

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第2882號

原告

即反訴被告 來春投資股份有限公司

法定代理人 楊媛媛

訴訟代理人 彭玉華律師

羅國豪律師

被告

即反訴原告 金益誠

被告 大師國際不動產股份有限公司

法定代理人 陳建慶

上二人共同

訴訟代理人 趙子澄律師

林志強律師

上列當事人間返還押租金等事件，本院於民國110年8月31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壹拾捌萬零柒佰伍拾陸元，及自
民國一百一十年五月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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。又反訴之標的，
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。民事訴訟法第259條、第260條第1項、第2項亦有規定。查反訴原告之主張與原告起訴之返還押租金等事件，均出於同一租賃關係所生爭議，堪認本件反訴與本訴訴訟標的之基礎原因事實相同，且反訴與本訴防禦方法相牽連，訴訟資料共通，依前開規定及說明，本件被告金益誠提起反訴，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)被告金益誠與原告於民國109年10月27日訂立住宅租賃契約書(下稱系爭契約)，將門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號17樓之1房屋(下稱系爭房屋)出租予原告，約定每月租金新臺幣(下同)23萬元，押租金2個月共46萬元，原告並已給付被告金益誠109年11月租金及押租金。被告大師國際不動產股份有限公司(下稱大師公司)為原告與被告金益誠間租賃房屋之仲介，原告於訂立系爭契約後，已給付被告大師公司8萬元仲介費。

(二)惟原告於109年11月12日，得知系爭房屋樓下15樓有漏水問題，始發現系爭房屋某一浴廁馬桶止水閥有漏水問題，經通知被告金益誠於同年11月16日進行修繕更換零件後，樓下15樓、16樓鄰居仍有漏水問題，始知原因在系爭房屋馬桶與污水管間有縫隙致樓下漏水(下稱系爭漏水問題)，需拆除馬桶進行水管維修，致原告減少一間可用浴廁，無法正常使用系爭房屋。從而，

1. 原告先於同年月20日以通訊軟體LINE，通知被告金益誠解除系爭契約，於110年1月11日以台北世貿郵局存證號碼5號存證信函表示，依民法第92條規定撤銷系爭契約，原告自得依民法第179條規定請求被告金益誠返還109年11月租金23萬元、同年月管理費13,639元及2個月押租金46萬元，共703,639元(計算式：230,000+13,639+460,000=703,639)。

2. 又系爭房屋面積為105.81坪，僅有兩間浴廁，其中一間又因系爭漏水問題而無法正常使用，另須施作工程，發出噪音及

01 及粉塵，致原告無法居住使用系爭房屋，被告金益誠顯有可
02 歸責事由，且系爭漏水問題自始存在，構成不完全給付，原
03 告亦得依民法第227條第1項準用民法第226條1項規定，再依
04 民法第256條規定解除系爭契約，並依民法第259條第2款規
05 定，請求被告金益誠返還原告已支付之109年11月租金230,0
06 00元、2個月押租金460,000元。

07 3. 退步言之，縱原告109年11月20日之通知不生解除系爭契約
08 之效力，因系爭漏水問題狀況嚴重，無法進行修復，足使原
09 告之使用人員身心健康受到影響，原告得依系爭契約第11條
10 第3項第3款「租賃住宅有危及承租人或其同居人之安全或健
11 康之瑕疵」約定，終止系爭契約，再依系爭契約第4條第3項
12 「前項押金，除有承租人依本約提前解除租約、未繳清相關
13 費用或有遺留物待處理等情事外，出租人應於租期屆滿或租
14 賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契
15 約所生債務後之賸餘押金」約定及民法第179條規定，請求
16 被告金益誠返還終止日後109年11月21日至同年月30日共計1
17 0日之租金76,667元(計算式：230,000×(比例：10日/30
18 日)，元以下四捨五入，下同)、管理費4,546元(計算式：1
19 3,639×(比例：10日/30日)=4,546)，以及2個月押租金46萬
20 元，共541,231元(計算式：76,667+4,546+460,000=541,23
21 1)。

22 4. 再被告大師公司於大師房屋不動產說明書並未說明系爭房屋
23 有漏水，還在系爭契約附件「租賃標的現況確認書」項次
24 「5」勾選「供水及排水正常」，可見被告大師公司未盡調
25 查義務，違反民法第571條規定，致原告無法正確評估是否
26 承租系爭房屋，有可歸責於被告大師公司致不完全給付之事
27 由，且瑕疵已不能補正，構成給付不能，原告得依民法第22
28 6條、第227條第1項、第256條之規定解除居間契約，並依同
29 法第179條、第259條第2項規定，請求被告大師公司返還仲
30 介費8萬元。

31 (三)爰聲明：

01 1. 被告金益誠應給付原告703,639元，及自起訴狀繕本送達翌
02 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 2. 被告大師國際不動產股份有限公司應給付原告80,000元，及
04 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
05 計算之利息。

06 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告答辯則以：

08 (一)否認系爭漏水問題發生於訂立系爭契約時：大師公司居間原
09 告與被告金益誠訂立系爭契約時，曾於109年9月間至現場勘
10 查系爭房屋，並無發現系爭房屋之馬桶、污水管有滲漏之
11 情，始於109年10月27日原告與被告金益誠訂立系爭租約
12 時，在「租賃標的現況確認書」項次「5」勾選「供水及排
13 水正常」。而系爭漏水問題係於系爭房屋出租原告後，於10
14 9年11月12日經同棟15樓之1即樓下住戶反應天花板突然漏
15 水，各方人員始知系爭漏水問題，金益誠及大師公司並無自
16 始隱瞞或故意不告知、未盡調查之行為，原告主張受詐欺並
17 依民法第92條第1項規定撤銷意思表示，或主張大師公司未
18 盡民法第571條居間人之忠實義務契約或不完全給付，均無
19 理由。

20 (二)否認系爭漏水問題造成系爭房屋不能使用或有危及承租人或
21 其同居人健康之瑕疵：系爭房屋於109年10月27日交付原告
22 後，原告即派員著手進行系爭房屋入住之前置作業（例如：
23 整理環境、搬家作業、安裝網路及有線電視、協調被告移動
24 圈畫位置等），但其人員未曾入住，雖有一間浴廁馬桶污水
25 管滲漏致暫時無法使用，仍有另一間浴廁馬桶可供使用，且
26 系爭漏水問題於109年11月20日修復後，大樓人員又確認連
27 續三天不再發生問題，並未導致原告無法正常使用系爭房
28 屋，或危及原告人員健康，原告並無由解除系爭契約，亦不
29 得請求被告金益誠返還原告本應給付之租金、押租金及管理
30 費。

31 (三)均聲明：原告之訴駁回。

01 三、反訴部分，反訴原告主張：

02 (一)承上所述，反訴原告並無詐欺行為，系爭房屋亦無致反訴被
03 告無法使用或危及健康問題，反訴被告無由解除或終止系爭
04 契約。惟反訴被告既於109年11月20日以通訊軟體LINE對反
05 訴原告金益誠為終止系爭契約之意思表示，雖不符合系爭契
06 約第15條第2項「除本契約另有約定外，出租人與承租人雙
07 方相互間之通知，以郵寄為之」之要式約定，不生終止之效
08 力，但反訴原告仍於110年1月19日以台北東門郵局存證號碼
09 14號存證信函表示，為彌平爭議，倘反訴被告於110年1月31
10 日前將系爭房屋點交返還反訴原告，願承認反訴被告109年1
11 月20日有為終止契約之意思表示，嗣反訴被告果於110年1
12 月27日完成系爭房屋點交返還事宜而終止契約，則依系爭契
13 約第11條第1項但書「租賃雙方之任何一方實在無繼續出租
14 或承租之必要應於二個月前以書面通知他方，並額外給付他
15 方相當於壹個月租金之金額作為違約金」約定，反訴被告已
16 於預定終止日前2個月通知反訴原告不再承租，系爭契約應
17 以109年11月20日通知後二個月即110年1月20日終止。

18 (二)從而，反訴原告得依系爭契約第3條第1項約定，請求反訴被
19 告給付反訴原告終止前之109年12月份租金230,000元及110
20 年1月1日至20日之租金153,333元(計算式：230,000×(比
21 例：20日/30日)=153,333)。又依系爭契約第5條「水、電、
22 瓦斯、網路使用、有線電視、電話費、大樓管理費、車位清
23 潔費由承租人負擔」、第12條「前項金額與承租人未繳清之
24 租金及第五條約定之相關費用，出租人得由押金中抵充，如
25 有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用」及第20
26 條「2. 簽約當天交付鑰匙及分算費用，之後由承租方支付費
27 用(水、電、瓦斯及管理費等)」約定，反訴被告本應負擔大
28 樓管理費22,532元(計算式：13,696(109年12月份)+13,969×
29 (比例：20日/31日)(110年1月份)=22,532)、水費1,459元
30 (計算式：1,115×(比例：25日/31日)+629×(比例：57日/64
31 日)=1,459)、電費3,032元(計算式：934+2,098=3,032)及瓦

01 斯費400元(計算式：153+300×(比例：51日/62日)=400)等費
02 用，以及依系爭契約第11條第1項但書約定給付反訴原告相
03 當於1個月租金23萬元之違約金，經反訴原告依系爭契約第4
04 條「押金由租賃雙方約定為貳個月租金，金額為新台幣肆拾
05 陸萬元整...前項押金，除有承租人依本約提前解除租約、
06 未繳清相關費用或有遺留物待處理等情事外，出租人應於租
07 期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金
08 或抵充本契約所生債務後之賸餘押金」及第12條「前項金額
09 與承租人未繳清之租金及第五條約定之相關費用，出租人得
10 由押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金
11 額或費用」約定，以押租金46萬元扣除後，反訴被告尚應給
12 付差額180,756元(計算式：230,000+230,000+153,333+22,5
13 32+1,459+3,032+400-460,000=180,756)。

14 (三)爰聲明：反訴被告應給付反訴原告180,756元，及自民事反
15 訴起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率百分之5計算之利
16 息。

17 四、反訴被告答辯則以：

18 (一)援用本訴主張內容，大意略為反訴原告隱瞞系爭漏水問題，
19 故反訴被告有權撤銷受詐欺之意思表示或解除系爭契約，反
20 訴原告無由依契約請求給付。退步言，反訴被告109年11月2
21 0日之通知即生終止系爭租約之效力，反訴原告無由依契約
22 請求該日以後之違約金、租金及各項費用。

23 (二)並聲明：反訴原告之訴駁回。

24 五、不爭執事項：

- 25 1. 原告與被告金益誠經被告大師公司仲介而訂立系爭契約，嗣
26 原告於109年11月20日對金益誠為解除系爭契約之通知。
- 27 2. 本訴部分，如原告主張有理由，被告就原告主張之金額數字
28 即一個月租金23萬元、管理費13,639元、二個月押租金46萬
29 元、仲介費8萬元並不爭執。反訴部分，如反訴原告主張有理
30 由，反訴被告就反訴原告主張之金額數字即違約金23萬元、1
31 09年12月至110年1月20日租金383,333元，繳付管理費22,532

元、水費1,459元、電費3,032元、天然氣費400元等情，亦不爭執。（本院卷第330、331頁）

六、得心證之理由：

（一）本訴部分：

1. 有關舉證責任：

（1）按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民法第92條第1項本文規定：「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。」民法第423條規定：「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227條第1項規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。」民法第424條規定：「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571條規定：「居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用。」

（2）原告主張其就系爭漏水問題，受金益誠詐欺而得撤銷訂約意思表示，或因系爭房屋有瑕疵致不能使用而得解除契約，或有不能使用之危及承租人或其同居人健康之瑕疵而得終止租約，或居間人大師公司未盡調查及告知義務致違反民法第571條有關忠實義務規定等語，惟被告否認之，依上揭舉證責任之規定，應由原告就系爭漏水問題致其受金益誠詐欺、無法正常使用系爭房屋、有危及承租人或其同居人健康之瑕疵、大師公司有未盡調查告知義務之違約行為等有利事實負舉證之責。

2. 原告就上揭主張，固提出系爭契約、109年10月27日住宅租賃契約書及所附「租賃標的現況確認書」、漏水管線照片2

01 幀及錄影光碟、LINE「Stephen King金用周」對話紀錄、台
02 北東門郵局存證號碼14號存證信函、台北世貿郵局存證號碼
03 5號存證信函、大師房屋不動產說明書、住戶報修單、臺北
04 市○○區○○路0段00號17樓之1房屋平面配置圖、原證9.漏
05 水管線照片1幀、LINE「Stephen King金用周」對話紀
06 錄、110年1月27日返還附屬設備鑰匙清單表等件為佐，惟被
07 告否認之。經查，

08 (1)被告金益誠、大師公司辯稱於訂約時不知有系爭漏水問題，
09 係於109年11月12日經樓下住戶反應天花板突然漏水，各方
10 人員始知系爭漏水問題等語，已提出住戶報修單為證(本院
11 卷第223、237頁)，其中記載109年11月12日「反應維修內
12 容」為「浴室天花板『忽然』漏水」，並無多日漏水或長期
13 漏水之旨，堪認系爭房屋於訂約時之109年10月27日左右，
14 尚無人知悉有系爭漏水問題，被告所辯非虛。此外，原告就
15 金益誠於訂約之109年10月27日時，有何明知系爭漏水問題
16 而施以詐術，或大師公司能調查但未盡調查、告知義務之行
17 為，並無其他舉證以實其說，其主張受金益誠詐欺、大師公
18 司未調查告知而違反契約義務云云，即不可採。

19 (2)次查，原告所提相片並無屋內漏水之情(本院卷第73、75、
20 241頁)，且原告自承其人員尚未入住(本院卷第10、331
21 頁)，可見系爭漏水問題並未對原告造成任何健康之影響。
22 縱原告人員即將入住，惟系爭房屋共有二間廁所，有上揭房
23 屋平面配置圖可考，且經修繕後，大樓人員已回報無漏水問
24 題等語，有上揭住戶報修單之回復結果可憑(本院卷第225
25 頁)，衡諸社會一般生活經驗，僅有一座馬桶需修繕，縱有
26 不便，亦不足致系爭房屋全部無法使用或有重大不能使用之
27 瑕疵。況且在系爭契約約定內容中，查無原告曾表明租用二
28 間浴廁均可同時使用之效用約定，難認單一馬桶待修之問題
29 已達不合約定使用之重大瑕疵。是原告主張系爭漏水問題有
30 危及承租人或同居人健康，或致其無法正常使用系爭房
31 屋，構成不能修復之瑕疵等語(本院卷第14、264頁)，洵屬

01 無據，其主張得依不完全給付準用給付不能規定解除契約或
02 得依系爭契約第11條第3項第3款約定終止契約云云，並不可
03 取。

- 04 3. 依上，原告主張其受金益誠詐欺、系爭漏水問題致無法正常
05 使用系爭房屋或危及健康等語，均不可採，自無由依民法第
06 92條規定撤銷意思表示或依民法第227條第1項準用給付不能
07 規定解除契約及請求被告返還原告已付租金及押租金。系爭
08 契約既未於109年11月21日至同年月30日合法終止（理由後
09 述於反訴部分），原告仍為承租人，有義務依系爭契約第3
10 條第1項約定給付租金、依系爭契約第4條第2項約定給付押
11 租金，並依系爭契約第5條第2項約定繳付管理費，其依民法
12 不當得利規定請求被告金益誠返還10日之租金76,667元、押
13 租金460,000元，或主張無法律原因受有管理費4,546元之損
14 害云云，均不可取。原告又以系爭漏水問題為由，主張大師
15 公司不完全給付部分，洵屬無據，已如上述，其主張得解除
16 居間契約及依民法第179條、第259條第2項規定，請求大師
17 公司返還仲介費8萬元部分，亦非正當。

18 (二)反訴部分：

- 19 1. 查反訴被告並無合法解除之事由，已如上述，惟依系爭契約
20 第11條第1項但書約定，如反訴被告於二個月前以書面通
21 知，仍得任意終止，且應再給付約定之違約金即一個月租金
22 23萬元，反訴原告尚得自押租金中扣抵之，有系爭契約可稽
23 (本院卷第62頁)。次查，兩造就反訴被告於109年11月20日
24 為終止契約之通知等情並無爭執（本院卷第14、84頁），依
25 上揭說明，系爭契約於二個月後之110年1月20日發生終止效
26 力，堪認反訴被告在110年1月20日以前，仍為承租人，反訴
27 原告依系爭契約第3條第1項約定(本院卷第60頁)，請求反訴
28 被告給付終止日以前按比例計算之租金即109年12月至110年
29 1月20日租金383,333元，洵屬有據。另反訴被告於未解約
30 時，本應依系爭契約第5條第1項約定繳付承租期間之管理費
31 22,532元、水費1,459元、電費3,032元、天然氣費400元，

01 為其所不爭執者，但其自認未繳納，有本院110年8月31日1
02 言詞辯論筆錄可稽(本院卷第331頁)，係由反訴原告代墊，
03 有反訴原告提出之繳費單據一份可查(本院卷第163至165、3
04 31頁)，則反訴原告依系爭契約第4條第3項「前項押金，除
05 有承租人依本約提前解除租約、未繳清相關費用或有遺留物
06 待處理等情事外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承
07 租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之
08 賸餘押金」及第12條第4項「前項金額與承租人未繳清之租
09 金及第五條約定之相關費用，出租人得由押金中抵充，如有
10 不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用」約定(本
11 院卷第61、63頁)，請求反訴被告給付上揭數額自押租金中
12 扣除抵償後之差額，應屬正當。

13 2. 依上，反訴原告依系爭契約約定，以押租金46萬元抵扣後，
14 請求反訴被告給付差額180,756元(計算式：任意終止違約金
15 230,000+109年12月全月租金230,000+110年1月部分租金15
16 3,333+管理費22,532+水費1,459+電費3,032+天然氣費400-
17 押租金460,000=180,756)，併請求自民事反訴起訴狀繕本送
18 達即110年5月6日(送達證書參本院卷第194-1頁)翌日起，
19 依民法第203條規定按週年利率百分之5計算之法定遲延利
20 息，洵屬正當，應予准許。

21 七、綜上所述，本訴部分，原告請求為無理由，應予駁回。反訴
22 部分，反訴原告請求為有理由，應予准許。反訴部分判決所
23 命給付之金額未逾新台幣50萬元，爰依職權宣告假執行。

24 八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援
25 用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論
26 述，附此敘明。

27 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日
29 民事第二庭 法 官 林修平

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 9 月 14 日

03 書記官 賴靖欣