

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

114年度彰簡字第249號

原告

即反訴被告 星亮太陽能股份有限公司

法定代理人 簡麗娟

訴訟代理人 王俊凱律師

洪柏超

被告

即反訴原告 采三科技工業有限公司

法定代理人 吳智化

訴訟代理人 張哲維律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告如附表一所示之金額。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用由兩造依如附表二所示之比例負擔。

四、本判決第一項得假執行，但被告如以如附表一所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、原告即反訴被告（下稱原告）主張：

（一）彰化縣○○鎮○○段00000地號土地及其上同段57建號建物（即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路00號，下稱系爭建物，並與該土地合稱系爭房地）為訴外人金禾洋股份有限

01 公司（下稱金禾洋公司）所有；嗣金禾洋公司將系爭房地
02 出租給原告，並同意原告將系爭房地轉租予他人。後兩造
03 於民國113年2月16日簽訂廠房租賃契約書（下稱租賃
04 書），約定由原告將系爭房地出租予被告即反訴原告（下
05 稱被告），租期自113年2月1日起至118年3月31日止，每
06 月租金為新臺幣（下同）44萬元，並以113年4月1日為租
07 金起算日，且應於每月5日以前給付。詎被告於113年7月
08 起即未依租賃書給付租金，經原告催告後，被告亦置之不
09 理，且經以押金88萬元抵償後，被告所積欠之租金已達2
10 個月以上，原告遂於113年12月26日以南投中興郵局存證
11 號碼第152號存證信函（下稱存證信函）通知被告終止兩
12 造間之租賃關係，並經被告於113年12月27日收受，足見
13 兩造間之租賃關係已於113年12月27日發生終止效力。又
14 被告於租賃關係終止後仍繼續占有使用系爭房地，並未將
15 系爭房地騰空遷讓交還給原告，因此，原告依租賃書第11
16 條之約定、民法第455條之規定，請求被告騰空遷讓返還
17 系爭建物，及依租賃書第3條第1項之約定、民法第179條
18 之規定，請求被告給付自113年9月1日至114年6月30日所
19 積欠之租金與終止租賃關係後相當於租金之不當得利共計
20 440萬元。

21 （二）並聲明：

22 1、被告應將系爭建物騰空遷讓返還予原告。

23 2、被告應給付原告440萬元。

24 3、願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告抗辯：

26 （一）原告於113年10月8日將被告所有之污水排放管破壞，也將
27 該排放管連接到系爭建物外之烤漆浪板封死，導致該排放
28 管無從排放廢水，造成被告無法再使用系爭房地營運，故
29 應認原告已具有默示終止租賃關係之意思表示，所以兩造
30 間之租賃關係應是於113年10月8日就已終止。

31 （二）租賃書第4條第1項關於押金不得於租賃關係終止前抵付租

01 金之約定，已與土地法第100條第3款之規定相牴觸，依民
02 法第71條之規定，應屬無效，故依上開規定扣抵押金88萬
03 元後，被告於113年10月8日以前並無積欠租金達2個月以
04 上，所以原告以積欠租金為由終止租賃關係，並非有據。

05 (三) 被告雖持有系爭建物之鐵門鑰匙1支、鐵捲門遙控器3支，
06 然於原告在113年10月8日破壞污水排放管後，被告即未再
07 使用系爭房地，且原告亦隨即進駐系爭房地，故系爭房地
08 應於113年10月8日就已實質點交給原告。

09 (四) 被告已支付押金88萬元給原告，且在未扣除該押金之情況
10 下，被告只尚未支付原告113年7月之租金38萬元、113年8
11 月之租金44萬元、113年9月之租金44萬元、113年10月1日
12 至113年10月7日之租金10萬2,669元，共計136萬2,669
13 元；又兩造間之租賃關係既已於113年10月8日終止，則原
14 告自不得請求被告給付113年10月8日至113年12月26日之
15 租金。

16 (五) 被告於原告在113年10月8日破壞污水排放管而終止租賃關
17 係後，即已無再使用系爭房地營運，並無受有不當得利；
18 且原告於斯時起便陸續將原告之物品放置在系爭建物內，
19 顯已實質完全取回系爭房地自用，而就被告遷讓後所遺留
20 在系爭建物內之物品，原告是可依租賃書第13條之約定逕
21 行處置，可見原告並未受有損害，所以原告不得請求被告
22 給付113年12月27日至114年6月30日相當於租金之不當得
23 利。

24 (六) 原告未依土地法第100條第3款之規定合法終止租賃關係，
25 則依租賃書第16條第2項之約定，原告除須退還被告所交
26 付之押金88萬元外，尚應賠償被告相當於2個月押金88萬
27 元之違約金，故被告以對原告之176萬元債權抵銷原告所
28 請求之金額。

29 (七) 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准
30 宣告免為假執行。

31 貳、反訴部分

01 一、被告主張：

02 (一) 原告於113年10月8日故意違法終止租賃關係及故意破壞被
03 告所裝設在系爭房地之污水排放管，造成被告無法營運，
04 故被告依民法第184條第1項前段之規定，請求原告賠償
05 113年10、11、12月之營業損害105萬元、因無法生產致遲
06 延出貨予客戶所生之賠償金50萬元，被迫拆除天車與設備
07 之天車與設備費168萬1,520元、因租賃系爭房地所支付之
08 仲介費20萬元等共計343萬1,520元。

09 (二) 租賃書第4條第1項關於押金不得於租賃關係終止前抵付租
10 金之約定，已與土地法第100條第3款之規定相牴觸，依民
11 法第71條之規定，應屬無效；又被告迄至113年10月8日租
12 賃關係終止時，只積欠113年7月之租金38萬元、113年8月
13 之租金44萬元、113年9月之租金44萬元、113年10月1日至
14 113年10月7日之租金10萬2,669元等共計136萬2,669元，
15 經以押金88萬元抵償後，所積欠之租金顯未達2個月以
16 上，所以原告以被告欠租為由，提前終止租賃關係，並非
17 有據，故被告依租賃書第16條第2項之約定，請求原告退
18 還已交付之押金88萬元及賠償違約金88萬元等共計176萬
19 元。

20 (三) 並聲明：原告應給付被告519萬1,520元（即：343萬1,520
21 元+176萬元=519萬1,520元）；願供擔保，請准宣告假
22 執行。

23 二、原告抗辯：

24 (一) 被告於本訴已審理近1年及經法院告知下一次庭期將辯論
25 終結後，才主張將提起反訴，顯是意圖延滯訴訟，且與本
26 訴之請求權基礎不同，並無共通性，證據資料亦無法互
27 通；再者，被告提起之反訴應是適用通常訴訟程序，而非
28 簡易程序，若准許被告提起反訴，顯有害原告之審級利
29 益，故被告所提起之反訴，依民事訴訟法第260條之規
30 定，應不合法。

31 (二) 被告所積欠之租金，經以押金88萬元抵償後，已達2個月

01 以上，所以原告終止兩造間之租賃關係，於法有據；又被
02 告是未經原告之同意，擅自在系爭房地增設污水排放管，
03 且原告僅是將被告違法裝設之該排放管挪開取出而已，並
04 未破壞，被告仍可裝回；另被告未經彰化縣政府許可，非
05 法持續透過該排放管排放未經處理之事業廢水，已違反水
06 污染防治法及水污染防治措施及檢測申報管理辦法第7
07 條、第8條之規定，若原告未及時制止，勢必將造成系爭
08 房地因違反環保法令而致無法繼續使用，所以原告為維護
09 系爭房地之安全、避免遭彰化縣政府裁罰、甚至刑法之重
10 判，才挪動該排放管，則依民法第150條、第151條之規
11 定，顯欠缺違法性，原告自不負侵權行為損害賠償責任。

12 (三) 對於遲延出貨所生之賠償金：被告未提出任何賠償單據，
13 所以原告否認之。

14 (四) 對於天車與設備費：天車與設備於拆除後仍可移至他處繼
15 續使用，故被告並無受有損害；且被告亦未舉證證明天車
16 與設備費168萬1,520元與所主張之侵權行為間的因果關係
17 及計算方法，自不足取。

18 (五) 對於仲介費：被告是因承租系爭房地而才支出仲介費，與
19 被告所主張之侵權行為無關，故原告否認之。

20 (六) 原告是合法終止兩造間之租賃關係，故不負租賃書第16條
21 第2項約定之責任。

22 (七) 並聲明：被告之反訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請
23 准宣告免為假執行。

24 參、兩造不爭執之事實（見本院卷二第16至17頁）：

25 一、系爭房地為金禾洋公司所有，且金禾洋公司有將系爭房地出
26 租予原告，並同意原告將系爭房地轉租予他人。

27 二、兩造於113年2月16日簽訂租賃書，約定由原告將系爭房地出
28 租予被告，租期為113年2月1日起至118年3月31日止，每月
29 租金為44萬元，押金為2個月租金共88萬元，並以113年4月1
30 日為租金起算日，且被告應於每月5日以前給付租金。嗣被
31 告於113年9月22日前給付押金88萬元給原告。

01 三、本院卷一第83頁為兩造間之LINE紀錄。

02 四、原告於113年12月26日以存證信函通知被告終止兩造間之租
03 賃關係及請求被告搬離並給付所積欠之租金，並經被告於
04 113年12月27日收受存證信函。

05 五、被告已支付113年4月之租金44萬元、113年5月之租金44萬
06 元、113年6月之租金44萬元、113年7月之租金6萬元給原
07 告，而迄今尚積欠113年7月之租金38萬元，且被告之後即未
08 支付113年8月起之租金給原告。

09 六、原告於113年10月8日有更動被告於系爭建物所裝設之污水排
10 放管。

11 七、被告已於114年11月24日本院審理時歸還系爭建物之鐵門鑰
12 匙1支、鐵捲門遙控器3支給原告。

13 八、原告同意將被告所交付之押金88萬元用以扣抵被告於租賃關
14 係終止後所積欠之租金。

15 肆、兩造之爭點（見本院卷二第17頁）：

16 一、本訴部分：

17 （一）原告主張兩造間之租賃關係已經其合法終止，有無理由？

18 （二）原告請求被告騰空遷讓返還系爭建物，有無理由？

19 （三）原告請求被告給付440萬元，有無理由？

20 二、反訴部分：

21 （一）被告提起反訴，是否合法？

22 （二）若被告提起反訴合法，則被告請求原告給付519萬1,520
23 元，有無理由？

24 伍、得心證之理由：

25 一、本訴部分

26 （一）原告主張兩造間之租賃關係已經其合法終止，有無理由？

27 1、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
28 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人
29 得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2
30 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定
31 於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得

01 終止契約；出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償
02 外，達2個月以上時，不得收回房屋，民法第440條第1
03 項、第2項、土地法第100條第3款定有明文。因此，就積
04 欠租金額是否已達2個月以上之認定，自應以經扣抵押租
05 金後所積欠之租金額為要件。

06 2、應於每月5日以前給付租金之被告，自113年4月1日租金起
07 算日起至113年12月27日收受存證信函時止之期間，尚積
08 欠原告113年7月之租金38萬元及113年8月至113年12月共
09 計5個月之租金44萬元、44萬元、44萬元、44萬元、44萬
10 元未清償一節，業經兩造所自認（見本院卷二第16、17
11 頁），則經扣除被告所繳納相當於2個月租金之押金88萬
12 元後，被告仍積欠原告租金達2個月以上未給付；又依
13 LINE紀錄、存證信函、掛號郵件收件回執所示（見本院卷
14 一第27、28、83、97頁），原告已曾於113年8月3日、113
15 年9月17日、113年9月20日多次催告被告於113年8月9日、
16 113年9月18日、113年9月21日給付積欠之租金，但因被告
17 仍未清償積欠之租金，乃於113年12月26日以存證信函通
18 知被告終止兩造間之租賃關係，而被告則於113年12月27
19 日收受存證信函；因此，被告既於113年12月27日收受存
20 證信函前，已積欠原告租金達2個月以上未給付，則兩造
21 間之租賃關係，依前揭規定，應於113年12月27日經原告
22 合法終止而發生終止之效力。

23 3、被告固抗辯：原告於113年10月8日破壞將其所裝設之污水
24 排放管及封死該排放管連接至系爭建物外之烤漆浪板，導
25 致廢水無法從該排放管排出，造成其無法再使用系爭房地
26 營運，足見原告已具有默示終止租賃關係之意思表示，所
27 以兩造間之租賃關係應是於113年10月8日經原告終止而生
28 終止效力等語（見本院卷一第177頁），然被告已自承該
29 排放管是其自己所裝設（見本院卷一第175、265頁；本院
30 卷二第17、43頁），而非原告於出租系爭房地給被告時所
31 提供，且被告亦無提出證據佐證其於裝設該排放管前有依

租賃書第7條第2項之約定獲得原告之同意，則原告於113年10月8日更動該排放管（見本院卷二第17頁），應僅是不滿被告違約裝設該排放管而才予以更動，以使系爭房地回復到出租時之原有狀態，並讓被告以系爭房地之原有狀態繼續使用而已，並無終止兩造間租賃關係之效果意思與表示行為；況且，經本院審閱全卷後，並未見原告有完全排除被告使用系爭房地或將系爭房地全部收回之舉動，反而是讓被告於113年12月27日租賃關係終止前均得繼續使用系爭房地。故被告上開所辯，並非可採。

（二）原告請求被告騰空遷讓返還系爭建物，有無理由？

1、兩造間之租賃關係已於113年12月27日經原告合法終止而發生終止效力一節，業經本院認定如上；又原告已陳稱：被告於114年6月8日才將放置在系爭建物內之物品全部搬離等語（見本院卷一第279、473頁），並提出114年6月8日蒐證照片為證（見本院卷一第347頁），且兩造亦自認被告已於114年11月24日本院審理時歸還系爭建物之鐵門鑰匙1支與鐵捲門遙控器3支給原告之情（見本院卷二第17頁），可見被告迄至114年11月24日歸還該等鑰匙與遙控器時，始完全喪失對於系爭建物之占有與事實上管領力，並已於114年11月24日將系爭建物全部騰空遷讓返還給原告，而原告對此亦自承：被告已於114年11月24日騰空遷讓返還系爭建物給其等語（見本院卷二第11頁）。因此，被告既已於114年2月5日起訴（見本院卷一第9頁）後之114年11月24日將系爭建物騰空遷讓返還給原告，則原告依租賃書第11條之約定、民法第455條之規定，再請求被告騰空遷讓返還系爭建物，難認有據。

2、被告雖辯稱：其於113年10月8日就已將系爭房地實質點交給原告等語（見本院卷一第313頁），然被告迄至114年2月14日仍將其所有之多樣物品放置在系爭房地內一節，業經被告陳稱明確（見本院卷一第435頁；本院卷二第16頁），並有114年2月14日蒐證照片在卷可稽（見本院卷一

第343、435頁），可見被告於113年10月8日後仍有以其所有之物品占有使用系爭房地；再者，依前所述，被告是於114年11月24日才歸還系爭建物之鐵門鑰匙1支與鐵捲門遙控器3支給原告，則被告於114年11月24日以前，自猶得持該等鑰匙與遙控器開啟系爭建物大門而使用系爭房地，故堪認系爭房地於114年11月24日以前仍是處於被告管領、持有支配中，而由被告持續直接占有。因此，被告上開所辯，並非可採。

（三）原告請求被告給付積欠之租金與相當於租金之不當得利共計440萬元，有無理由？

1、按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。依前所述，兩造間之租賃關係已於113年12月27日發生終止之效力，且被告於113年12月27日租賃關係終止前，尚積欠原告113年7月之租金38萬元、113年8月至113年11月之租金44萬元、44萬元、44萬元、44萬元、113年12月1日至113年12月26日以每月44萬元換算之租金未清償，則經扣除被告所繳納相當於2個月租金之押金88萬元後（見本院卷二第17頁），被告仍積欠原告113年9月之租金38萬元、113年10月之租金44萬元、113年11月之租金44萬元、113年12月1日至113年12月26日以每月44萬元換算之租金。故原告依租賃書第3條第1項之約定，請求被告給付所積欠之113年9月租金38萬元、113年10月租金44萬元、113年11月租金44萬元、113年12月1日至113年12月26日以每月44萬元換算之租金，為有理由。

2、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；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294號判決意旨參照）。依前所述，兩造間之租賃關係已經原告於113

01 年12月27日合法終止，且被告是於114年11月24日始將系
02 爭建物騰空遷讓返還給原告，則被告自113年12月27日租
03 賃關係終止時起至114年11月24日系爭建物騰空遷讓時止
04 之期間，已無占有使用系爭房地之法律上原因，並致原告
05 受有無法使用系爭房地之損害，且依社會通常觀念，被告
06 因無權占有系爭房地而獲得相當於租金之利益；又被告既
07 依租賃書承租系爭房地之每月租金為44萬元，則原告依民
08 法第179條之規定，只請求被告自113年12月27日起至114
09 年6月30日止，按月給付相當於租金之不當得利44萬元
10 （見本院卷二第12頁），應屬有據。

11 3、綜上，原告就所主張之113年9月1日至114年6月30日之期
12 間（見本院卷二第11、12頁），僅得請求被告給付113年9
13 月之租金38萬元、113年10月之租金44萬元、113年11月之
14 租金44萬元、113年12月1日至114年6月30日以每月44萬元
15 計算之租金與相當於租金之不當得利共計308萬元（即：
16 44萬元×7個月＝308萬元），合計434萬元。

17 4、原告雖於115年5月4日本院審理時，即言詞辯論終結之
18 日，當庭提出民事言詞辯論意旨狀予本院與被告，改稱：
19 依民法第179條、第184條之規定，請求被告給付114年1月
20 1日至114年11月24日無權占有系爭房地期間之不當得利或
21 損害440萬元等語（見本院卷二第59、61、69、70頁；
22 按：書寫在該狀共15頁中之2頁），然原告自114年7月10
23 日起至115年5月4日前之期間，均是主張：依租賃書第3條
24 第1項之約定、民法第179條之規定，請求被告給付113年9
25 月1日至114年6月30日之租金與相當於租金之不當得利440
26 萬元等語（見本院卷一第287、303、329、351、352、
27 459、460頁；本院卷二第11、12、41、42頁），可見原告
28 於115年5月4日本院審理時才具狀更異前詞，提出上開新
29 攻擊方法，已有意圖延滯訴訟，逾時提出，並有礙訴訟終
30 結之情事，並顯對本院與被告造成突襲，不及準備、詢
31 問、確認與防禦，故依民事訴訟法第196條第2項之規定，

01 本院自不應予以採納而以之為原告於本訴之主
02 張。。

03 5、被告固辯稱：原告於113年10月8日起便陸續將原告之物品
04 放置在系爭建物內，而已實質完全取回系爭房地自用，且
05 原告是可依租賃書第13條之約定逕行處置其遷讓後所遺留
06 在系爭建物內之物品，所以原告並未受有不當得利之損害
07 等語（見本院卷一第179、435頁），並提出113年11月12
08 日、114年1月20日、114年2月14日蒐證照片為證（見本院
09 卷一第327、343、435、441頁），然依113年11月12日蒐
10 證照片（見本院卷一第327頁），縱使原告曾於113年11月
11 12日放置物品1件在系爭建物內，亦無從認原告已完全將
12 系爭房地取回自用，而應僅是原告於兩造租賃關係存續期
13 間是否應對被告負債務不履行之問題而已，與兩造之租賃
14 關係是於113年12月27日才經終止而生不當得利一事無
15 關；又原告已否認114年1月20日、114年2月14日蒐證照片
16 中有其所放置之大型物品（見本院卷一第343、352、
17 353、435頁），而被告對此復無提出證據佐證，則本院自
18 難遽認原告於113年12月27日租賃關係終止後之114年1月
19 20日、114年2月14日已完全直接占有使用系爭房地；另依
20 租賃書第13條之約定，原告雖可逕行處置被告遷讓後所遺
21 留在系爭建物內之物品，但並無從據此約定而推論此約定
22 已有免除遺留物品在系爭房地內之被告於處置前的不當得
23 利責任；況且，依前所述，被告於114年11月24日以前仍
24 得持系爭建物之鐵門鑰匙1支與鐵捲門遙控器3支開啟系爭
25 建物大門而使用、持有支配系爭房地，致使原告不敢逕行
26 進入接收系爭房地使用，故堪認原告於114年6月30日以前
27 仍受有損害。因此，被告上開所辯，不足採信。

28 （四）被告抗辯以其對原告之176萬元債權抵銷原告所請求之金
29 額，有無理由？

30 被告雖辯稱：原告未依土地法第100條第3款之規定合法終
31 止租賃關係，故其以租賃書第16條第2項所約定原告應返

還之押金88萬元及原告應賠償之違約金88萬元等共計176萬元抵銷原告所請求之金額等語（見本院卷一第181頁），惟依前所述，本院已將被告所交付給原告之押金88萬元從被告所積欠之租金中抵償，自無從再予以抵銷；又兩造間之租賃關係已於113年12月27日，經原告依民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款之規定合法終止一節，業經本院認定如上，核與上開約定「如甲方（按：即原告）在合約租賃期非乙方（按：即被告，下同）違反合約內容而要求乙方退租」之要件不符（見本院卷一第21頁），則被告自無上開約定之給付違約金88萬元債權可資抵銷其對原告所負之給付租金與不當得利債務。從而，被告上開所辯，並非有據。

（五）綜上所述，原告依租賃書第3條第1項之約定、民法第179條之規定，請求被告給付434萬元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

（六）關於假執行之說明：原告勝訴部分，是依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行；被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。又原告就其勝訴部分雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此僅是促使本院職權之發動，故毋庸為准駁之諭知。至原告就其敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，已因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

（七）本訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本訴判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

（八）訴訟費用負擔之依據：關於原告請求被告騰空遷讓返還系爭建物之部分，因依前所述，被告是於114年2月5日起訴後之114年11月24日始將系爭建物騰空遷讓返還給原告，已耗費相當之訴訟資源，故本院認此部分之訴訟費用應由此部分之勝訴被告負擔，而非此部分之敗訴原告負擔。因

01 此，依民事訴訟法第79條之規定，命由兩造依如主文第三
02 項所示，分擔訴訟費用。

03 二、反訴部分

04 （一）被告提起反訴，是否合法？

05 1、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
06 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標
07 的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不
08 相牽連者，不得提起；當事人意圖延滯訴訟而提起反訴
09 者，法院得駁回之，民事訴訟法第259條、第260條第1
10 項、第3項分別定有明文。又民事訴訟法第260條第1項後
11 段所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴
12 標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴
13 防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關
14 係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言；換言之，
15 為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關
16 係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張
17 之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係
18 發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主
19 要部分相同，方可認為兩者間有牽連關係（最高法院98年
20 度台抗字第1005號裁定意旨參照）。

21 2、原告於本訴是以其已於113年12月27日合法終止兩造間之
22 租賃關係為由，依租賃書第3條第1項、第11條之約定、民
23 法第179條、第455條之規定，請求被告騰空遷讓返還系爭
24 建物及給付租金與相當於租金之不當得利，而被告於部分
25 反訴中，則是就原告於113年10月8日租賃期間闖入系爭建
26 物故意違法終止租賃關係及故意破壞被告所有之污水排放
27 管一事，依民法第184條第1項前段之規定，請求原告賠償
28 營業損害105萬元、遲延出貨賠償金50萬元、天車與設備
29 費168萬1,520元、仲介費20萬元等共計343萬1,520元（見
30 本院卷一第357、361、363頁），可見兩造各是就原告所
31 出租之系爭房地、被告所有之污水排放管等不同受損標的

01 物，於不同時點所發生之爭執，向對造行使不同之請求
02 權，請求給付不同之內容與金額，且依前所述，本院就被
03 告於本訴所辯原告於113年10月8日是否已終止租賃關係及
04 破壞被告所有之污水排放管一事，僅需探究是否足以阻礙
05 原告於113年12月27日合法行使終止權與請求租金與相當
06 於租金之不當得利即可，但該部分反訴，卻須耗費時間審
07 究更動污水排放管是否未經被告同意、是否具違法性、逐
08 一判斷是否造成被告受有多達343萬1,520元之損害，足見
09 該部分反訴與本訴之防禦方法在法律上或事實上並無密切
10 相關，於審判資料上亦無共通性，主要部分要非相同；況
11 且，被告於本訴是抗辯租賃關係是經原告於113年10月8日
12 合法終止（見本院卷一第177頁），但於反訴卻反而主張
13 原告於113年10月8日是違法終止租賃關係（見本院卷一第
14 357、363頁），前後陳述顯然不一，可見被告提起之該部
15 分反訴已有刻意穿鑿附會、硬扯與本訴牽連關係之不當，
16 因此，自難認該部分反訴之標的與本訴之標的或其防禦方
17 法有牽連關係，核與民事訴訟法第436條第2項、第260條
18 第1項之反訴要件不符，並非合法。故本院依民事訴訟法
19 第436條第2項、第249條第1項第6款之規定，以裁定駁回
20 被告所提起之該部分反訴。

21 3、被告於其餘反訴中，是以原告於113年12月27日並未依土
22 地法第100條第3款之規定合法終止租賃關係為由，依租賃
23 書第16條第2項之約定，請求原告返還前所交付之押金88
24 萬元與賠償違約金88萬元（見本院卷一第357至361頁），
25 核與原告於本訴所為之前揭主張相牽連，且屬於民事訴訟
26 法第427條第2項第1款所定之應適用簡易程序事件，故被
27 告所提起之該其餘反訴，依民事訴訟法第436條第2項、第
28 260條第1項、第2項之規定，應屬合法。

29 （二）若被告提起反訴合法，則被告請求原告給付519萬1,520
30 元，有無理由？

31 1、依前所述，被告依民法第184條第1項前段之規定，請求原

告賠償營業損害105萬元、遲延出貨賠償金50萬元、天車與設備費168萬1,520元、仲介費20萬元等共計343萬1,520元之部分反訴，已經本院認與民事訴訟法第436條第2項、第260條第1項之反訴要件不符而予以裁定駁回，則自無庸再審究該部分反訴於實體上是否有理由。

2、本院已將被告所交付給原告之押金88萬元從被告所積欠之租金中抵償，且兩造間之租賃關係已經原告依民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款之規定於113年12月27日合法終止，故被告對原告並無租賃書第16條第2項所約定之給付違約金88萬元債權等情，業如前述，因此，被告依租賃書第16條第2項之約定，請求原告返還前所交付之押金88萬元與賠償違約金88萬元等共計176萬元，為無理由，應予駁回。

（三）訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 15 日
彰化簡易庭 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 115 年 7 月 15 日
書記官 黃明慧

附表一：

原 告	金 額
星亮太陽能股份有限公司	新臺幣434萬元
被 告	
采三科技工業有限公司	

附表二：

當 事 人	本 訴 訴 訟 費 用 負 擔 比 例
星亮太陽能股份有限公司	百分之10

(續上頁)

01

采三科技工業有限公司	百分之90
------------	-------