臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄訴字第8號

原　　告
即反訴被告　洪聖翔
000000000000000000
000000000000000000
被　　告
即反訴原告　羅奕泰
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　潘柏劭
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　劉家宇
000000000000000000
上三人共同
訴訟代理人　陳世明律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，被告羅奕泰於言詞辯論終結前，對原告洪聖翔提起反訴，本院民國（下同）115年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。
二、訴訟費用由原告負擔。
三、反訴被告應給付反訴原告新台幣（下同）1萬元及自115年4月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
四、反訴原告其餘之訴駁回。
五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。
六、本判決所命給付得假執行，但反訴被告如以1萬元預供擔保，得免假執行。
七、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第260 條第1 項定有明文，又該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與本訴之防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言，舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係。而本件本訴、反訴之範圍，均與○○市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之火災有關，兩造主張、抗辯所及，無論法律上或事實上關係均屬密切，審判資料上亦有共通性、牽連性，因認本件反訴之提起，程序上並無不合，先予敘明。

貳、本訴部分：

一、原告主張：原告與系爭房屋所有人簽訂租約至115年1月14日，而將系爭房屋之3樓轉租予被告3人，由被告羅奕泰代表簽約，作為被告3人之○○工作室，每月租金5,000元，租期為111年3月1日至113年2月28日，被告3人不常使用這個工作室，但整間工作室佈滿隔音設備，牆壁都掛有厚厚的布廉，冰箱又擺放在總電源開關旁邊，緊靠著牆壁，致系爭房屋3樓於112年8月24日下午12時13分許發生火災，依民法第432條、第184條第1項前段、第185條規定，及租賃契約之約定，請求賠償系爭房屋因火災復原之修護費用及廢物清理費共36萬3,300元（含稅）、已代墊之鄰戶受損費用4萬7,650元、自112年9月起至113年2月之租金3萬元、113年3月至115年5月之相當於租金不當得利13萬5,000元、電費220元、水費4,950元，另請求113年3月起至115年5月止以5倍租金計算之違約金67萬5,000元。並聲明：㈠被告應給付原告125萬6,120元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率

5%計算之利息；㈡被告應將系爭房屋騰空遷讓交付原告，並自115年6月1日起至騰空遷讓日止，按月給付原告5,000元；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：被告羅奕泰係向原告承租系爭房屋3樓前房間（下稱系爭房間），供作為被告3人閒暇時練習及製作○○之○○工作室使用，112年8月24日下午12時13分許之火災非被告3人所引起，原告請求火災復原之修護費用、廢物清理費、代墊之鄰戶受損費用均無理由。又系爭房間因火災過後已不堪使用，原告又不願修復系爭房間，被告因而於112年9月7日通知原告終止本件租賃契約，並請求退還押租金1萬元，故被告就系爭房間已無占用，原告仍請求被告遷讓系爭房間及給付租金、相當於租金之不當得利、水電費，亦無理由。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請宣告免假執行。

三、本院之判斷：

㈠依原告提出之房屋租賃契約書記載，兩造間之租賃客體為系爭房間，非系爭房屋之3樓，且承租人為被告羅奕泰，並給付押租保證金1萬元，此有房屋租賃契約書附卷可稽（見本院卷第135至141頁），合先敘明。

㈡112年8月24日下午12時13分系爭房屋火災案，依現場勘查情形、火災出動觀察紀錄及綜合各項資料研判，本案起火戶為系爭房屋；本案起火處研判為該戶3樓○○工作室東南側電冰箱後方地面處附近；本案起火原因研判以電氣因素引起火災之可能性較大，此有高雄市政府消防局火災原因調查鑑定書附於臺灣高雄地方檢察署113年度他字第1397號卷可稽（見該卷第25至33頁），而經檢察官函詢高雄市政府消防局，能否判斷冰箱起火之原因，該局僅回覆略稱：「電冰箱處附近呈『V』型燒痕，經清理該處附近燒毀殘骸，發現冰箱電源線殘骸有電線短路熔痕，且該處附近殘留許多報紙、布料等雜物燒毀殘屑，故本案起火原因研判以電氣因素引起火災之可能性較大」等情（見臺灣高雄地方檢察署113年度

偵字第10089號卷第43至44頁），由上開鑑定結果及高雄市政府消防局之意見，並無法確定本件火災係因被告等人將系爭房間作○○工作室之佈置，及將冰箱擺放太靠近牆壁或總電源開關所引起。換言之，本件火災亦有可能係因其他外力(如昆蟲、老鼠等)介入所導致（臺灣高雄地方檢察署113年度偵字第10089號、22938號不起訴處分書、臺灣高等檢察署高雄檢察分署113年度上聲議字第2243號處分書之意見略同，見本院卷第177至183頁），則原告主張被告3人應依民法第184條第1項前段、第185條共同侵權行為之規定負損害賠償責任，當屬無據。原告主張被告羅奕泰未依民法第432條規定、租賃契約約定，以善良管理人之注意保管系爭房間，就系爭房屋之受損應負損害賠償責任，亦無所據（被告潘柏劭及劉家宇並非系爭房間之承租人，其等當無承租人注意義務之違反）。故原告不得請求被告3人給付系爭房屋之修護費用、廢物清理費、已代墊之鄰戶受損費用。

㈢租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約，民法第430條定有明文。而原告不爭執包含系爭房間之系爭房屋，於本件火災後至今尚未修復，而被告羅奕泰業於112年9月7日，以LINE電子通訊方式聯繫後，以系爭房間已不堪居住使用，而通知原告終止本件之租賃契約，並請求返還押租保證金1萬元，此亦有LINE電子通訊紀錄附卷可稽（見本院卷第187至193頁），依上開規定，原告及被告羅奕泰就系爭房間之租約應已合法終止。租約既已終止，則原告亦不得請求被告羅奕泰給付自112年9月起至113年2月之租金、113年3月以後之相當於租金不當得利13萬5,000元、違約金67萬5,000元，及水電費。另被告潘柏劭及劉家宇並非系爭房間之承租人，原告當亦不得向其等請求給付租金、相當於租金不當得利及水電費、違約金等。

㈣系爭房屋既尚未修復，是被告辯稱其等未占用系爭房間及系

爭房屋即屬合於情理，堪信為真實。則原告請求被告騰空遷讓交付系爭房屋，當亦屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第432條、第184條第1項前段、第185條規定，及租賃契約之約定，請求被告給付125萬6,120元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及將系爭房屋騰空遷讓交付原告，並自115年6月1日起至騰空遷讓日止，按月給付原告5,000元，於法均屬無據，不應准許。又原告所訴既屬於法無據，假執行之聲請即失所依附，應予駁回。

參、反訴部分：

一、反訴原告主張：反訴被告及反訴原告羅奕泰間就系爭房間之租約既已終止，反訴被告應返還押租保證金1萬元。且本件火災顯係反訴被告於租賃關係中，提供使用之冰箱短路所引起，反訴原告羅奕泰當能依民法第227條第2項規定，請求反訴被告賠償其因本件火災所致之設備損毀20萬8,078元。並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告羅奕泰21萬8,078元及自反訴起訴暨答辯㈠狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡反訴原告羅奕泰願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告抗辯：本件火災係因系爭房間之整間工作室佈滿隔音設備，牆壁都掛有厚厚的布廉，冰箱又擺放在總電源開關旁邊，緊靠著牆壁所引起，反訴被告就系爭房間之租約並無不完全給付之問題，且反訴原告羅奕泰如以侵權行為之規定請求賠償，亦已罹於時效。至押租保證金1萬元部分，因反訴原告違反租賃契約第6、7、9、11、12、17條之約定，反訴被告得沒入押租保證金1萬元。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠如上所述，本件火災有可能係因其他外力介入所導致，非必係反訴被告之不完全給付所導致，是反訴原告當不得依民法第227條第2項不完全給付之規定，訴請反訴被告賠償因本件

火災所致之設備損毀。

㈡「乙方（指反訴原告羅奕泰）於租約屆滿時，…應將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方（指反訴被告）…」、「…乙方遷離他處時… 應無條件將房屋照原狀還甲方…」、「…乙方不得損害原有建築…」、「乙方應以善良管理人之注意使用房屋…」、「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用、均應由乙方負責賠償」、「租賃期滿遷出時，乙方所有任何家俬雜物等，若有留置不搬者，應視為廢物論，任憑甲方處理，乙方絕無異議」，雖有系爭房間之房屋租賃契約書第6、7、9、11、12、17條載明在卷（見本院卷第135至141頁）。然如上所述，本件火災有可能係因其他外力介入所導致，難認反訴原告有違反上開租約情事，反訴被告辯稱可依上開租約之約定，沒入反訴原告所繳交之1萬元押租保證金，當屬於法無據。

四、綜上所述，反訴原告所訴，於反訴被告應給付1萬元及自反訴起訴暨答辯㈠狀繕本送達翌日（即115年4月16日，見本院卷第207頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算法定遲延利息之範圍，於法有據，應予准許。超過上開範圍之所訴，於法無據，不應准許。又反訴原告勝訴部分所命給付未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2 項之規定，依職權宣告反訴被告得預供擔保，免為假執行。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

伍、據上論結，本件原告之訴為無理由，反訴原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文（訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日

高雄簡易庭　法　　官　鄭峻明

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日

書　記　官　武凱葳