金額11,080元之發票
30 相同；同年月2日葉天宇傳訊稱：「還差大約10個置物箱
31 (3600)我買的是已經很便宜的大置物箱 再買10個就總價要

01 15000元 蕭伯父你這樣明白嗎 光這些就要15000元了。」；
02 蕭石定則回覆「收據交給阿源師父，再交給我核銷」等語
03 （見本院卷第111頁），核對上開內容，應足認原告確有同
04 意由被告自行購買移置物品之置物箱，再向原告請款。而證
05 人陳祈諺到庭證述時雖對於怎麼協調的不復記憶，然也稱這
06 15000有跟房東講好了，亦與其當時與葉天宇的對話紀錄相
07 符，是足認被告購置置物箱、代買油漆款項共15卅774元，
08 原告已同意支付，被告自得主張以此抵扣租金。

09 (3)被告主張因漏水造成地板損壞而支出修補費用15,000元亦得
10 扣抵租金，業據被告提出被證7下方的地板修補單據為證。
11 原告就上情雖予否認，然審酌系爭改建工程即是拆除房屋包
12 含大門的2面牆往後退縮後再蓋回復原，且系爭房屋內漏水
13 不斷，證人陳祈諺雖證述拆除時沒有拆毀到室內地板，然並
14 未能證明室內地板並未系爭改建工程或漏水而導致損壞。且
15 葉天宇與蕭瑞炯之通訊軟體LINE對話紀錄中，葉天宇數度表
16 示門口新舖地板損失15,000元，而原告所提出起訴狀原證2
17 中亦有蕭瑞炯手寫之「①7月份沒繳 00000(00000)②8月份
18 沒繳12000退回押金③9月份沒繳15000補地板損壞」等字
19 句，原告固主張係因葉天宇告知故蕭瑞炯始手寫加以紀錄，
20 不能代表原告有同意給付等語，然如原告不同意給付或主張
21 地板損壞與系爭改建工程無關，理應在葉天宇反應當下即有
22 所爭執，惟查對話紀錄中未見原告或蕭瑞炯有反對給付此部
23 分費用之表示，反而由蕭瑞炯以手寫加以紀錄，已難認原告
24 確有表明反對或爭執之意思表示。且本件被告在原告尚未起
25 訴之前即主張地板損壞並已數度向蕭瑞炯及原告提及，亦於
26 原告起訴後隨即提出單據為證，而系爭房屋於本院審理過程
27 中遭火災毀損而無從再行舉證，本院斟酌全辯論意旨，認被
28 告就地板因系爭改建工程受損並支出修繕費用15,000元，已
29 盡相當之舉證責任，原告就此未能進一步舉證證明系爭地板
30 損壞與漏水或系爭改建工程無關，應認被告得就該地板損壞
31 之15,000元主張抵銷。

01 (4)至於被告另主張地板水泥費用10,000元亦得扣抵租金乙節。
02 查證人陳祈諺明確證述該地板水泥是葉天宇要其施作的，所
03 以其向葉天宇收錢並開立收據，且該鋪設水泥地位置是在右
04 側出入門及後院鋪設，沒有占用到國有地的範圍等語（見本
05 院卷第353至356頁），被告復未能舉證證明原告有同意鋪設
06 水泥或另行同意支付該款項，被告自不得以該鋪設水泥之
07 100,00元支出向原告主張抵銷。

08 4.原告不得提前終止系爭租約。

09 (1)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
10 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
11 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
12 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
13 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
14 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。次按出租人非因
15 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，不
16 得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定。故出租人基於
17 承租人欠租之事由收回房屋，必須經以押金抵償後，承租人
18 積欠租金仍達2個月之租額以上時，始得定期催告終止租
19 約。

20 (2)本件被告未實際給付租金之月份為112年7月、8月、10月、
21 11月、12月、113年1月，113年2月租金則給付14,226元，而
22 依前開說明，被告依系爭增補協議之約定，於111年12月20
23 日至112年1月31日免付租金，又自112年2月1日起至系爭改
24 建工程防漏收尾工程開立保證書之112年7月31日間，因系爭
25 改建工程尚未完工，被告仍無須給付租金，故被告應給付之
26 租金為112年8月、10月、11月、12月、113年1月、2月共
27 75,774元（ $15000*5+00000-00000=75774$ ），而被告得主張
28 抵銷之金額為無須繳付但已繳付之5月、6月租金各15,000
29 元、地板損壞15,000元、代墊款15,774元，經抵銷後，被告
30 尚積欠之租金為15,000元（計算式： $00000-00000-00000-$
31 $00000-00000=15000$ ）。又查被告於簽約時已給付金42,000

01 元，為兩造所不爭執。則以被告實際上積欠之租金15,000
02 元，以押租金扣抵後已無欠款。是原告雖於112年12月4日、
03 113年1月10日分別以存證信函催告及通知終止租賃契約，然
04 斯時被告所欠繳之租金總額並未達2個月之租額，原告尚不
05 得依前開規定終止租約，則原告以上開存證信函所為之催告
06 及終止租約，難認合法。又兩造均不爭執系爭租賃契約業已
07 終止，僅主張終止時點不同，原告上開終止租約雖難認合
08 法，然系爭房屋於113年5月間因火災全部毀損滅失後，被告
09 亦於同年月14日寄發存證信函終止租賃契約，應認斯時系爭
10 租賃契約業已終止，併予敘明。從而，原告於113年1月10日
11 終止系爭租約既不合法，且經以押租金抵償後被告已無積欠
12 租金，則原告依系爭租約聲明請求被告給付欠繳租金
13 110,323元、違約金42,000元及利息，均無可採，應予駁
14 回。

- 15 5. 綜上所述，原告終止系爭租約為不合法，原告聲明請求被告
16 給付租金、違約金及利息等均無理由，應予駁回。又原告之
17 訴既經駁回，其假執行之聲明亦失所附麗，應併予駁回。

18 (二)反訴部分

- 19 1. 就系爭建物之改造工程，兩造間除簽訂有系爭增補協議書
20 外，反訴被告另有提出一張房地租賃契約協議書（下稱1月7
21 日協議書），其上記載：「茲甲方依法應將租賃標的之越界
22 部分改造工程，因占有地鑑界完成圖面(如圖)，改造工程方
23 案因施工需求徵求乙方(葉小姐)之同意書，如同意施工方與
24 甲方建議改造面積者，不得再要求降低租金及其他要求，如
25 不同意則按照鑑界圖面施作。方案一 從A點直線到C點施作
26 (後方手寫：同意 葉天宇)。方案二從A點斜面至B點斜面
27 至C點(如圖示)，如同意作法請在方案一或二後簽名，茲
28 現場討論解說完畢，無異議請簽名(事後不得有所異議)。
29 立協議書甲方:(後方手寫 蕭石定) 乙方:(後方手寫 葉
30 天宇 2023年1/7 2023年元月7日 am9:50)。中華民國112年1
31 月7日」(見本院卷第35頁)。系爭1月7日協議書為反訴被

01 告提起本訴時所一併提出之證物，反訴被告稱該協議書為葉
02 天宇事先繕打交由反訴被告簽名，當時並未交付其餘附件等
03 語。反訴原告對於該協議書之形式真正不爭執，然辯稱並非
04 其本人所同意的等語（見本院卷第266頁）。本院審酌反訴
05 原告不否認1月7日協議書之形式真正，且依其上「葉天宇」
06 之簽名，與系爭租賃契約書上連帶保證人葉天宇之簽名相
07 符，應為葉天宇本人所親簽，而該協議書雖無附圖，然依其
08 內文義可知該協議書應有以鑑界圖面作為附圖，方案二之
09 「如圖示」即為鑑界圖面之施作方式，而葉天宇在方案一後
10 方表示同意並簽名，反訴被告與葉天宇亦均在該協議書上簽
11 名，可認葉天宇已同意依照施工方及反訴被告建議改造面
12 積，且不得再要求降低租金或其他要求。又葉天宇為反訴原
13 告就系爭租賃關係之代理人業如前述，其所為之效力自應歸
14 屬於反訴原告。

15 2. 依系爭增補協議書第1、3條約定，反訴被告同意反訴原告免
16 付111年12月20日至112年1月31日之租金，且系爭改造工程
17 應於112年1月31日前完成，如未於約定日期完工則應繼續免
18 除租金，且協議書內明確約定是以該期間免付租金作為補償
19 改造工程所致反訴原告不便之補償，兩造間既已有此協議，
20 則反訴原告是否得另行向反訴被告請求因改造工程所致之多
21 餘支出，已有可疑。又查系爭增補協議書簽定後，反訴被告
22 與葉天宇再行補充簽署1月7日協議書，同樣明確約定如同意
23 該施工方法，不得再要求降低租金或其他要求。況反訴原告
24 之代理人葉天宇於免租期間仍持續居住於系爭房屋內，確實
25 受有免租之利益，且依前開四(一)4.之說明，反訴被告亦有同
26 意補貼反訴原告購買置物箱等移置物品之費用，應認兩造就
27 系爭改造工程所致損害，同意以完工之前免除租金及補貼購
28 置物品費用作為系爭改造工程所致反訴原告不便之補償（下
29 稱系爭補償條件）。又反訴原告稱葉天宇另行承租倉庫放置
30 物品之時間為112年11月21日，為系爭補充協議簽署之前；
31 再查葉天宇通知反訴被告有購置置物箱之發票等之對話紀錄

01 時間為112年1月1日及2日，而該時間點亦為1月7日協議書簽
02 定之前，可見兩造在此時間之前已就補償購買置物箱之費用
03 有所約定。反訴原告固以反訴被告明知系爭房屋占用同段
04 699地號之國有地，系爭租賃契約自始不符合約定居住使用
05 收益之目的，反訴被告應就其詐欺行為負損害賠償責任等語
06 （見本院卷第302頁）。然如反訴原告認為系爭補償條件不
07 足以彌補系爭改造工程所致之損害，自不應同意簽署系爭增
08 補協議書及1月7日協議書，而非簽署同意接受系爭補償條件
09 後，再行爭執因系爭改造工程所致其多餘支出，包含承租倉
10 庫費用153,000元及搬運至倉庫費用60,000元。是反訴原告
11 請求反訴被告給付上開款項，因兩造業已達成協議，自不得
12 再為請求。

13 3.反訴原告另主張因漏水造成進口沙發發霉之損壞，請求賠償
14 維修費用24,500元，並提出維修單為證。然反訴被告否認系
15 爭沙發發霉係因牆壁漏水所致，審酌台灣天氣潮溼，如室內
16 濕度過高即容易導致黴菌滋生而造成家具發霉，而反訴原告
17 所提出維修單為113年2月7日，亦非反訴原告主張系爭房屋
18 漏水之期間所開立，亦難以證明沙發發霉確係系爭改造工程
19 所致導致，反訴原告就此舉證既有不足，自難為對其有利之
20 認定，是反訴原告請求反訴被告給付沙發維修費24,500元，
21 為無理由，應予駁回。

22 4.反訴原告另以如反訴被告終止租約有理由，亦主張其搬遷至
23 系爭房屋費用388,182元、新鋪塑膠地板費用71,800元及空
24 調安裝費用84,500元等語，然反訴被告終止租約為無理由，
25 業如前開四(一)7.之說明，反訴被告既不得終止租約，自難謂
26 反訴原告因租約終止受有何損害，遑論請求賠償，職此，反
27 訴原告主張依民法債務不履行相關規定，請求反訴被告賠償
28 其搬遷至系爭房屋費用388,182元、搬遷後於系爭房屋新鋪
29 塑膠地板費用71,800元及空調安裝費用84,500元等，然反訴
30 原告並未受有所稱之損害，是反訴原告請求前開款項，亦
31 屬無據，應予駁回。

01 5.再按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
02 私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人
03 雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195
04 條第1項前段定有明文。次按債務人因債務不履行，致債權
05 人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之
06 規定，負損害賠償責任，民法第227條之1亦有明文。是以，
07 精神慰撫金僅在人格權、人格法益或身分法益受侵害時始得
08 請求，且須情節重大；另損害賠償之債，亦以有損害之發生
09 及有責任原因之事實，且二者之間有相當因果關係為其成立
10 要件。

11 (1)經查，反訴原告主張反訴被告故意使其承租占用國有地之系
12 爭房屋，而因系爭改建工程所致之房屋漏水瑕疵造成反訴原
13 告精神上受有痛苦等語。惟查，系爭房屋雖存有漏水瑕疵，
14 客觀上縱對於反訴原告及家人日常生活造成干擾及不便，然
15 葉天宇始終居住於系爭房屋，尚難認系爭房屋之漏水已達惡
16 劣無法居住之程度，而反訴原告平時並非居住於系爭房屋
17 內，依其所述僅偶爾回去居住，亦尚難認系爭漏水瑕疵之損
18 害情形，已達侵害反訴原告身體、健康或不法侵害其他人格
19 法益，而屬情節重大之情形，且反訴原告就其所受人格上之
20 具體損害為何，及反訴原告所受精神上痛苦，與漏水瑕疵有
21 相當因果關係存在，均未再能舉證證明，是反訴原告請求反
22 訴被告應賠償其精神慰撫金，要屬無據，礙難准許。

23 (2)至於反訴原告另主張除須忍受施工期間之不便，葉天宇尚因
24 反訴被告及蕭瑞炯態度惡劣大聲咆嘯、出言不遜、揚言提告
25 及恐嚇、侮辱葉天宇，致葉天宇承受巨大精神壓力，而請求
26 賠償其全家人包含其祖母及葉天宇之精神慰撫金等語。惟葉
27 天宇及反訴原告之祖母均非系爭契約之當事人，亦未以本案
28 當事人之身分提起本案訴訟，且葉天宇業已過世，反訴原告
29 亦已就葉天宇之遺產為拋棄繼承，是反訴原告所稱請求反訴
30 被告給付之精神慰撫金包含葉天宇及其祖母因漏水所致之精
31 神損害，其當事人自屬不適格而未能請求，併予敘明。

01 6.綜上所述，反訴原告請求反訴被告給付沙發維修費用24,500
02 元、承租倉庫費用153,000元、搬運至倉庫費用60,000元，
03 搬遷至系爭房屋費用388,182元、新鋪塑膠地板費用71,800
04 元及空調安裝費用84,500元及全家人之精神慰撫金300,000
05 元，除就葉天宇及其祖母之精神慰撫金部分，係當事人不適
06 格外，其餘之訴均無理由，均應予以駁回。反訴原告之訴既
07 經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法，經核均
09 與本件判決結果無影響，爰不一一予以審酌。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
12 民事第一庭 法 官 范馨元

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日
17 書記官 卓千鈴