

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第687號

原告

即反訴被告 潘許為

潘治偉

潘治莉

潘治強

共同

訴訟代理人 何湘茹律師

被告

即反訴原告 吳秉翰

被告 吳秉樺

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月12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。

訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項者，不在此限。又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255條第1項第2款、第3款、第262條第1項分別定有明文。查，原告原起訴請求：「一、被告吳治平、吳秉翰、吳麗芬、吳秉樺應將坐落臺中市○區○○段000○號，即門牌號碼臺中市○區○○街00巷0○0號2樓房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告，並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開房屋之日

01 止，按月給付原告新臺幣（下同）6,500元。二、被告吳治
02 平、吳秉翰、吳麗芬、吳秉樺應連帶給付原告65,000元。」
03 （見本院卷一第29-31頁），嗣於民國113年7月2日言詞辯論
04 期日，在吳治平、吳麗芬未到庭言詞辯論前，當庭撤回對吳
05 治平、吳麗芬之訴訟，並更正聲明為：「一、被告吳秉翰、
06 吳秉樺應將系爭房屋騰空遷讓返還原告潘許為，並應自起訴
07 狀繕本送達翌日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告6,
08 500元。二、被告吳秉翰、吳秉樺應連帶給付原告65,000
09 元。」（見本院卷一第460-465頁）。又於113年11月12日言
10 詞辯論期日，當庭變更聲明為如後述原告訴之聲明所示（見
11 本院卷二第13-15頁）。核原告所為擴張、變更聲明及撤回
12 對吳治平、吳麗芬之訴訟之行為，核與前揭規定相符，應予
13 准許。另原告雖於113年11月12日言詞辯論期日，當庭撤回
14 原告潘治偉、潘治莉、潘治強之起訴，惟被告已於113年11
15 月22日具狀聲明不同意撤回，依前揭規定，原告潘治偉、潘
16 治莉、潘治強之撤回起訴，不生效力。

17 貳、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
18 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如
19 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
20 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項
21 分別定有明文。本件被告吳秉翰即反訴原告係以原告即反訴
22 被告提起本件訴訟，侵害反訴原告已逝父母之名譽權、隱私
23 權、反訴原告之人格權、隱私權等，故於113年10月21日具
24 狀提起反訴，而為後述反訴請求（見本院卷一第547-585
25 頁），茲本訴與反訴所主張之權利，以及反訴之標的與防禦
26 方法間，在事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性，
27 且無其他不得提起反訴之情形，是反訴原告提起反訴自為合
28 法，自應准許。

29 乙、實體事項

30 壹、本訴部分

31 一、原告主張：原告潘許為為系爭房屋之所有權人，並由其配偶

01 即訴外人潘文華處理系爭房屋之租賃事宜，系爭房屋之前租
02 客為訴外人劉家驊，劉家驊分別於97年7月5日、98年1月15
03 日、98年7月9日代理潘許為與吳秉樺簽訂租賃契約書，約定
04 由潘許為出租系爭房屋予吳秉樺，每月租金6,500元，每期
05 半年，現金應於每期5日前繳付，嗣潘文華逝世，系爭房屋
06 之租金繳納方式改由被告2人匯款予潘許為之子即潘治強，
07 兩造並未重新簽訂契約。詎吳秉樺時常拖欠租金，其匯款日
08 期及金額如附表所示，潘治強常以簡訊催收租金，並自109
09 年9月29日起至110年2月3日陸續通知被告2人繳納積欠之租
10 金，且終止兩造間之租約，請被告搬離系爭房屋。潘治強又
11 分別於110年7月9日、111年4月27日、111年6月30日通知被
12 告2人不再出租系爭房屋，欲收回自住，並請被告2人搬離。
13 是兩造間就系爭房屋之租賃契約既已終止，被告2人仍無權
14 占用系爭房屋，並獲有相當於租金之利益，致原告每月受有
15 相當於租金之損害，爰依民法第455條、第767條第1項前
16 段、第179條規定，請求被告2人返還系爭房屋，及自起訴狀
17 送達翌日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租
18 金之損害金每月6,500元，並給付自111年至113年12月31日
19 積欠之租金195,000元等語。並聲明：(一)吳秉翰、吳秉樺應
20 將系爭房屋騰空遷讓返還原告潘許為，並應自起訴狀繕本送
21 達翌日起至返還上開房屋之日止，按月給付原告6,500元。
22 (二)吳秉樺應給付原告195,000元。

23 二、被告抗辯：

24 (一)吳秉樺部分：伊於91年間承租系爭房屋，並與原告之代理人
25 劉家驊簽立房屋租賃契約，每年續約，直至100年間因工作
26 關係需另遷他處，遂以電話與潘治強達成合意，由吳秉翰繼
27 續承租系爭房屋，並由吳秉翰繳納租金，伊於100年間即非
28 系爭房屋之承租人等語，資為抗辯。

29 (二)吳秉翰部分：伊係於96、97年間遷居至系爭房屋，系爭房屋
30 原由吳秉樺向潘許為承租，吳秉樺於100年間搬離後，則由
31 伊與潘許為之代理人潘治強洽談，口頭合意由伊向潘許為承

01 租系爭房屋，並約定自101年起租金以匯款方式交付，系爭
02 房屋目前僅有伊居住使用。伊雖曾遲繳租金，然所積欠之租
03 金均已於110年5月4日補繳完畢，且伊曾陸續支出系爭房屋
04 之修繕費，此部分修繕費用得抵銷原告主張之租金，故伊並
05 未積欠原告租金等語，資為抗辯。

06 (三)均聲明：駁回原告之訴及假執行之聲請；如受不利之判決，
07 願供擔保請求免為假執行。

08 貳、反訴部分

09 一、反訴原告主張：反訴被告明知系爭房屋之租賃關係存在於潘
10 許為與反訴原告之間，卻主張反訴原告之父即吳夢勳為承租
11 人，並以吳夢勳之繼承人為被告提起本件訴訟，藉此取得反
12 訴原告父母之個資，侵害反訴原告及其父母之人格法益，致
13 反訴原告受有精神上損害177,000元。又反訴原告因本件訴
14 訟受到親屬之責難，而承受巨大壓力，受有精神上損害65,0
15 00元。爰依侵權行為之法律關係提起本訴。並聲明：(一)反訴
16 被告應連帶給付反訴原告177,000元。(二)反訴被告應連帶給
17 付反訴原告65,000元。(三)所有非法取得專屬於本訴被告個人
18 之個資隱私（戶籍謄本等），不得作任何形式利用（包括相
19 關本案或無關本案），並簽署不作任何形式利用之保證書予
20 反訴原告，已取得者應即全數立即歸還反訴原告並刪除之，
21 且不得保留任何形式之副本（保證書內容包括：日後倘發現
22 有違反，願為本反訴案請求金額之100倍金額賠償）。(四)反
23 訴原告願供擔保請准宣告假執行。

24 二、反訴被告抗辯：反訴被告與反訴原告間並未就系爭房屋成立
25 租賃契約，又系爭房屋原係由潘文華處理租賃事宜，潘許為
26 並不知悉租賃之過程，僅知系爭房屋之前租客劉家驊介紹吳
27 夢勳承租系爭房屋等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假
28 執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准免為
29 假執行。

30 參、本院判斷：

31 一、按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租

01 人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。未定
02 期限者，各當事人得隨時終止契約。承租人於租賃關係終止
03 後，應返還租賃物。民法第451條、第450條第2項前段及第4
04 55條前段分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實
05 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有
06 明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
07 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
08 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
09 疵累，亦應駁回原告之請求。

10 二、經查，原告主張系爭房屋之租賃契約存在於潘許為與吳秉樺
11 之間，固據提出由劉家驊代理潘許為與吳秉樺於97年7月5
12 日、98年1月15日、98年7月9日簽訂之租賃契約書為證（見
13 卷一第467-511頁），惟觀諸租賃契約書約定之租賃期限，
14 此僅能證明吳秉樺自97年7月5日起至99年1月5日止為系爭房
15 屋之承租人，尚不足證明吳秉樺迄今仍繼續承租系爭房屋，
16 原告復未能舉證吳秉樺於租期屆滿後，仍繼續占有使用收益
17 系爭房屋，自難認潘許為與吳秉樺間自99年1月5日之後有租
18 賃關係存在。又被告2人自承吳秉樺已於100年間搬離，系爭
19 房屋改由吳秉翰承租，並由其匯款租金至潘治強之帳戶，潘
20 治強與吳秉翰未簽立書面租賃契約等情（見本院卷一第447
21 頁、550頁），核與原告主張兩造未簽立書面租賃契約，租
22 金之支付方式改由匯款給付後，係由吳秉翰匯款予潘治強乙
23 節（見本院卷二第18-19頁、卷一第464頁）相符，且原告亦
24 表示因年代久遠，不能確定是吳秉翰或吳秉樺告知日後改以
25 匯款方式繳納租金（見本院卷二第17頁）等語，可見原告已
26 對斯時洽談租約之人不復記憶，是原告主張吳秉樺為承租
27 人，尚屬有疑。而衡諸一般租賃之常情，租金應由承租人繳
28 納，吳秉翰既自100年間使用收益系爭房屋，並持續匯款租
29 金予潘治強，潘治強非但未於相當之時期內表示反對之意
30 思，還持續收取租金，依前揭規定及說明，堪認潘許為與吳
31 秉翰就系爭房屋於100年間成立房屋租賃契約，其後亦視為

01 以不定期限繼續契約。是系爭房屋之承租人應為吳秉翰，而
02 非吳秉樺，原告此部分主張，洵屬無據。

03 三、次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
04 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
05 終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月
06 之租額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期
07 開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契
08 約，民法第440條第1項及第2項定有明文。又未定期限之租
09 賃，承租人積欠租金除以擔保金抵償外，達2個月以上時，
10 出租人始得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明定。再出
11 租人依上開規定終止租約，應定相當期限催告承租人支付租
12 金，必承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約，
13 非謂一有承租人欠租達2個月以上之事實，出租人即得隨時
14 終止租賃契約。且承租人租金支付有遲延者，經出租人定相
15 當期限催告後，承租人於期限內不為支付，出租人固得終止
16 契約，惟非於催告期限屆滿時，即當然終止，出租人如欲終
17 止者，仍須為終止之表示。

18 四、原告主張被告欠租已達2個月以上，已合法終止兩造之租賃
19 契約等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查，原告主張
20 吳秉翰匯款租金之金額及時間如附表所示，並提出潘治強之
21 存摺影本為據（見本院卷二第95-109頁），且吳秉翰於本院
22 言詞辯論程序時亦自承：其於111年1月轉帳到6月之租金，
23 自111年7月迄今尚未繳納租金等語（見本院卷一第460
24 頁），足認吳秉翰於110年6月4日繳清110年以前積欠之租金
25 後，自111年7月即有欠租之情事，原告主張吳秉翰自111年7
26 月起未給付租金，欠租已達2月，應屬可採。至吳秉翰雖主
27 張所積欠之租金，已用系爭房屋之修繕費用抵銷云云，惟吳
28 秉翰並未提出任何修繕單據，難以證明吳秉翰有此部分之支
29 出，是被告此部分所辯，並無可採。

30 五、又依上開說明，原告欲以吳秉翰欠租達2個月以上為由，終
31 止系爭租約，須先定相當期限催告吳秉翰給付而有遲延，原

01 告始得終止租約。經查，原告雖主張潘治強已屢次通知吳秉
02 樺積欠租金，終止租約，請求繳清全部租金，並提出簡訊截
03 圖（見本院卷二第17頁、第77-91頁）為證，惟系爭房屋租
04 賃契約存在於潘許為與吳秉翰之間，已如前述，原告自應向
05 承租人即吳秉翰催告給付租金，原告既未提出證據證明其有
06 催告吳秉翰給付租金之情事，實難認原告已合法催告吳秉翰
07 給付欠租及為終止租約之意思表示。揆諸前揭說明，吳秉翰
08 雖已遲付租金總額達2個月之租額，但原告未依法定相當期
09 限催告吳秉翰給付欠租，亦未為終止租約之意思表示，則原
10 告主張其已合法終止潘許為與吳秉翰間之租約，即非有據。

11 六、又系爭租約屆期後視為以不定期限繼續契約，原告未合法終
12 止租約，潘許為與吳秉翰間就系爭房屋之租賃關係仍然存在
13 在，是吳秉翰占有系爭房屋有正當權源。而吳秉樺自99年1
14 月5日起即非系爭房屋之承租人，亦未占有使用系爭房屋，
15 從而，原告依民法第455條、第767條第1項前段規定，請求
16 被告2人遷讓返還系爭房屋，並依民法第179條規定，請求吳
17 秉樺給付自111年至113年12月31日積欠之租金195,000元，
18 均屬無據。

19 七、末按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
20 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
21 間有因果關係，始能成立，主張侵權行為損害賠償請求權之
22 人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。是以人格權受
23 侵害請求損害賠償者，須請求人已發生人格權受損害結果，
24 人格權受侵害之結果與行為人之行為間有相當因果關係，且
25 行為人之行為具備不法性（無阻卻違法事由）、有責性（故
26 意或過失）始足當之。再按人民有請願、訴願及訴訟之權，
27 為憲法第16條所明定，所謂訴訟權，乃人民於權利受損害或
28 認有法律上之權利未為實現時，向法院提起訴訟，請求為一
29 定裁判之手段性的基本權利。國家為達成此項保障人民訴訟
30 權之任務，依照訴訟權之性質、社會生活之現實及國家整體
31 發展之狀況，提供適當之制度保障。

01 八、本件反訴原告主張反訴被告以本件訴訟侵害反訴原告及其父
02 母之名譽權、隱私權等語。經查，反訴被告因與反訴原告間
03 就系爭房屋之租賃關係有爭執，而向反訴原告提起遷讓房屋
04 之訴即本訴部分，反訴原告與潘許為就系爭房屋於100年間
05 成立房屋租賃契約，雖經本院認定如前，然吳秉樺自91年起
06 即承租系爭房屋，嗣後亦未簽立書面租賃契約，堪認兩造就
07 系爭房屋成立租賃契約之時間久長，且系爭房屋係交由反訴
08 原告及其家人使用，亦難以苛求反訴被告能特定承租人即為
09 反訴原告。又反訴被告亦已提出租賃契約、簡訊截圖等相關
10 證據為佐，並非出於憑空捏造之無端指控，其目的無非係冀
11 能透過法院之判決以確保其權利之存在，而向法院提起訴訟
12 請求為一定裁判，乃正當行使國民訴訟權，難認反訴被告上
13 開行為有何不法性可言。揆諸上揭說明，尚難遽認反訴被告
14 提起本件本訴之行為，不法侵害反訴原告及其父母之人格
15 權、名譽權，致反訴原告受有精神上之損害。是以，反訴原
16 告請求反訴被告連帶給付177,000元、65,000元，暨反訴被
17 告不得就非法取得專屬於本訴被告個人之個資隱私（戶籍謄
18 本等），作任何形式利用（包括相關本案或無關本案），並
19 簽署不作任何形式利用之保證書予反訴原告，已取得者應即
20 全數立即歸還反訴原告並刪除之，且不得保留任何形式之副
21 本（保證書內容包括：日後倘發現有違反，願為本反訴案請
22 求金額之100倍金額賠償）之請求，均難認有據。

23 九、綜上所述，原告依民法第455條、第767條第1項前段、第179
24 條規定，請求被告2人返還系爭房屋，及自起訴狀送達翌日
25 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之損害
26 金每月6,500元，並給付自111年至113年12月31日積欠之租
27 金195,000元，均無理由，應予駁回，原告之訴既經駁回，
28 其所為假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。反訴原告
29 依侵權行為法律關係，請求反訴被告連帶給付177,000元、6
30 5,000元，及所有非法取得專屬於本訴被告個人之個資隱私
31 （戶籍謄本等），不得作任何形式利用（包括相關本案或無

01 關本案），並簽署不作任何形式利用之保證書予反訴原告，
02 已取得者應即全數立即歸還反訴原告並刪除之，且不得保留
03 任何形式之副本（保證書內容包括：日後倘發現有違反，願
04 為本反訴案請求金額之100倍金額賠償），亦無理由，應予
05 駁回，反訴原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請，亦失
06 所附麗，應併予駁回。

07 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

09 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

10 法 官 林秀菊

11 以上為正本係照原本作成。

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）。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

17 書記官 陳靖騰

18 附表：

19

編號	匯款日期(民國)	匯款金額 (新臺幣)	備註
1	105年6月17日	1萬	
2	105年9月13日	4000元	
3	105年12月2日	9000元	
4	106年1月3日	2萬	
5	106年1月19日	1萬	
6	106年4月18日	2萬	
7	106年8月2日	1萬9000元	
8	107年4月9日	20000元	
9	107年4月13日	4000元	

(續上頁)

01

10	108年1月30日	3萬9000元	
11	108年9月30日	2萬5000元	
12	108年10月01日	1萬	
13	108年10月9日	4000元	
14	109年1月31日	3萬9000元	
15	109年3月31日	3萬9000元	
16	109年6月01日	2萬	
17	109年12月8日	1萬	
18	110年1月11日	1萬5000元	
19	110年2月8日	2萬	
20	110年3月5日	1萬3000元	
21	110年4月6日	2萬	
22	110年5月4日	1萬9000元	
23	110年6月4日	3萬9000元	繳清110年以前之租金
24	111年1月10日	3萬9000元	