

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3614號

原告

即反訴被告 廖國豐

被告

即反訴原告 張寶玉 指定送達地址：新北市○○○○路○

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，被告提起反訴，本院於民國113年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○路00號之地下室房屋騰空遷讓返還予原告。

二、本訴訴訟費用由被告負擔。

貳、反訴部分：

一、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟第259條、第260條第1項、第2項分別定有明文。查，原告即反訴被告（下稱原告）起訴主張被告即反訴原告（下稱被告）於民國111年9月1日向其承租門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋之地下室（下稱系爭地下室），並簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期為111年9月1日起至112年8月31日止，每月租金新臺幣（下同）4,500元，但被告在租期屆滿後拒絕遷讓，請求被告騰空遷讓返還系爭地下室等情，又被告於本件言詞辯論終結前反訴

01 請求：「(一)確認兩造新北市○○區○○路00號地下室1樓租
02 約至113年8月31日存在。(二)確認兩造前開續約仍含1樓通往
03 地下室樓梯專用。(三)原告應履約提供室內及樓梯與進1樓大
04 門用電設施。(四)原告應於1樓通往地下室樓梯門口同35號及3
05 9號用鐵門上鎖。(五)原告應賠償被告1億元，自112年9月1日
06 起以租約租金抵銷至被告搬離。及自112年9月1日起至清償
07 日止百分之5利息計算。(六)訴訟費用由原告負擔。(七)如受勝
08 訴判決，願供擔保宣告假執行。」（見本院卷第111頁、第1
09 49頁）。經核兩造間就系爭地下室之租賃法律關係所衍生之
10 糾紛為爭執，兩造之攻擊防禦方法相牽連，且反訴非專屬他
11 法院管轄，並得與本訴行同種訴訟程序。則被告上開反訴請
12 求，應予准許。至本件反訴之訴訟標的因與本訴之訴訟標的
13 相同，爰依民事訴訟法第77條之15第1項規定，就被告所提
14 反訴部分不另徵收裁判費，附此敘明。

15 二、次按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，
16 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適
17 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
18 官繼續審理，民事訴訟法第435條第1項定有明文。查，本件
19 訴訟因被告提起反訴，同時具狀聲請改用通常訴訟程序審理
20 （見本院卷第111頁），原告亦同意改用通常程序審理（見
21 本院卷第237頁），本院爰依上揭規定當庭宣示裁定本件訴
22 訟改用通常訴訟程序審理（見本院卷第237頁），合先敘
23 明。

24 三、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮
25 應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
26 項第3款定有明文。查，原告原起訴聲明為被告應將系爭地
27 下室全部遷讓返還原告，並應給付其2萬7,000元，及自11
28 2年9月1日起至遷讓之日止，按月賠償其4,500元（見本院卷
29 第11頁）。嗣表示不再請求相當於租金之不當得利，變更聲
30 明為被告應將系爭地下室騰空遷讓返還原告（見本院卷第23
31 7至238頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規

01 定，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、本訴部分：

04 (一)原告主張：被告於111年9月1日向伊承租系爭地下室，簽
05 立系爭租約，約定租期為111年9月1日起至112年8月31日
06 止，每月租金4,500元。雖被告在租期屆滿前向伊表示要
07 續租，惟伊要求系爭地下室僅能當作倉庫使用，且不能設
08 籍，遭被告拒絕，所以兩造沒有達成績租的合意。而被告
09 在租期屆滿後仍拒絕遷讓返還系爭地下室等語。爰依系爭
10 租約第14條約定，求為命被告應將系爭地下室騰空遷讓返
11 還伊之判決。

12 (二)被告則以：原告有同意伊續約到113年8月31日，也同意雙
13 方各自在租約上把租賃期間由112年改成113年，伊也搬了
14 一些東西過去系爭地下室，原告也沒有反對，但伊搬完東
15 西後，系爭地下室就被斷電了，故原告提起本件訴訟時，
16 租期尚未屆滿，亦無其他終止系爭租約之事由存在，原告
17 請伊搬遷，並無理由等語，資為抗辯。

18 二、反訴部分：

19 (一)被告主張：系爭租約業經原告同意續約至113年8月31日，
20 承租時原告承諾約定租金含免費供電。詎原告竟聯手埋伏
21 的惡鄰及新北市政府工務局等，多次申請不接電、復電，
22 未履行合法供電之義務，以及為讓伊使用1樓通往地下室
23 樓梯的自由，還動不動經常性受龐大間諜組織指揮不斷恐
24 怖攻擊伊，聯手間諜、惡鄰們與工務局妨害不讓使用承租
25 的1樓通往地下室樓梯，以及經常突襲擋住樓梯出口妨害
26 伊出門工作，聯手工務局與惡鄰們提籃假燒金，以無止盡
27 的現場勘驗，卻眾人面前追打被告恐嚇要搬走，槍斃、殺
28 死被告。另依憲法平等原則、行政程序法第6條等規定，
29 原告應將1樓通往地下室樓梯門口同35號及39號用鐵門上
30 鎖。又因原告未提供電，導致伊撞得頭破血流、全身受
31 傷，且原告沒有做鐵門，很多人闖進去，造成被告受有被

竊毀損藏書、收藏品、衣物、案卷重要證據文件之無價之寶之財物損害，以及新北市工務局偽造的罰單4張共21萬元，伊亦因斷電必須多買的手電筒與頭燈、手機充電線、行動電源，經常被迫要帶到圖館充電，又經常性遭指揮系統派出軍隊偷走毀壞，一買再買、手電筒已用掉4支兩支在得和路萬事通買3支240元、朋友美華幫買1支60元、頭燈萬事通買1個379元被弄壞，再買1個179元、跑到三重跳蚤市場買2個150元、被弄壞又買2個150元、太陽能燈120元、1個60元，手機充電線、行動電源共7千元，約8,338元。又自113年7月15日到同年8月31日遭被告恐嚇搬家租金等損失，每月1,500元租金，有支付約8月15日7,830元電費330元，9月15日8,298元電費798元/2=4,149元，共1萬1,979元，原告應賠償伊損失。且伊兩手已因不斷強迫恐嚇搬家，使用過度痛風，右手完全彎曲無法伸直，一再重複嚴重過敏及器官天天流血，生命健康受有精神損害，已花中藥費及乳液與擦藥共近萬元等情。爰依民事訴訟法第247條第1項、系爭租約之租賃關係、侵權行為之法律關係，求為確認系爭地下室租約至113年8月31日存在，以及確認兩造前開續約仍含1樓通往系爭地下室樓梯專用，以及原告應履約提供室內及樓梯與進1樓大門用電設施，以及原告應於1樓通往系爭地下室樓梯門口同35號及39號用鐵門上鎖，以及原告應賠償1億元，自112年9月1日起以租約租金抵銷至被告搬離，及自112年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。願供擔保請准宣告假執行。

(二)原告則以：否認被告反訴主張之事實，伊只要求被告趕快返還系爭地下室。伊當初就有向被告說沒水、沒電、沒有衛浴設備，怎麼能住人，所以伊不可能同意讓被告居住等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

(一)本訴部分：

1.查，被告於111年9月1日向原告承租系爭地下室，並簽立

01 系爭租約，約定租期自111年9月1日起至112年8月31日
02 止，每月租金4,500元。又被告於上開租期屆滿後，仍占
03 用系爭地下室迄今尚未搬離等情，有原告提出之台北縣中
04 和地政事務所建物所有權狀、系爭租約、新北市政府稅捐
05 稽徵處112年房屋稅款書為證（見本院卷第13頁、第17至2
06 9頁、第47頁），應堪認定。

07 2.依系爭租約第14條第1項約定：「租賃關係消滅時，出租
08 人應即結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人
09 共同完成屋況及附屬設備之點交，承租人應將租賃住宅
10 返還出租人並遷出戶籍或其他登記。」，足見兩造已在系
11 爭租約約明被告於租期屆滿後，即應將系爭地下室返還予
12 原告。

13 3.雖被告辯以原告在租賃期限屆滿前，曾同意續約1年，故
14 原告提起本件訴訟時，兩造間就系爭地下室之租賃關係仍
15 存在，原告本件請求並無理由云云，並提出原告以租方身
16 分持有之系爭租約、新北市政府警察局永和分局得和派出
17 所受理案件證明單、臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢
18 署）檢察官112年度偵字第69711號不起訴處分書、臺灣高
19 等檢察署（下稱高檢署）112年度上聲議字第11248號處分
20 書、兩造間112年8月4日通訊軟體對話訊息、113年5月29
21 日行政訴願書、113年2月26日刑事告訴、扣押保全證據聲
22 請狀、113年6月11日刑事告訴、扣押保全證據聲請狀、11
23 3年3月18日刑事告訴狀、新北市政府工務局行政處分書、
24 新北市政府113年7月11日新北工使字第1131361410號函、
25 113年7月26日新北工寓字第1131459544號函、新北地檢署
26 檢察官105年度偵字第9059號不起訴處分書、林周美枝與
27 原告簽署之租賃契約、照片、最高行政法院109年度抗字
28 第401號裁定為其主要論據。惟查：

29 (1)從原告提出之租方身分持有之系爭租約、兩造間112年8月
30 4日通訊軟體對話訊息內容以觀，雖可知被告向原告提出
31 續租1年之要求，原告也同意續租1年，並同意被告直接將

01 系爭租約之租期屆滿日改為113年8月31日，被告亦自行將
02 其手邊持有之系爭租約租期修改為113年8月31日（見本院
03 卷第69至83頁、第125頁），然原告主張其會在簡訊上有
04 答應被告續租1年，係因為當初約定系爭地下室僅能當倉
05 庫使用，但被告竟要住在系爭地下室內，此部分伊並沒有
06 同意可以續租等語，核與證人即原告友人陳獻銘在新北地
07 檢署112年度偵字第69711號詐欺等案件中證稱：伊協助在
08 租屋網591刊登出租系爭地下室，當初在網路上刊登也有
09 註明是當作倉儲使用，被告也是透透過591租屋網跟伊聯
10 絡的。被告向伊表示她在三重被騙，急需要一個空間放置
11 個人物品，表示要承租系爭地下室放置個人物品，當初伊
12 也有向被告說明系爭地下室僅拿來當作倉儲使用，且沒任
13 何設備及水電。被告也知悉，租賃1年以來被告都僅是拿
14 來放置個人物品，沒有居住的狀況等語（見新北地檢署11
15 2年度偵字第69711號卷第7頁背面）相符。足見被告當初
16 係向原告承租系爭地下室係作為倉庫使用甚明，則原告之
17 所以會先向被告表示同意續租之意，顯係以系爭地下室繼
18 續維持當倉庫使用之狀態認知前提下所為之意思表示，然
19 被告竟欲搬入系爭地下室居住使用，原告見狀立即提出反
20 對之意，自難認兩造間於此時有合意系爭地下室之租期可
21 延至113年8月31日之合意可言。

22 (2)又綜觀被告所提出之新北市政府警察局永和分局得和派出
23 所受理案件證明單、新北地檢署檢察官112年度偵字第697
24 11號不起訴處分書、高檢署112年度上聲議字第11248號處
25 分書、113年5月29日行政訴願書、113年2月26日刑事告
26 訴、扣押保全證據聲請狀、113年6月11日刑事告訴、扣押
27 保全證據聲請狀、113年3月18日刑事告訴狀、新北市政府
28 工務局行政處分書、新北市政府113年7月11日新北工使字
29 第1131361410號函、113年7月26日新北工寓字第11314595
30 44號函、新北地檢署檢察官105年度偵字第9059號不起訴
31 處分書、林周美枝與原告簽署之租賃契約、照片、最高行

政法院109年度抗字第401號裁定之內容（見本院卷第85至97頁、第127至147頁、第153至165頁、第199至227頁），均無任何原告有同意被告可居住在系爭地下室內，並同意將系爭租約之租期延至113年8月31日之情，自難為有利於被告之認定。

(3)準此，被告所舉前開證據均無法證明雙方有合意被告可居住在系爭地下室內而將系爭租約之租期延至113年8月31日之情。是被告此部分辯詞，並不可取。

4.基上，系爭租約既已於112年8月31日期滿，且原告並未同意被告可居住使用系爭地下室而同意續租，又被告迄今仍占用系爭地下室尚未搬離，則原告依上開約定請求被告應將系爭地下室返還予其，自屬有據。

(二)反訴部分：

1.按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院104年度台上字第1355號判決意旨可資參照）。查，被告請求確認系爭地下室租約至113年8月31日存在，以及確認系爭租約內容有無含1樓通往系爭地下室樓梯專用，以及原告應否履約提供室內及樓梯與進1樓大門用電設施，以及原告應否於1樓通往系爭地下室樓梯門口同35號及39號用鐵門上鎖等情，既為原告所否認，則被告在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態能以確認判決將之除去，揆諸前揭說明，被告提起前開確認之訴部分，均有確認利益，先予敘明。

2.再按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條有明文規定；又主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任。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。查，被告請求確認系爭地下室租約至113年8月31日存在，以及確認系爭租約內容有無含1樓通往系爭地下室樓梯專用，以及原告應否履約提供室內及樓梯與進1樓大門用電設施，以及原告應否於1樓通往系爭地下室樓梯門口同35號及39號用鐵門上鎖等情，為原告所否認。查，系爭租約已於112年8月31日期滿，且原告無同意被告可居住使用系爭地下室而同意續租至113年8月31日，已如前述，且系爭租約並未約定原告應提供1樓通往系爭地下室樓梯專用，以及應提供室內及樓梯與進1樓大門用電設施，以及應提供1樓通往系爭地下室樓梯門口同35號及39號用鐵門上鎖等內容，有系爭租約可考（見本院卷第17至29頁），則被告反訴請求確認系爭地下室租約至113年8月31日存在，以及確認系爭租約內容有無含1樓通往系爭地下室樓梯專用，以及原告應否履約提供室內及樓梯與進1樓大門用電設施，以及原告應否於1樓通往系爭地下室樓梯門口同35號及39號用鐵門上鎖，自屬無據。

3. 又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。且按主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第1903號判決意旨參照）。查，被告雖主張原告有其前開主張之不法侵權行為，然為原告所否認，且被告迄今並無證據證明原告有其所主張之不法侵權行為。是被告依侵權行為之法律關係，反訴請求原告賠償所受損害1億元本息，亦屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭租約第14條約定，本訴請求被告應將系爭地下室騰空遷讓返還予其，為有理由，應予准許。又被告依民事訴訟法第247條第1項、系爭租約之租賃關係、侵權行為之法律關係，反訴請求確認系爭地下室租約至113年8月

31日存在，以及確認兩造前開續約仍含1樓通往系爭地下室樓梯專用，以及原告應履約提供室內及樓梯與進1樓大門用電設施，以及原告應於1樓通往系爭地下室樓梯門口同35號及39號用鐵門上鎖，以及原告應賠償其1億元，自112年9月1日起以租約租金抵銷至被告搬離，及自112年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又被告之反訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

五、雖被告聲請本院至系爭地下室現場履勘，惟本件事證已臻明確，自無依其聲請前往履勘之必要。且兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

民事第九庭

法 官 趙伯雄

以上為正本係照原本作成。

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 113 年 12 月 26 日

書記官 陳君偉