

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第839號

原告

即反訴被告 任國華

蕾風創意國際有限公司

法定代理人 邱馨葦

共同

訴訟代理人 劉佳穎律師

林瑜庭律師

被告

即反訴原告 顏杏容

訴訟代理人 洪東雄律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告任國華新臺幣14萬元，及自民國114年1月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應將如附表所示之支票二紙返還予原告任國華。

被告應給付原告蕾風創意國際有限公司新臺幣6萬元，及自民國114年1月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣4,100元由被告負擔，並加計本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第1至3項得假執行。但被告如各以新臺幣14萬元、新臺幣9萬5,000元、新臺幣6萬元分別為原告預供擔保，得依序就上開1至3項免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用新臺幣5,600元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

01 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
02 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
03 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
04 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
05 有明文，上開規定依民事訴訟法第436條第2項規定，於簡易
06 訴訟程序中準用之。本件原告任國華（下逕稱其名）、蕾風
07 創意國際有限公司（下簡稱蕾風公司，與任國華則合稱原
08 告）起訴分別請求被告返還押租金及支票；被告則以其對原
09 告有租金、違約金請求權而提起反訴。經核本訴與反訴間，
10 均與兩造間債權債務之法律關係相關，有事實上之同一性，
11 基於訴訟經濟、紛爭解決一次性之考量，應認被告所提反訴
12 為合法而應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、本訴部分：

15 (一)原告主張：原告為共同經營服飾店，而於民國112年9月19
16 日，分別和被告簽訂租賃契約書，由任國華向被告承租臺北
17 市○○區○○街00○○號1樓左側（下稱系爭店面左側）；蕾
18 風公司向被告承租臺北市○○區○○街00○○號1樓中間（下
19 稱系爭店面中間）、地下1樓（下稱系爭地下1樓），並將系
20 爭地下1樓作為辦公室及倉儲使用，租期均自112年9月19日
21 起至115年9月18日止，任國華、蕾風公司並依租賃契約約
22 定，分別給付被告押租金新臺幣（下同）14萬元、6萬元，
23 並應被告要求開立如附表所示之支票二紙作為未來到期房租
24 之給付，而因蕾風公司法定代理人邱馨葦為任國華之配偶，
25 故該支票二紙統一由任國華開立。詎料，於113年10月31
26 日，因颱風來襲導致系爭地下1樓淹水，並留下水漬、霉
27 斑、蠹蟲，導致系爭地下1樓已無法作為辦公室及倉儲使
28 用。而系爭店面之天花板並出現漏水情形，亦有發霉、壁癌
29 及木板腐壞，難以作為服飾店使用。經原告於113年11月6日
30 催告被告進行修繕後，被告僅針對外牆進行修繕，而對於系
31 爭店面內部及地下1樓，均未為任何處理。原告始於113年12

01 月4日以存證信函向被告表示提前於114年1月18日終止系爭
02 店面左側、系爭店面中間及地下1樓之租賃契約。而租賃契
03 約終止後，原告已將系爭店面及地下1樓騰空，返還鑰匙予
04 被告，並將水電費繳清。爰依民法第179條規定，請求被告
05 將押租金及如附表所示之支票返還，並聲明：1.如主文第1
06 至3項所示。2.願供擔保，請准宣告假執行。

07 (二)被告答辯：原告未曾定相當期限催告被告進行修繕，僅有通
08 知被告，而經通知後，被告即與原告、修繕師傅三方同意排
09 定於113年11月18日至現場進行勘查以明滲漏原因，經發現
10 係雲和街38號公寓通往二樓以上樓梯公共空間緊鄰38-1號處
11 之地板、壁面，因房屋老舊及地震影響致生裂縫，與房屋原
12 有結構無關，本應由其上住戶共同負擔修繕費，為求盡速解
13 決，被告仍自費委工修繕，並經修繕師傅招工、備料及考量
14 天候後，於同年月24日開始進行修繕，並針對公共空間進行
15 鑽孔、打釘灌防水膠、泥作防水並塗佈防水漆，而於同年12
16 月6日完成修繕工程，使系爭地下1樓不會再發生淹水之情
17 形。而系爭店面內部之部分，僅有發霉氣味之情形，經開門
18 流通空氣後，就能立即改善，並未見有原告所稱之其他應修
19 繕之情形，並無另進行修繕等語，並聲明：1.原告之訴及假
20 執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免
21 為假執行。

22 (三)本院之判斷：

23 1.原告主張其為共同經營服飾店，而於112年9月19日，分別和
24 被告簽訂租賃契約書，由任國華向被告承租系爭店面左側、
25 蕾風公司向被告承租系爭店面中間及地下1樓，並將系爭地
26 下1樓作為辦公室及倉儲使用，租期均自112年9月19日起至1
27 15年9月18日止，任國華、蕾風公司分別給付被告押租金14
28 萬元、6萬元，任國華並開立如附表所示之支票二紙作為114
29 年1月19日該期房租到期時之給付一情，並提出房屋租賃契
30 約書2份、LINE對話紀錄、支票存根為證（見本院卷第21至4
31 3頁），且為被告所不爭執，此部分堪以認定。

01 2.原告主張被告經催告後，仍未為修繕，為被告所否認，並以
02 前詞置辯，經查：

03 (1)系爭店面及地下1樓已不合於約定使用、收益之狀態：

04 ①按出租人應以合約所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
05 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
06 態。民法第423條定有明文。次按所謂合於約定使用、收益
07 之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀
08 之認知，為其認定之標準；倘該主觀上認知，因租賃物發生
09 瑕疵致無法達成時，即可認對租賃契約所約定之使用、收益
10 有所妨害，非必謂租賃物已達完全無法使用、收益之狀態，
11 始可認定出租人有保持合於使用、收益狀態之義務（最高法
12 院89年度台上字第422號判決判決意旨參照）。

13 ②觀諸原告提出之系爭店面及地下1樓之照片，其中在系爭地
14 下1樓之地板、牆壁上，可見有泛黃之水漬，放置於此處之
15 物品並有遭水浸透之痕跡，並有因潮濕而發霉之情形（見本
16 院卷第53至57頁），而在系爭店面之地板上，亦有泛黃之水
17 漬，牆邊並有因受潮而發黃之痕跡，天花板處亦有滲水泛黃
18 之情形（見本院卷第73至75頁）。據此觀之，足認系爭店面
19 及地下1樓，確實有因淹水，而造成地板、牆壁、天花板受
20 潮，以及放置之物品發霉之情形。原告係以經營服飾買賣為
21 業，無論營業店面或倉庫均須有相當乾燥之環境，而系爭地
22 下1樓係用以存放庫存使用，則出現漏水之情形當會使庫存
23 衣物商品或設備遭到浸壞，而無法達成蕾風公司向被告承租
24 系爭地下1樓之目的。此外，地板、牆壁、天花板多處受
25 潮，亦會損及建築結構體，且無法預料該受損之結構體將於
26 何時發生諸如壁癌、混凝土剝落、甚至天花板坍塌或地板塌
27 陷之情形，此將使駐足於內部之人員產生不可預期之危害，
28 且服飾店若有相關之公共安全隱患或建築結構發霉之情事，
29 當會影響顧客前往購買物品之意願，應認系爭店面於淹水過
30 後所產生之上開情形，已使系爭店面難以作為服飾店所使
31 用，而不合於兩造間約定使用、收益之狀態。

01 ③被告雖以其已為修繕等語抗辯（見本院卷第138至139頁）。
02 觀諸被告所提出之修繕照片，被告確有於外部進行防水工程
03 （見本院卷第190至193頁），此部分或許能防免未來可能發
04 生之淹水情形。然原告係以經營服飾店為業，原應特別注重
05 系爭店面及作為辦公室及倉庫使用之系爭地下一樓內部之相
06 關清潔及乾燥，除避免銷售之服飾及辦公物品因受潮或有異
07 味而受損或係氣味殘留於店內衣物，甚或影響顧客前往購買
08 之意願外，此亦有關長期處於該處之銷售人員之身體健康，
09 然就系爭店面及地下1樓內部之地板、牆壁、天花板受潮情
10 形，並未見被告有所修繕，被告亦未提出其確已就此部分為
11 修繕至合於約定使用之狀態，自難認被告之修繕作為已達到
12 免除上述公共安全之隱患或已合於約定之使用狀態，而使系
13 爭店面、地下1樓可恢復作為店面及倉儲使用，故原告抗辯
14 其已盡修繕義務等語，為無理由。

15 (2)兩造間之租賃契約已於114年1月18日終止：

16 ①按店屋因自然之損壞有修繕必要時，由被告負責修理。此為
17 兩造間之租賃契約第11條所明定（見本院卷第27、37頁）。
18 次按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
19 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人
20 於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請
21 求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第430條定有
22 明文。復按倘契約債務人係以斷然、無轉寰改變餘地之態度
23 為之，是否不得謂債務人已預示拒絕給付，應對債權人負債
24 務不履行責任，殊非無疑（最高法院106年度台上字第30號
25 民事判決意旨參照）。而在租賃契約中，若租賃物有修繕之
26 必要，而已約定由出租人負擔者，則出租人於承租人催告
27 前，即以斷然、無轉寰改變餘地之態度表示拒絕對租賃物進
28 行修繕時，可見出租人已放棄自己之期限利益，則此時承租
29 人定相當期間催告僅具有形式意義而已，實與上述見解之情
30 形並無不同，故應認承租人在出租人以斷然、無轉寰改變餘
31 地之態度表示拒絕修繕時，已違反其修繕義務，而有債務不

01 履行之情形，承租人已取得民法第430條規定之終止權，或
02 自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之權利，
03 並由承租人自行選擇欲行使何權利，而無須再為催告，始為
04 事理之平。

05 ①觀諸兩造間之LINE群組對話紀錄，原告曾於113年11月6日向
06 被告表示：地下室淹水，有師傅可以處理嗎等語（見本院卷
07 第145頁），此一請求被告修繕之通知，並無定相當之期
08 限，難認有生催告之效力。嗣經被告聯絡原告及修繕師傅三
09 方同意排定於113年11月18日至現場進行勘查以明滲漏原
10 因，經發現係雲和街38號公寓通往二樓以上樓梯公共空間緊
11 鄰38-1號處之地板、壁面，因房屋老舊及地震影響致生裂
12 縫，被告仍自費委工修繕，並經修繕師傅招工、備料及考量
13 天候後，於同年月24日開始進行修繕，並針對公共空間進行
14 鑽孔、打釘灌防水膠、泥作防水並塗佈防水漆，而於同年12
15 月6日完成修繕工程，以使系爭地下1樓不會再發生淹水之情
16 形，此亦有被告所提相關資料可證。惟原告於113年11月18
17 日勘查後，分別於113年11月24日、27日、28日以通訊軟體
18 向被告表示地下室縱使淹水退了仍有三面木牆潮濕、發霉、
19 牆壁滲水、天花板因潮濕而蛀蟲更嚴重之情形發生，被告應
20 將房子修繕到沒有問題可以正常使用等語。對此，被告則於
21 同年月26日回覆：我前幾天過去看地下室都是乾的，沒有滲
22 水，我已經請師傅處理防水的問題等語；於同年月27日回
23 覆：我的地下室一個多星期間就乾了，我的地下室滲水都沒
24 有你的嚴重，你怎麼會比我那間嚴重呢等語（見本院卷第16
25 7至179頁），雖參酌兩造此部分之對話，可知原告係因颱風
26 淹水導致系爭地下1樓相關物品及設備毀損或經營困難，進
27 而欲以系爭地下1樓遭淹水後致其承租之系爭地下1樓之相關
28 瑕疵問題而解除契約，惟顯然原告亦已向被告表明系爭地下
29 1樓有出現地板、牆壁、天花板多處受潮之情形，亦有請被
30 告進行修繕之意，然被告除進行外部之防水工程外，對於內
31 部之情形，則未有任何作為，僅係討論何處淹水較為嚴重而

01 已，自此觀之，應可認被告已拒絕就系爭地下1樓內部進行
02 修繕。此外，被告既表明其已前往現場確認，則系爭店面內
03 部之地板、牆壁、天花板多處受潮情形，當為被告所知悉，
04 且原告亦表明係目前之情形，被告即應再與原告聯絡時間安
05 排現場勘查，惟被告亦未有任何處理，可見被告亦無對於系
06 爭店面內部進行修繕之意。嗣原告於113年12月4日向被告寄
07 送之存證信函中，亦表明：原告雖有派師傅於11月24日前來
08 修繕，然師傅主要修繕之區域也僅是隔壁房間地下室，而未
09 就系爭店面及地下1樓進行任何修繕，被告未盡修繕義務，
10 故於114年1月18日提前終止租約等語（見本院卷第81至83
11 頁、第93頁、第105至107頁、第117頁），對此，被告於收
12 受上開存證信函至原告主張之終止契約日之期間，即應與原
13 告聯繫再次勘查是否有修繕房屋內部之必要，惟其既已知悉
14 原告請求修繕系爭店面及地下1樓內部，卻仍無任何作為，
15 甚至否認原告所稱之系爭店面及地下1樓內部有何修繕必要
16 之情事，故綜合上情，可認被告最初以LINE向原告請求修繕
17 時，被告已為斷然且明確拒絕修繕系爭店面外部以外之處。
18 是原告雖未定相當期限催告被告修繕，然依上開說明，應認
19 原告已得依民法第430條規定終止契約，故兩造間之租賃契
20 約，依上述存證信函上所載，原告既表示於114年1月18日終
21 止，而被告並表明其已收到該存證信函（見本院卷第139
22 頁），是該意思表示已到達被告，故兩造間之租賃契約即應
23 於該日終止。

24 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
25 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
26 179條定有明文。次按押租金在擔保承租人租金之給付及租
27 賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之
28 責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事
29 時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83
30 年台上字第2108號判決要旨參照）。如上所述，既然兩造間
31 之租賃關係已終止，且原告已將系爭店面及地下1樓騰空，

01 返還鑰匙予被告，並將水電費繳清，被告對此亦未爭執，則
02 被告所保有之押租金已失其法律上之原因，依上開說明，自
03 應將任國華、蕾風公司分別給付之押租金14萬元、6萬元返
04 還；此外，如附表所示之支票，既作為114年1月19日當期租
05 金之預先給付，則因兩造間之租賃契約已於114年1月18日終
06 止，故被告自無保有該支票並用以兌現該期房租之法律上原
07 因，亦應將該支票返還予發票人即任國華。

08 3. 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
09 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。經查，原
10 告於113年12月4日寄發存證信函時，已向被告催告應於114
11 年1月18日契約終止日當日返還押租金（見本院卷第93、117
12 頁），被告並已收到該存證信函，是以原告請求被告自契約
13 終止日之翌日即114年1月19日起至清償日止，按週年利率5%
14 計算之利息，尚屬可採。

15 4. 綜上，原告依不當得利法律關係，請求被告返還支票、押租
16 金及法定遲延利息，為有理由，應予准許。

17 二、反訴部分：

18 (一) 反訴原告主張：反訴原告已盡其修繕義務，故反訴被告（即
19 任國華及蕾風公司，下同）依民法第430條規定終止契約，
20 並無理由。反訴被告僅能依兩造間之租賃契約特約條款第1
21 條約定終止契約，而依該條約定，兩造間之租賃契約係僅以
22 114年3月5日為契約終止日，故反訴被告仍有給付114年1月1
23 9日至114年3月5日之租金之義務，且不得請求返還押租金以
24 為提前終止之違約賠償。而反訴被告並未於114年1月19日分
25 別給付114年1月19日至114年2月18日之租金65,000元、30,
26 000元，嗣於114年2月19日亦未給付當月之租金，依租賃契
27 約特約條款第7條約定，反訴被告應自遲延之日即114年1月2
28 0日起至同年3月5日止，按日給付被告3,000元，至114年3月
29 5日契約終止日，共計45日，即應分別給付反訴原告各135,
30 000元。爰依民法第439條前段、租賃契約特約條款第3、4、
31 7條約定為租金、違約金之請求，並聲明：1. 任國華應給付

01 反訴原告23萬4,821元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
02 日止，按週年利率5%計算之利息。2. 蕾風公司應給付反訴原
03 告18萬1,071元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
04 按週年利率5%計算之利息。

05 (二)反訴被告答辯：租賃契約既已於114年1月18日終止，且反訴
06 被告並無違約之情形，反訴原告自不得請求反訴被告給付租
07 賃契約終止後之租金及違約金。縱認為可請求，則因反訴原
08 告未保持租賃物合於約定之用益狀態，導致有淹水情形，並
09 造成反訴被告受有裝潢、設備、電腦、家具、服飾等之損
10 害，故反訴被告亦得以此部分之損害賠償請求權向反訴原告
11 主張抵銷。並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 (三)就反訴部分，同前所述之理由，兩造間之契約已於114年1月
13 18日終止，則反訴被告當無給付114年1月19日、2月18日當
14 期租金之義務，亦無給付遲延及違約之問題，故反訴原告請
15 求反訴被告給付上開聲明所示之租金、違約金及法定遲延利
16 息，均無理由，應予駁回。至反訴被告抗辯因淹水致其受有
17 財物損失、裝潢工程損失主張抵銷部分，而反訴原告亦稱其
18 與反訴被告、修繕師傅三方於113年11月18日至現場進行
19 勘查以明滲漏原因，經發現係雲和街38號公寓通往二樓以上
20 樓梯公共空間緊鄰38-1號處之地板、壁面，因房屋老舊及地
21 震影響致生裂縫，與房屋原有結構無關，本應由其上住戶共
22 同負擔修繕費，反訴原告仍自費進行修繕，並針對公共空間
23 進行鑽孔、打釘灌防水膠、泥作防水並塗佈防水漆，而於同
24 年12月6日完成修繕工程，使系爭地下1樓不會再發生淹水之
25 情形，雖反訴被告所抗辯之淹水造成財損情形，及造成財損
26 之原因是否單純天災淹水之故，或係反訴原告亦有過失，此
27 於本案雖尚須就反訴被告之舉證進一步調查，惟反訴原告之
28 訴既經駁回，反訴被告之抵銷抗辯部分即無須再予審酌。

29 三、綜上所述，原告依不當得利法律關係，請求被告返還支票、
30 押租金及法定遲延利息，為有理由，應予准許。反訴原告依
31 民法第439條前段、租賃契約特約條款第3、4、7條約定，請

01 求反訴被告給付租金、違約金及法定遲延利息，為無理由，
02 應予駁回。

03 四、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
04 執行，併酌定適當之數額，准被告供擔保後得免為宣告假執
05 行，以符公平。又反訴原告之聲明並無假執行之聲請，故反
06 訴被告聲明駁回假執行聲請之部分，自屬贅詞，對本件判決
07 並無影響，併此指明。

08 五、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 5 日
10 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 115 年 5 月 5 日
16 書記官 陳立偉

17 附表：

18

| 編號 | 發票人 | 付款人 | 支票號碼 | 發票日 | 金額（新臺幣） |
|----|-----|--|-----------|---------------|----------|
| 1 | 任國華 | 中國信託 銀行東門 分行（付 款行代號 00-000-0 000） | GE0000000 | 114年1 月19日 | 6萬5,000元 |
| 2 | | | GE0000000 | | 3萬元 |