臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1148號

原　　告
即反訴被告　欣榮超級市場股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　張憲忠
訴訟代理人　莊乾城律師
被　　告
即反訴原告　柯騰晏即張清元
000000000000000000
訴訟代理人　鄔武誠
000000000000000000

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國112年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣陸拾伍萬元，及自民國一〇九年十月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、本訴訴訟費用由被告負擔。

三、本判決主文第一項部分，於原告以新臺幣貳拾壹萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。

四、被告即反訴原告之反訴駁回。

五、反訴訴訟費用由被告即反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

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。」民事訴訟法第259條定有明文。又：

㈠觀諸同法第260條第1項規定，所謂本訴之標的及其防禦方法相牽連者，係指反訴標的之法律關係，與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係，與本訴被告作為防禦

方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言；必其法律關係本身同一或發生原因相同或有其他類似之密接關係存在，依其中某一法律關係之調查，他法律關係（或至少其重要部分）亦得自然明瞭時始足以當之，若僅法律關係之主體相同，尚不得謂有牽連關係。又牽連關係有無之認定，包括本訴標的之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；或當事人兩造間所主張之權利，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，其主要部分相同等，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台上字第262號判決意旨參照）。

㈡原告起訴主張兩造於民國99年8月27日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租後者所有之臺北市○○區○○○街00號1樓房屋（下稱18號1樓房屋），因系爭租約前經原告合法終止，爰先位依系爭租約第5條、第9條約定，備位依民法第179條規定，請求被告返還押租金及回復原狀保證金等情；被告則以系爭租約並未經原告合法終止，爰先位依系爭租約第3條約定、民法第421條規定，備位依民法第179條規定，請求原告給付109年8月至110年7月21日之租金或相當於租金之不當得利等情提起反訴（見本院卷一第211至221頁）。經查，本件本反訴所生爭執，悉以系爭租約是否經原告合法終止等爭議為基礎原因事實，兩造就此情狀已在本訴部分詳為攻擊防禦，故堪認反訴之標的法律關係與本訴標的之法律關係暨防禦方法相牽連；加以，本訴部分兩造所為言詞辯論之資料在反訴部分亦可再相互利用。揆諸前開說明，被告提起反訴，於法尚無不合，應予准許。

乙、實體部分：

壹、本訴部分：

一、原告主張：緣訴外人全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司）向原告承租臺北市○○區○○○街00號地下1樓房屋作為商場營業使用，因需有電梯出入口，原告向被告說明需求

後，兩造於99年8月27日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租18號1樓房屋，租賃期間自99年9月1日起至111年8月31日止，每月租金新臺幣（下同）5萬1,000元，原告並交付押租金15萬元、回復原狀保證金50萬元予被告。嗣因該等房屋經臺北市市場處查證屬於高氯離子混凝土建築物（即海砂屋），乃通知原告儘速遷空，原告遂終止其與全聯公司間租賃契約法律關係，並於109年7月1日委請律師寄發律師函予被告，預告系爭租約將於109年7月31日終止，原告已將原設置電梯處回復原狀並清空完畢。原告乃再委請律師寄發律師函催告被告返還上述押租金15萬元、回復原狀保證金50萬元，然被告均置之不理。爰先位依系爭租約第5條、第9條約定，備位則依民法第179條規定，請求被告給付65萬元併計付法定遲延利息等語，並聲明：㈠被告應給付原告65萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告與全聯公司間之租賃契約法律關係、兩造間之租賃契約法律關係各自獨立，系爭租約亦未以原告與全聯公司間之租約契約法律關係終止為終止事由，而18號1樓房屋非屬於臺北市政府都市發展局於108年7月22日以北市都建字第1083224442號函公告（下稱都發局108年公告）所指「鑑定屬高氯離子混凝土建築物應投保公共意外責任保險之消費場所」，目前仍得使用，且原告向被告承租之18號1樓房屋除作為商場電梯出入口外，並設有提款機、更衣間、廁所、腳踏車間，並非不能使用，故原告終止系爭租約並不合法等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷二第280至281頁，並依判決文字調整）

㈠兩造於99年8月27日簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租18號1樓房屋，租賃期間自99年9月1日起至111年8月31日止，每月租金為5萬1,000元，原告並交付押租金15萬元、回復原狀保證金50萬元予被告。（原證1）

㈡包含18號1樓房屋在內之建物前經社團法人台北市土木建築學會為高氯離子鋼筋混凝土建築物結構安全鑑定，鑑定結果如鑑定報告書第一冊第50至52頁所載。（見本院卷二第252至254頁）

㈢臺北市政府都市發展局於108年7月22日以北市都建字第1083224442號函公告，包含18號1樓房屋在內之550戶建築物，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，應投保公告意外責任保險之消費場所，應於本公告日起6個月內停止使用，其他使用場所（含住宅），應於本公告日起2年內停止使用，並於3年內自行拆除。（原證11）

㈣臺北市市場處於109年2月21日以北市市輔字第1093003028號函文予原告，提及有關原告承租該處轄管公有欣榮超市經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，應於109年1月22日（列管公告日起6個月）前停止使用，請原告立即停止營業，違者將依契約辦理。（原證12）

㈤原告委請律師於109年7月1日寄發律師函，就兩造間之租賃契約法律關係預告將於109年7月31日終止，經被告於同年月2日收受。（原證4）

四、得心證之理由：

㈠原告依民法第424條規定終止系爭租約，是否適法？

1.按「租賃物為房屋或其他供居住之處所者，如有瑕疵，危及承租人或其同居人之安全或健康時，承租人雖於訂約時已知其瑕疵，或已拋棄其終止契約之權利，仍得終止契約。」民法第424條定有明文。

2.包含18號1樓房屋在內之建物前經社團法人台北市土木建築學會為高氯離子鋼筋混凝土建築物結構安全鑑定，鑑定結果如鑑定報告書第一冊第50至52頁所載，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），即鑑定標的物經鑑定機關綜合相關檢測、調查及耐震能力評估，分析結果為：鑑定標的物之混凝土水溶性氯離子含量樓層平均值超過每立方公尺0.6kg以上，中性化深度檢測樓層平均值超過2公分以上之樓層總數與總樓

層數之比值（樓層比）均超過4分之1以上，且耐震能力詳細評估結果，鑑定標的物在任一方向之耐震能力小於崩塌地表加速度約0.153g，且經擬具補強（含防蝕）計畫評估分析結果，其補強（含防蝕）經費佔重建經費之65.56%，即補強工程經費超過重建工程經費50%，符合臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊第5章第2節第1項、第3項得判定拆除重建之標準，本鑑定標的物判定應拆除重建；且現況多處結構性混凝土裂縫及剝落，各層及樓梯間皆有混凝土剝落、鋼筋外露鏽蝕、樑柱開裂損壞情況嚴重，確有影響整體建築物結構安全之虞。經取樣試驗結果顯示，鑑定標的物之混凝土氯離子含量過高，且由各樓層試體抗壓強度顯示混凝土強度過低及中性化深度過高，本建築物已屬老舊社區，結構耐震能力不足，以臺灣地區平均每年約發生2萬2,000次地震，其中500次為有感地震而言，當發生5級地震時混凝土損壞的情況加劇，柱、樑構件因混凝土開裂剝落而失去承載力，有斷裂崩塌之虞，本鑑定標的物判定屬高危險性建築物，判定應拆除重建，不宜補強（見本院卷二第252至254頁，完整報告內容見本院卷一第504頁光碟）。

3.參以臺北市政府都市發展局於108年7月22日以北市都建字第1083224442號函公告，包含18號1樓房屋在內之550戶建築物，經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，應投保公告意外責任保險之消費場所，應於本公告日起6個月內停止使用，其他使用場所（含住宅），應於本公告日起2年內停止使用，並於3年內自行拆除；臺北市市場處於109年2月21日以北市市輔字第1093003028號函文予原告，提及有關原告承租該處轄管公有欣榮超市經鑑定屬高氯離子混凝土建築物，應於109年1月22日（列管公告日起6個月）前停止使用，請原告立即停止營業，違者將依契約辦理，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢㈣）。則原告主張18號1樓房屋有上開瑕疵，足以危及承租人及其同居人之安全或健康等情，誠屬有據。原告依民法第424條規定終止系爭租約，自屬適法。

4.被告固抗辯18號1樓房屋仍可繼續使用，並提出經鑑定「須拆除重建」高氯離子混凝土建築物簽證安全判定書為憑（見本院卷二第269頁）。惟查該安全判定書記載：在正常使用下無即刻性危險等語，而該房屋既為高氯離子建物，縱當下無即刻性危險，然上述鑑定報告已敘明，於混凝土開裂剝落而失去承載力，有斷裂崩塌之虞，即難謂無危及承租人等之安全或健康情形，是被告此部分所辯，要無可採。

5.再者，原告委請律師於109年7月1日寄發律師函，就兩造間之租賃契約法律關係預告將於109年7月31日終止，經被告於同年月2日收受，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤），則系爭租約經原告合法終止，應可認定。

㈡原告請求被告返還押租金15萬元、回復原狀保證金50萬元，有無理由？

1.系爭租約第5條約定：「乙方（即原告）應於訂約時，交於甲方（即被告）新臺幣10萬元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房、店屋後無息返還押租保證金」；第9條後段約定：「乙方應交付甲方新臺幣伍拾萬元正，作為回復原狀之保證金」（見本院卷一第15至16頁）。

2.如上所述，系爭租約業經原告合法終止，且被告不再爭執原告未依系爭租約約定回復原狀（見本院卷二第170頁），是以，原告依系爭租約第5條、第9條約定，請求被告給付65萬元，為有理由，應予准許。

貳、反訴部分：

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查反訴原告原請求反訴被告給付之金額為102萬2,000元（見本院卷一第206頁）。嗣於112年7月10日當庭變更請求之金額為61萬2,000元（見本院卷二第168頁），經核反訴原告所為變更屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

二、反訴原告主張：反訴被告終止系爭租約並不合法，依都發局108年公告，18號1樓房屋自110年7月22日方不得使用，反訴原告同意自該日起終止兩造間租賃契約法律關係，則自109年8月1日起至110年7月21日間系爭租約法律關係仍然存在，且反訴被告未返還該屋占有予反訴原告，而受有占用利益，反訴原告自得請求反訴被告給付租金61萬2,000元（計算式：51,000元×12月＝612,000元）或相當於租金之不當得利。爰先位依系爭租約第3條約定、民法第421條第1項規定，備位依民法第179條規定，請求被告給付61萬2,000元等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告61萬2,000元。

三、反訴被告則以：系爭租約與全聯公司之營業有密切關係，並作為全聯公司開設電梯作為消費場所店面使用等節，為反訴原告所知悉，此由系爭租約第9條末段特別手寫約定：「乙方應交付甲方新臺幣伍拾萬元正，作為回復原狀之保證金」，即可知悉；又18號1樓房屋作為全聯公司消費賣場之電梯出入口供消費者出入使用，自屬消費場所之一部分，依都發局108年公告，應於109年1月22日即停止使用，且18號1樓房屋屬於必須拆除之危險建築，反訴原告無法提供安全建築物供反訴被告使用，反訴被告終止系爭租約，於法並無不合，反訴被告自無繼續繳納租金之義務等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

四、按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時負遲延責任；債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第234條、第235條分別定有明文。

五、經查，系爭租約業經反訴被告合法終止，已如上述，而反訴被告委請律師於109年8月11日寄發律師函，請反訴原告於文到7日內點交18號1樓房屋，並返還押租金15萬元，該律師函經反訴原告於同年月12日收受等節，有律師函暨收件回執為憑（見本院卷一第33至41頁），然反訴原告向反訴被告法定

代理人表示拒絕點交乙節，亦有反訴原告提出之通訊軟體Line對話紀錄為據（見本院卷一第159頁），堪認反訴原告拒絕受領反訴被告已騰空之18號1樓房屋，揆諸前開條文規定，反訴原告自109年8月12日起應負受領遲延責任。故反訴原告請求反訴被告給付109年8月至110年7月21日間之租金或相當於租金之不當得利，即無理由，應予駁回。

參、綜上所述，就本訴部分，原告依系爭租約第5條、第9條約定，請求被告給付65萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年10月22日（見本院卷一第55頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息（民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條），為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之金額准許之。至反訴部分，反訴原告先位依系爭租約第3條約定、民法第421條第1項規定，備位則依民法第179條規定，請求反訴被告給付61萬2,000元，為無理由，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院詳予斟酌後，認為均不足影響判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　4　　日

民事第九庭　　法　官　　莊仁杰

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　　112　　年　　10　　月　　4　　日

書記官　　廖宣惟