臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3366號

原　　告
即反訴被告　堯禹鑫企業有限公司
000000000000000000
法定代理人　蔡青蒨
訴訟代理人　張凱婷律師
被　　告
即反訴原告　鄭森
訴訟代理人　黃泓勝律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年1月26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。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣陸拾肆萬元，及自民國一一〇年一月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之九十五；餘由反訴原告負擔。

本判決第三項於反訴原告以新臺幣貳拾貳萬元為反訴被告供擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣陸拾肆萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、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，民事訴訟法第262條第1項定有明文。查原告於被告本件已為本案言詞辯論後之民國110年10月20日當庭撤回訴訟標的民法第226條第1項部分之起訴，並減縮訴之聲明部分（見本院109年度訴字第3366號

卷，下稱本院卷，第157頁），經被告表示不同意原告上開減縮等語（見本院卷第157頁），是原告之撤回上開部分起訴不生效力，本院仍應繼續審理並為裁判，合先敘明。

二、次按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（最高法院91年度台抗字第440號裁定意旨參照）。本件被告提起反訴，依其反訴所主張之權利，與原告於本訴主張者之訴訟標的均為原告向被告承租其所有新北市○○區○○段○○○段00地號土地（下稱系爭土地）之租賃契約（下稱系爭租約）所生之爭執法律關係，係屬同一，按諸前開判決意旨，自屬民事訴訟法第260條第1項所稱相牽連，是被告提起反訴，於法應屬有據。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：原告於108年間向被告承租系爭土地，預定作為搭建原告公司營業項目之廠房及辦公室使用，被告知悉原告承租系爭土地之用途後，兩造即簽訂系爭租約，約定租賃期間為108年3月1日至118年3月1日止，原告並繳納新臺幣（下同）30萬元之押租金。系爭土地本屬空地，自承租日起原告即開始著手整地、設置鐵門及保全系統、牽設水電等工程，然新北市政府於108年8月12日公布「擴大五股都市計畫（部分更寮及水碓地區）案發布前試辦計畫」，並於同年9月1日生效實施，被告明知上情，卻未告知原告系爭土地可能違反土地使用分區之管制規定，亦未積極配合新北市政府出

具地主權利證明以及相關協力措施，復未排除妨害或積極維持系爭土地之維持約定使用、收益之可供使用狀態，致原告僅能於109年4月間急忙另覓新址、遷離系爭土地，因被告之怠為處置，使原告更行支出整地、搬遷貨櫃等費用，受有財產損害共計464,029元，依民法第226條第1項規定，請求被告賠償損害。又被告於109年4月2日以LINE通訊軟體向原告表示系爭租約終止，依民法第179條第1項規定，被告應返還押租金30萬元，倘認系爭租約仍存在，依民法第450條及系爭租約規定，系爭租約已於109年5月15日合法終止，被告仍應返還押租金。並聲明：㈠被告應給付原告764,029元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於109年4月2日所傳訊息並無終止系爭租約之意，依系爭租約第7條及第18條第1項約定，原告固得於租約期滿前終止租約，惟其迄未先行通知，更從未對被告為終止租約之意思表示，故系爭租約仍未合法終止，而原告轉租之訴外人芝銘有限公司於109年7月底始遷離，原告並已收足109年1月至6月份之租金，新北市政府則自同年8 月起開始執行強制拆除作業，顯見於109年8月30日前系爭土地仍可自由使用。另系爭租約並未記載原告承租系爭土地之使用目的為何，且系爭土地係位於俗稱五股垃圾山之農地，使用上本有法令之限制，被告於原告承租時即告知擺放可移動式之設備，並於系爭租約第20條為手寫之特別約定，則原告所謂「預定作為搭建原告公司營業項目之廠房及辦公室使用」，自未在兩造約定使用、收益之狀態。又系爭土地之地主即訴外人王克銘亦表明出租系爭土地予被告時，不知悉新北市政府拆除作業等節，故本件自非因可歸責於被告之事由致給付不能。再原告並未舉證證明其所受財產損害為何，其所檢附之收據發票之買受人並非原告，退步言，原告公司整理及修繕部分係有益於其之部分，並非損害，吊貨櫃運費及施工費用，原告並未證明為本件搬遷所必需之費用。又原告於109

年3月起即未繳納租金，積欠被告租金90萬元，扣除押租金後尚有差額60萬元，縱認被告應賠償原告之損害，被告亦得主張抵銷等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠原告之訴暨假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告起訴主張：反訴被告尚積欠反訴原告109年3月至7月之租金90萬元，以押租金30萬元充抵之，尚有差額60萬元，爰依系爭租約第21條約定，請求反訴被告給付租金；又反訴被告未依約給付租金而違約，依系爭租約第12條約定，應賠償反訴原告律師費用7萬元。並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告67萬元及自民事答辯暨反訴狀送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。㈡反訴原告願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴原告向系爭土地地主王克銘承租系爭土地，再轉租予反訴被告，反訴原告109年4月1日起至同年8月間均未再給付租金予王克銘，王克銘亦未向兩造表達欲續租或收取租金之意思，應可認原土地租約已經反訴原告與王克銘間合意終止，故反訴原告於109年4月起，對系爭土地已喪失使用權源，其向反訴被告請求給付租金，並無理由等語置辯。並答辯聲明：㈠反訴原告之訴駁回。㈡ 如受不利之判決，反訴被告願供擔保，請准免予宣告假執行。

參、查兩造間就系爭土地簽訂系爭租約，租賃期間為108年3月1日至118年3月1日，原告已繳納押租金30萬元等情，業據提出房屋租賃契約書等件為證（見本院卷第17頁至20頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。

肆、得心證之理由：

一、本訴部分：

原告主張被告未告知系爭土地使用分區之管制規定，亦未配合協力使系爭土地維持約定使用、收益狀態，致其須遷離系爭土地，更行支出整地、搬遷貨櫃等費用之財產損害，被告

應負損害賠償責任；另系爭租約業經被告合法終止，被告應返還押租金等語，均為被告所否認，並以前開情詞置辯。茲就兩造爭執要點分別判斷如下：

㈠關於原告請求損害賠償部分：

1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請求權，最高法院98年度台上字第222號判決意旨可資參照。再按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文；民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院110年度台上字第1096號判決意旨參照）。且按請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院106年度台上字第1273號判決意旨參照）。查本件兩造就系爭租約有無約定應使承租人為如何之使用、收益之事實有所爭執，依上說明，即應由主張被告應負損害賠償責任之原告，就其主張債權發生之原因事實即系爭租約所約定之使用目的，負舉證之責。

2.查依系爭租約之記載，並未明揭係供原告即承租人何等用途使用，僅有在系爭租約第20條約定：「甲方（即被告）以空地供乙方（即原告，下同）使用，乙方承租期間有改變地貌使用，有造成稅務或增加租賃稅等，均由乙方負責，決不異

議。」等語（見本院卷第20頁），亦即系爭租約僅有明文約定被告應以空地之狀態出租給原告使用，並無明訂其他原告承租之使用目的。原告雖主張：原告租用系爭土地是為設置廠房，否則其後原告著手整地、放置貨櫃屋時，被告未表反對直至原告拆遷，即可知悉云云，然此被告未禁止之容忍行為，亦有可能係因被告認兩造已約明稅捐增加須由原告負責，即未積極禁止原告利用系爭土地搭建公司廠房及辦公室，無法遽認兩造間確有約定系爭土地係供原告搭建廠房及辦公室使用。至於原告雖提出其知悉系爭土地使用違反使用分區規定須處理後，與被告間之line通訊軟體訊息紀錄（見本院卷第25頁至26頁），固可見被告允諾協助取得地主同意書等文件，或找交通局洽詢等節，然此亦可能係被告為求系爭租約能繼續履行，並顧及兩造關係和諧，暨被告自身向地主承租之利益所為，不能逕認被告係為保持系爭土地合於原告所指租賃目的之狀態。另依證人即系爭土地之所有權人王克銘在本院證稱：伊把土地租給被告，租期10年，大概107年8月時開始談論租賃的事，談論時就給他們去整理，當時被告是說他要蓋鐵皮屋，伊到108年4月才開始跟他收租金，每月86,000元，伊4、5月去現場看，看到是原告公司堆放貨櫃在當辦公室用，伊就問被告說為何不是蓋鐵皮屋而是租給別人，被告說大約5年後原告搬離他會蓋鐵皮屋，依契約把鐵皮屋留給伊等語（見本院卷第172頁至173頁），亦未證述被告轉租系爭土地給原告，與原告間有何系爭土地使用目的之約定。此外，原告並未就其與被告間就系爭土地約定係供原告搭建廠房、辦公室使用乙節，提出其他具體事證以實其說，自難認原告就其主張被告違反民法第423條租賃物保持義務之事實已盡舉證責任，是原告依民法第226條規定，請求被告給付原告464,029元之損害賠償，即乏依據。

㈡關於原告請求返還押租金部分：

1.按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，得請求返

還；出租人於租賃關係消滅後，承租人清結抵償租賃債務後，始負返還之義務（最高法院109年度台上字第3210號、103年度台上字第2059號判決意旨參照）。

2.本件原告主張被告於109年4月2日向原告終止契約，業據被告所否認，並以前詞置辯。經查，被告雖曾於109年4月2日以LINE通訊軟體向原告表示：「這次垃圾山全區受到新北府突來政策衝擊，造成所有住戶業者不知所措，這些都是大家所不樂見的事～近日奔走多處單位還是無法有滿意答案～大勢所趨妳們還是另尋新場所唯是～」等語（見本院卷第37頁），然自文義觀察僅能認為倘原告擬繼續維持現行之系爭土地使用方式，因政府政策影響需另尋新場所承租使用，此僅是向原告預先表示其可能會無法依目前方式利用，請原告先預作準備搬離，並無任何立刻終止契約，需依契約約定遷空交還土地等表示，難認被告上開訊息之用意係在終止系爭租約；況遍查系爭租約之約定內容，就單方得終止契約之情形，於被告方只限依第14條所定原告違約時之終止，並無其他約定，僅能回歸民法所訂之法定終止權處理，而系爭租賃又係定有期限，自不適用民法第450條第2項各當事人得隨時終止契約之規定，從而縱或可認被告係於109年4月2日單方表示終止契約，亦不生合法終止之效力。原告另主張兩造應係於109年4月2日合意終止租約云云（見本院卷第134頁），然依前揭該日訊息紀錄所示，原告在被告為上開請原告另覓他處之表示後，未見任何回應（見本院卷第37頁），顯見當日被告縱或有提出合意終止系爭租約之要約，亦無證據可認已得原告之承諾，則原告此部分關於合意終止系爭租約之主張，同非可採。至原告主張如認系爭租約於109年4月2日後仍存在，但因原告於109年5月已搬離，被告未對原告為租金催告，應認系爭租約於109年5月15日終止云云；惟依系爭租約第7條及第18條所示，均有約定原告在租賃期間內擬提前遷離他處之法律效果（見本院卷第19頁），則系爭租約要屬民法第453條所示定有期限，但約定當事人一方得於期限屆

滿前終止之租賃契約，依同法第450條第3項但書之規定，系爭租約係不動產租金以一個月定支付期限者，是原告於終止契約前，即應以曆定一個月之末日為契約終止期，並至少於一個月前通知被告，然依卷內被告所提兩造間LINE訊息紀錄所示，未見原告於109年5月自系爭土地搬離前對被告先期為通知（見本院卷第69頁），原告依此主張已終止契約，即非適法；且被告縱於當時未向原告為租金催告，仍不能認為必係合意終止契約之意思，從而原告上開各部分所為系爭租約於109年4月或同年5月間已終止之主張，均非可採，反因系爭租約仍有效存續時，原告未支付租金，經被告以押租金扣抵後仍有積欠，而使押租金已無餘額（詳後述反訴部分之認定），揆諸前開說明，原告即不得請求被告返還押租金30萬元。

二、反訴部分：

反訴原告主張依系爭租約第21條及第12條約定，反訴被告應償還其109年3月至7月之租金（扣除押租金後）及律師費用共67萬元等語，為反訴被告所否認，並以前開情詞置辯。茲判斷如下：

㈠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。又按債權人已證明債權存在，而債務人抗辯其已清償者，應就其已清償之事實，負舉證責任（最高法院102年度台上字第1151號判決意旨參照）。查依系爭租約第3條、第4條約定，系爭土地之租金為每月15萬元，反訴被告應於每月1日前繳納；另於第21條約定108年3月1日至109年3月1日每月租金15萬元，109年4月1日起以每月18萬元計算（見本院卷第18頁、20頁），而系爭租約於反訴原告本件請求範圍之109年3月至同年7月間均屬存續，業如前所認定，反訴被告自有依約定日期給付租金之義務，則反訴被告於前揭期間應給付租金之數額，應為87萬元（計算式：15萬元【109年3月】＋18萬元×4【109年4月至7月】＝87萬元），再以反訴原告自承尚未歸還之押租金30萬元抵充反訴被告所積欠之租

金後後，反訴原告於此段期間得請求反訴被告給付積欠租金之數額，應為57萬元（計算式：87萬元－30萬元＝57萬元）；反訴被告雖抗辯其已繳納109年3、4月之租金云云，然其自承無法提供單據（見本院卷第133頁），顯未就其已清償之抗辯為舉證，是反訴原告即得於本件訴訟請求反訴被告給付57萬元，逾此範圍之請求，則無理由。至反訴被告雖以反訴原告自109年4月起已喪失對系爭土地使用權限，無權向反訴原告收取租金云云置辯。惟依證人王克銘所證述：反訴原告給付伊租金到109年3月31日止，同年4月1日之後就沒有再付了，因為之後新北市把土地列為試辦都市計劃土地，只能種植或跟新北市政府申請開設工廠，但我們土地是持分土地，無法取得同意書，只能種植，就沒有辦法繼續租給反訴原告，當時政府通知109年8月30日前要將土地上的地上物全部拆除完畢，伊有試著聯絡反訴原告但他電話都不接，找不到人，4月到8月時間太短也無法再租給別人，後來伊想說林小姐（按即反訴被告再轉租之公司人員）他們都搬走了，伊也不用再找反訴原告，新北市政府告訴伊要怎麼做伊就怎麼做，而且當時反訴原告也已經違約2個月以上，等於終止契約，但伊沒有另外發存證信函通知反訴原告終止契約，伊想說不用另外趕他，因為聯絡不到人。伊就把2個月的押金扣下來，他也不會找伊要，因為他用到8月，還欠伊3個月租金，但伊沒有找他要，我們就沒辦法租給人家了還找他要等語（見本院卷第173頁至174頁），堪認反訴原告自109年4月後雖未繳納系爭土地租金予證人王克銘，雖王克銘認為已得終止與反訴原告間租約，但其並未實際向反訴原告為終止契約之意思表示，該租約即屬繼續有效，則反訴原告於109年4月之後，尚有轉租系爭土地予反訴被告之權限，應可認定，不因反訴原告未繳租金予地主而生影響，是反訴原告仍得向反訴被告依約請求給付系爭土地之租金，反訴被告此部分所為抗辯，要非可採。

㈡又依系爭租約第12條約定：「乙方（即反訴被告，下同）若

有違約情事，致損害甲方（即反訴原告，下同）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」等語（見本院卷第19頁）。查反訴原告因本件涉訟聘請律師費用7萬元，有反訴原告提出之收據1紙在卷可稽（見本院卷第83頁），而本件反訴被告有未依其繳納系爭土地租金予反訴原告之違約行為，業經本院認定如前，是反訴原告請求反訴被告給付原告因涉訟支付律師費用7萬元之損害賠償，自屬有據。

㈢依上計算，反訴原告得向反訴被告請求之給付，應為64萬元（計算式：租金57萬元＋律師費用賠償7萬元＝64萬元），反訴原告主張依系爭租約之約定，向反訴被告請求如上金額之給付，為有理由，應予准許；逾上開金額之請求，則屬無據，不能准許。

伍、綜上所述，關於本訴部分，原告依民法第179條、第226條規定，請求被告給付764,029元，及如聲明所示之遲延利息，為無理由，應予駁回；關於反訴部分，反訴原告依系爭租約，請求反訴被告給付64萬元，及自民事答辯暨反訴狀送達翌日即110年1月21日（係於110年1月20日送達反訴被告訴訟代理人，見反訴原告所陳報民事答辯暨反訴狀上收發專用章）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍部分之請求，則為無理由，應予駁回。

陸、兩造就本訴、反訴均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核反訴原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告及反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

柒、本件本訴及反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

捌、結論：本件本訴原告之訴為無理由，反訴原告之訴則為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　2　　日

民事第二庭　法　官　宋泓璟

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　111　　年　　3　　月　　2　　日

書記官　鄧筱芸