

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2554號

原告

即反訴被告 郭金松

訴訟代理人 陳致宇律師

被告

即反訴原告 天時資產管理有限公司

法定代理人 林宇宏

訴訟代理人 周念暉律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國112年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將門牌號碼臺北市○○區○○街○段○○○號十樓之十房屋騰空遷讓返還予原告。

二、被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬肆仟捌佰壹拾柒元，及其中新臺幣伍拾壹萬參仟元自民國一百一十年十月二十三日起，其餘部分自民國一百一十一年十月十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息

三、被告應自民國一百一十年十一月一日起至遷讓返還第一項所示房屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬貳仟元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾肆萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾參萬伍仟零壹拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣壹拾柒萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾壹萬肆仟捌佰壹拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項各到期部分於原告每期以新臺幣壹萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如每期以新臺幣參萬貳仟

元為原告預供擔保，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

十、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

十一、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。經查，原告即反訴被告（下稱原告）於起訴時原列訴外人石黑正隆為被告，於民國111年9月20日具狀撤回對石黑正隆之起訴（見本院卷第89至91頁），斯時石黑正隆尚未為言詞辯論，已生合法撤回之效力，先予說明。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；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者，不在此限，民事訴訟法第256條、第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴原聲明：(一)被告即反訴原告（下稱被告）、石黑正隆應將門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號10樓之10房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告、(二)被告應給付原告新臺幣（下同）52萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按週年利率百分之5計算之利息、(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬2,000元、(四)石黑正隆應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告1萬6,000元、(五)願供擔保請准宣告假執行【見本院臺北簡易庭110年度北司補字第2601號卷（下稱北司補字卷）第5頁】，嗣撤回對石黑正隆部分之訴，並變更聲明為：(一)被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告、(二)被告應給付原告53萬817元，及其中52萬9,000元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘部分自111年9月20日民事訴之追加暨聲請調查證據狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、(三)被告應自110年11月1日

01 起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬2,000元、(四)願
02 供擔保請准宣告假執行（見本院卷第89、175、237頁），追
03 加請求1,817元本息部分核屬請求之基礎事實同一，原告所
04 為訴之追加應予准許。至於訴之聲明第2項關於利息終止日
05 由返還系爭房屋之日更正為清償日部分、訴之聲明第3項關
06 於請求起算日由起訴狀繕本送達翌日起更正為110年11月1日
07 起部分，核屬更正事實上或法律上之陳述，非屬訴之變更、
08 追加，附此敘明。

09 三、又按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
10 告提起反訴，此觀民事訴訟法第259條自明。所謂反訴之標
11 的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的
12 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
13 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
14 間，有牽連關係而言；即舉凡本訴標的之法律關係或作為防
15 禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或
16 當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標
17 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
18 因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院
19 95年度台上字第1558號民事裁定意旨參照）。查原告主張被
20 告向其租賃系爭房屋，尚積欠租金未付，且須騰空遷讓返還
21 系爭房屋，並給付相當於租金之不當得利，被告則主張原告
22 未履行修繕義務，使其自行墊付修繕費用，而得請求原告償
23 還之，除於本訴為抵銷抗辯外，並提起反訴請求原告應給付
24 7萬1,000元（見本院卷第179頁），經核與前揭本訴主張之
25 攻擊防禦方法間具共通性及牽連性，又非專屬他法院管轄，
26 依據前開規定，應予准許。

27 四、再按未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於
28 準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：一、法院應依職權
29 調查之事項。二、該事項不甚延滯訴訟者。三、因不可歸責
30 於當事人之事由不能於準備程序提出者。四、依其他情形顯
31 失公平者，民事訴訟法第276條第1項定有明文。經查，原告

01 雖稱被告在準備程序終結後，遲於111年11月30日始提出民
02 事答辯暨反訴狀，主張其有修繕費用之支出，據以行使抵銷
03 抗辯、同時履行抗辯，更提起反訴請求原告給付費用，屬逾
04 時提出而有前開規定之適用，惟考量兩造除系爭房屋租賃法
05 律關係所生之紛爭外，應無其他爭議，基於紛爭一次解決
06 性，避免被告另行提起訴訟，增加兩造額外勞力、時間及費
07 用等程序利益之負擔，足認不許被告提出，將構成顯失公平
08 之情形，則依前開規定，應准許其主張之。

09 貳、實體部分

10 甲、本訴部分

11 一、原告主張：原告為系爭房屋之所有人，與被告於101年8月間
12 就系爭房屋簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期
13 間自101年9月起至103年止，每月支付租金1萬6,000元，嗣
14 因兩造合作並無異樣，被告仍按月給付租金給原告，則系爭
15 租約自104年1月起轉為不定期租約。然被告自104年4月起即
16 開始短少租金，尚積欠104年4月租金1,000元，以及106年
17 3、4月、107年1月、108年3月至6月、9月至12月、109年全
18 年、110年1月至10月合計33期之租金，共計52萬9,000元未
19 給付，經原告屢次催討未果，嗣以110年8月19日台北西松郵
20 局存證號碼001828號郵局存證信函（下稱110年8月19日存證
21 信函），通知被告終止系爭租約，並請求返還系爭房屋。又
22 因系爭租賃契約終止後，被告仍未返還系爭房屋，致原告受
23 有相當於租金之損害，原告得依法及依約請求被告給付相當
24 於月租金額之不當得利及相當月租金額1倍之違約金，合計
25 自110年11月1日起按月給付3萬2,000元。另被告占有使用系
26 爭房屋，卻未繳付111年1月至3月水費345元、110年11月至1
27 11年1月電費868元、111年1月至3月電費505元、接電費99
28 元，而係由原告所代墊，爰依民法第767條第1項前段、第45
29 5條、第179條規定、系爭租約第4條、第14條第2項約定提起
30 本件訴訟，請求擇一為有利判決等語。並聲明：(一)被告應將
31 系爭房屋騰空遷讓返還予原告、(二)被告應給付原告53萬817

元，及其中52萬9,000元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘部分自111年9月20日民事訴之追加暨聲請調查證據狀送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、(三)被告應自110年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬2,000元、(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於承租系爭房屋後，因房屋有諸多待修繕之情況，然原告未盡出租人修繕義務，使被告支出電路、冷氣及油漆等修繕費用合計7萬1,000元，即應自租金中扣除，且依民法第811條規定，前開材料已附合於系爭房屋，原告亦應償還所受之不當得利。是原告未履行修繕義務，也未償還修繕費用，甚至尚有無故侵擾被告承租之房客之行為，被告得於原告償還前開修繕費用前，行使同時履行抗辯，即無先行給付租金之義務，原告請求給付租金及終止租約應屬無據。又被告依民法第430條、第179條規定，請求原告償還修繕費用7萬1,000元，且被告先前曾給付原告押租金1萬6,000元，即得以前開二債權主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回、(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

乙、反訴部分

一、被告主張：被告因原告未盡其應盡之出租人修繕義務，因而支出電路、冷氣及油漆等修繕費用合計7萬1,000元，且依民法第811條規定，前開材料已附合於系爭房屋，原告應償還所受之不當得利，故為本件反訴請求。爰依民法第430條、第179條規定，請求原告返還前開修繕費用等語。並聲明：(一)原告應給付被告7萬1,000元，及自111年11月30日民事答辯暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、原告則以：被告自始從未向原告提及任何修繕費用之情事，是否真有修繕之必要，顯屬有疑。又依系爭租約第10條約定，明定被告負擔修繕義務，且修繕費用與有益費用不同，被告請求原告返還修繕費用，應屬無理等語，資為抗辯。並

01 聲明：(一)被告之反訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之
02 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 丙、本院得心證之理由

04 一、本訴部分

05 (一)、經查，原告主張其為系爭房屋之所有人，先前與被告於101
06 年8月間簽訂系爭租約，約定租賃期間自101年9月起至103年
07 止，每月支付租金1萬6,000元，嗣因兩造合作並無異樣，被
08 告仍按月給付租金給原告，則系爭租約自104年1月起轉為不
09 定期租約。被告自104年4月起即開始短少租金，尚積欠104
10 年4月租金1,000元，以及106年3、4月、107年1月、108年3
11 月至6月、9月至12月、109年全年、110年1月至10月總計33
12 期之租金，經原告屢次催討未果，嗣以110年8月19日存證信
13 函，通知被告終止系爭租約，並請求返還系爭房屋，另被告
14 占有使用系爭房屋，有111年1月至3月水費345元、110年11
15 月至111年1月電費868元、111年1月至3月電費505元、接電
16 費99元未繳，係由原告所代墊等情，有其提出之系爭租約、
17 台北大同郵局110年7月16日存證號碼000248號存證信函、11
18 0年8月19日存證信函、系爭房屋之建物登記謄本、臺北自來
19 水事業處水費繳費憑證、台灣電力公司繳費憑證、存摺影
20 本、原告與被告公司人員之對話紀錄在卷可稽（見北司補字
21 卷第29至39、45至50、75至78頁、本院卷第97至104、119至
22 133頁），且觀諸被告之歷次書狀及陳述（見本院卷第175至
23 176、179至183頁），均未就前情加以爭執，堪信原告之上
24 開主張為真實。

25 (二)、次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
26 之，民法第767條第1項前段定有明文。又按出租人非因承租
27 人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時，不得收
28 回房屋，土地法第100條第3款亦有明文。查被告自104年4月
29 起即開始短少租金，尚積欠104年4月租金1,000元，以及106
30 年3、4月、107年1月、108年3月至6月、9月至12月、109年
31 全年、110年1月至10月合計33期之租金，共計52萬9,000元

01 未給付（計算式：1,000元+33月×1萬6,000元/月=52萬9,0
02 00元），扣除押租金1萬6,000元（詳後述）後，仍積欠51萬
03 3,000元（計算式：52萬9,000元－1萬6,000元=51萬3,000
04 元），經原告屢次催討未果，嗣以110年8月19日存證信函，
05 通知被告終止系爭租約，並請求返還系爭房屋等情，業經本
06 院認定如前。是被告於扣除押租金後，尚積欠51萬3,000元
07 租金未付，顯已超過土地法第100條第3款所規定積欠租金
08 額，故原告以110年8月19日存證信函通知被告終止系爭租約
09 應屬合法，被告既已無占有使用系爭房屋之合法權源，自屬
10 無權占有，則原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告
11 騰空遷讓返還系爭房屋，應屬有據。

12 (三)、又按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃契約之履行，故
13 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
14 所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院108年度
15 台上字第128號民事判決意旨參照）。復依系爭租約第4條約
16 定：「每月應繳月租金新台幣壹萬陸仟元整，並於每月_日
17 前支付，承租人不得藉任何理由拖延或拒絕，出租人亦不得
18 任意要求調整租金。」（見北司補字卷第31頁）。原告固主
19 張被告並無給付押租金等語（見本院卷第192、201、237
20 頁），然被告稱確實有交付押租金現金1萬6,000元、票面金
21 額1萬6,000元之本票予原告等語（見本院卷第192頁），可
22 見兩造就押租金是否有交付之意見分歧，即應綜合卷內證據
23 加以判斷之。參照系爭租約第5條約定：「擔保金新台幣現
24 金壹萬陸仟元整、商業本票壹萬陸仟元正。承租人應於簽訂
25 本契約之同時給付出租人。前項擔保金，除有第十七條之情
26 形外，出租人應於租期屆滿，承租人交還房屋時返還之。」
27 （見北司補字卷第31、32頁），可知前開擔保金名稱雖非押
28 租金，然其目的係擔保被告依照系爭租約之約定履行義務，
29 並於系爭租約終止時返還之，實與押租金之性質無異。又從
30 前開約定金額部分，係另外以手寫之方式載明，足見兩造確
31 實有約定前開擔保金之金額及交付方式，應認被告確實有交

01 付現金1萬6,000元、票面金額1萬6,000元之本票予原告。再
02 依卷內證據，無從判斷前開本票是否已由原告行使票據權
03 利，而使原告取得票載金額之款項，故原告尚未取得及實現
04 該部分之債權，即非屬約定擔保金之一部，則應認已交付之
05 押租金金額為1萬6,000元。復參以被告自104年4月起即開始
06 短少租金，尚積欠104年4月租金1,000元，以及106年3、4
07 月、107年1月、108年3月至6月、9月至12月、109年全年、1
08 10年1月至10月合計33期之租金，共計52萬9,000元未給付等
09 情，業經本院認定如前，又依據前揭說明，被告所交付押租
10 金1萬6,000元已發生當然抵充之效力，應自原告得請求之租
11 金數額中扣除之，則原告依系爭租約第4條約定，請求被告
12 給付系爭租約終止前已發生之租金共計51萬3,000元（計算
13 式：52萬9,000元－1萬6,000元＝51萬3,000元），即屬有
14 據。

15 (四)、再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，
16 民事訴訟法第277條定有明文，又同法第400條第2項對經裁
17 判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人就其
18 主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任（最
19 高法院88年度台上字第3398號民事判決意旨參照）。被告主
20 張原告未盡出租人修繕義務，因而支出電路、冷氣及油漆等
21 修繕費用合計7萬1,000元，依民法第430條、第179條規定，
22 得請求原告返還前開修繕費用，並以此提出抵銷抗辯、同時
23 履行抗辯，為原告所否認，即應由被告負擔舉證責任。次按
24 租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負
25 擔，民法第429條第1項定有明文。由前開條文可知，租賃物
26 之修繕義務係預設由出租人負擔之，然民法亦容許租賃雙方
27 得透過約定或習慣，變更租賃物之修繕義務人。又依系爭租
28 約第10條約定：「房屋損壞而有修繕之必要時，應由承租人
29 負責修繕。」（見北司補字卷第32頁），可知兩造業已明確
30 約定系爭房屋之修繕義務應由承租人即被告負擔。再觀諸被
31 告所提出之管理表、免用統一發票收據（見本院卷第185、1

87頁），雖有記載被告為系爭房屋支出電路修繕費用1萬9,500元、冷氣修繕費用2萬5,500元、油漆粉刷費用2萬6,000元，然並未具體說明修繕之項目為何，且被告亦未說明修繕之必要性及對於系爭房屋之有益程度，尚難僅以前開管理表、收據，逕認被告所支出之費用係系爭房屋之必要修繕費用及有益費用。因此，被告既無法提出系爭房屋修繕義務應由原告負擔之依據，亦無法證明其所支出之費用為必要修繕費用及有益費用，則其依民法第430條、第179條規定，請求原告給付7萬1,000元，並以此主張與原告租金之請求抵銷，應屬無據。另被告對於原告並無修繕費用返還之債權存在，則被告主張前開債權與原告請求租金給付屬對待給付，而有同時履行抗辯權之適用，亦屬無據，附此敘明。

(五)、復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。參以被告占有使用系爭房屋，有111年1月至3月水費345元、110年11月至111年1月電費868元、111年1月至3月電費505元、接電費99元未繳，係由原告所代墊等情，業經本院認定如前，水電費既屬使用房屋之必要費用支出，自應由實際使用人即被告支付，原告為被告代墊前開費用，依卷內證據資料，尚無從認定被告受領此部分利益有法律上原因，則原告依民法第179條規定，請求被告給付前開代墊費用共計1,817元，核屬有據。

(六)、另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，其所得利益之價額即應以租金計算（最高法院61年度台上字第1695號民事判決先例意旨參照）。又城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之限制（最高法院94年度第2次民事庭會議決議意旨參

01 照)。再依系爭租約第14條第2項約定：「承租人未及時遷
02 出返還房屋時，出租人每月得向承租人請求按照月租金2倍
03 支付違約金至遷讓完竣，承租人及保證人不得有異議。」

04 (見北司補字卷第33頁)。參以系爭租約經原告於110年8月
05 間合法終止，且被告迄今並未返還系爭房屋等情，業經本院
06 認定如前，又觀諸原告所提出被告與訴外人平田尚武之租賃
07 契約(見本院卷第105至117頁)，可知被告向原告承租系爭
08 房屋後，係將系爭房屋轉租予第三人，並以轉租之價差作為
09 獲取之利潤，應認就被告而言，系爭房屋係供營業使用，故
10 系爭房屋之租金不在土地法第97條第1項限制範圍內。參諸
11 系爭租約約定每月租金數額為1萬6,000元(見北司補字卷第
12 31頁)，足認被告無權占有系爭房屋所受利益及原告所受損
13 害，以系爭租約租金數額即每月1萬6,000元計算為適當。又
14 被告確實未於系爭租約終止後，立即交還系爭房屋予原告，
15 是原告得依系爭租約第14條第2項約定，請求被告自起訴狀
16 繕本送達翌日起至返還系爭房屋之日止，按月給付未返還系
17 爭房屋期間之相當月租金額1倍之違約金為1萬6,000元，則
18 原告依民法第179條規定、系爭租約第14條第2項約定，請求
19 被告自110年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原
20 告3萬2,000元，即屬有據。

21 (七)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
22 其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延之
23 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
24 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
25 可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項前段、第2
26 33條第1項前段、第203條分別定有明文。經查，原告對於被
27 告就系爭租約終止前已發生之租金給付請求權及代墊水電費
28 所生不當得利返還請求權，均屬於未定給付期限之金錢債
29 權，而本件起訴狀繕本於110年10月22日送達被告，111年9
30 月20日民事訴之追加暨聲請調查證據狀係於111年10月17日
31 送達被告等情，有本院臺北簡易庭送達證書、本院送達證書

在卷可考（見北司補字卷第55頁、本院卷第143頁），依據前開說明，原告就51萬3,000元部分併請求被告給付自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年10月23日起，就1,817元部分併請求被告給付自111年9月20日民事訴之追加暨聲請調查證據狀送達被告之翌日即111年10月18日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，亦屬有據。

二、反訴部分

被告雖主張其因原告未盡出租人修繕義務，而支出電路、冷氣及油漆等修繕費用合計7萬1,000元，依民法第430條、第179條規定，得反訴請求原告返還前開修繕費用，然本院業已說明原告依約不須負擔修繕義務，且被告亦未舉證證明其所支出之費用屬系爭房屋之必要修繕費用及有益費用如前，故被告既對原告並無前述返還費用之債權，則被告依民法第430條、第179條規定，反訴請求原告應給付被告7萬1,000元，應屬無據。

丁、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定、第179條規定、系爭租約第4條、第14條第2項約定，請求被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原告、應給付原告51萬4,817元，及其中51萬3,000元自110年10月23日起，其餘部分自111年10月18日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息、應自110年11月1日起至返還系爭房屋之日止，按月給付原告3萬2,000元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。另被告依民法第430條、第179條規定，反訴請求原告應給付被告7萬1,000元，及自111年11月30日民事答辯暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

戊、兩造就本訴部分均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額分別宣告之；至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。而被告之反訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

己、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

庚、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條。

中 華 民 國 112 年 2 月 22 日

民事第四庭 審判長法官 溫祖明

法 官 姚水文

法 官 林承歆

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 2 月 22 日

書記官 何嘉倫