臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3573號

原告

即反訴被告 任崇堯

訴訟代理人 蘇志倫律師

複代理人 彭惠筠律師

被告

即反訴原告 黃思源

被告 任培誼

共同

訴訟代理人 陳昱名律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國113年9月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黃思源應給付原告新臺幣貳萬捌仟零陸拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告黃思源負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決得假執行。但被告黃思源如以新臺幣貳萬捌仟零陸拾柒元
為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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

壹、程序部分：

一、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之聲明者，不在此
限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查，
原告起訴時聲明原為：「(一)被告應將坐落於臺北市○○區
○○段○○段000○000地號土地及其上同段1302建號建物

01 (門牌號碼臺北市○○區○○街00○0號4樓，下稱系爭房
02 屋) 遷讓返還原告。(二)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)
03 910,000元，及自民國112年5月13日起清償日止，按年息5%
04 計算之利息。(三)被告應自112年6月1日起至返還第一項所示
05 房地之日止，按月給付原告50,000元。」(見本院卷(一)第9
06 頁)，嗣於112年9月22日撤回返還系爭房屋及坐落土地之請
07 求，並將變更聲明第2項之利息起算日為起訴狀繕本送達之
08 翌日，另變更聲明第3項為：「被告應給付原告150,000元」
09 (見本院卷(一)第194頁、第195頁)，經核原告上開所為變
10 更，其請求之基礎事實同一，復屬減縮應受判決事項之聲
11 明，合於前揭法律規定，應予准許。

12 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
13 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，
14 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
15 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
16 有明文。查本件原告以兩造間之租賃關係已因被告未按期給
17 付租金而合法終止，訴請求被告清償積欠之租金及不當得
18 利，反訴原告即被告黃思源於112年9月22日提起反訴(見本
19 院卷(一)第199頁)，請求原告返還其為系爭房屋所支出之修
20 繕裝潢、家電、家具等費用。經核反訴與本訴均係基於兩造
21 間租賃關係所生之爭執，二者在法律及事實上均關係密切，
22 審判資料具有共通性或牽連性，可認二者間有牽連關係，得
23 利用同一訴訟程序一併審理裁判，是被告黃思源提起本件反
24 訴，於法並無不合，應予准許。

25 貳、實體部分：

26 一、本訴部分

27 (一)原告起訴主張略以：被告為原告之女兒、女婿，原告念及親
28 屬關係，於108年6月間以口頭約定方式將系爭房屋自108年7
29 月1日起出租予被告，租金每月35,000元，然原告於110年
30 7、8月間始發現被告自取得系爭房屋使用權後即未按期給付
31 租金，積欠108年7月至同年12月、109年3月至同年6月之租

01 金共350,000元，及109年7月至110年8月之租金560,000元
02 (每月租金40,000元)，合計910,000元，原告多次催告被
03 告清償，並分別於112年4月20日、112年5月2日寄發律師函
04 請求被告於函到後七日內清償，另定一個月以上期限通知被
05 告終止租約，兩造間之租賃契約已於112年5月31日終止，被
06 告於112年9月1日始將系爭房屋返還。為此，爰依民法第421
07 條、第439條規定及租賃契約，請求被告連帶清償欠租；並
08 依民法第179條規定，請求被告給付租約終止後至返還系爭
09 房屋止之不當得利共150,000元等語，並聲明：1.被告應連
10 帶給付原告910,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清
11 償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應給付原告150,000
12 元。3.願供擔保請准宣告假執行。

13 (二)被告則以：租賃相關事宜均由被告黃思源處理，原告與被告
14 任培誼間並無成立租賃關係。又被告於108年12月16日始入
15 住系爭房屋，於此之前，並無承租房屋或積欠租金之可能；
16 且被告入住後迄至110年8月，兩造間就租賃內容、租金數
17 額、支付方式為何，均無書面議定，原告亦未曾向被告催討
18 租金，110年8月間始向被告表示因與臺灣中小企銀間有借貸
19 債務，銀行要求原告每月應有穩定之現金收入，方能展延消
20 費借貸契約，故兩造議定自110年9月起以「任培誼」名義按
21 月匯款50,000元租金，原告亦不再請求110年9月前之租金。
22 而被告自110年9月起至112年8月止，均定期匯款支付租金，
23 並無違約或欠租之情形等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之
24 訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
25 宣告免為假執行。

26 二、反訴部分

27 (一)反訴原告起訴主張略以：反訴被告多次向反訴原告表示「想
28 住多久都可以」，反訴原告遂規劃於系爭房屋長期居住，委
29 請廠商進行室內設計，重新裝潢系爭房屋，並採購全新電
30 器、家具、設備等，共支出8,347,332元，系爭房屋之價值
31 因而大幅提升，反訴被告就此受有利益。爰依民法第431條

01 第1項、第816條、第179條規定，請求反訴被告返還該部分
02 費用等語，並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告8,347,332
03 元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息
04 5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

05 (二)反訴被告則以：反訴被告未曾同意反訴原告拆除系爭房屋原
06 本裝潢、變更格局；且反訴原告支出之裝潢、設備、家電，
07 均係為其個人居住生活所需，其後反訴被告如自住或出租他
08 人時，尚須另行拆除裝潢，反訴原告支出之費用顯非為增加
09 系爭房屋價值所支出。況系爭房屋價值是否因此增加、租約
10 終止後現存增加價值為何，反訴原告均未舉證說明，該等裝
11 潢物品使用約二年，亦應考量折舊等語，資為抗辯。並聲
12 明：1.反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
13 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、得心證之理由：

15 (一)本訴部分：□

16 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
17 為民事訴訟法第277條本文所明定。第按主張法律關係存在
18 之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉
19 證責任。而租賃契約之成立，必須承租人與出租人間有成立
20 租賃契約之合意，約定出租人以物租與他方使用收益，承租
21 人支付租金而後可（最高法院79年度台上字第1904號、83年
22 度台上字第2405號判決意旨參照）。是主張租賃關係存在之
23 人，即應就雙方間有租賃之意思表示合致，且交付租賃物與
24 給付租金等事實，負舉證責任。原告主張兩造間自108年7月
25 1日起成立租賃契約，被告任培誼否認與原告間存有租賃契
26 約，被告黃思源固不否認110年9月起有租賃契約存在，惟辯
27 稱渠等於108年12月16日前未使用系爭房屋，入住後迄至110
28 年8月前原告亦未曾要求給付租金等語，則揆諸前揭說明，
29 自應由原告就兩造間存有租賃契約之合意及被告交付租金等
30 節，負舉證責任。

31 2.原告主張被告自108年7月1日起以每月35,000元向其承租系

01 爭房屋乙節，固提出存摺影本為證（見本院卷(一)第37頁至第
02 63頁）。然匯款之原因多端，上開匯款資料至多僅得證明被
03 告有匯款行為，尚無從遽認被告係基於給付租金所為，不得
04 單以之為兩造間有租賃契約之證明。原告復未舉證證明其與
05 被告之間自108年7月1日起至110年9月間已達成租賃之意思
06 表示合致而有租賃之相關約定，或被告曾承諾交付租金而本
07 於交付租金之意繳納房貸之客觀事證，是原告空言主張兩造
08 間自108年7月1日起有租賃關係存在云云，礙難憑採；其依
09 民法第421條、第439條規定及租賃契約，請求被告連帶清償
10 108年7月至110年8月間積欠之租金910,000元，要屬無據。

11 3.次按租賃契約未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有
12 利於承租人之習慣者，從其習慣；前項終止契約，應依習慣
13 先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其
14 支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末
15 日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通
16 知之，民法第450條第2項、第3項分別定有明文。又按出租
17 人非因左列情形之一，不得收回房屋。一、出租人收回自住
18 或重新建築時，土地法第100條第1款亦有明文。復按終止權
19 之行使，應向他方當事人以意思表示為之，民法第263條準
20 用第258條第1項亦有明文。又終止權又屬形成權之一種，形
21 成權於權利人行使時，即發生形成之效力，不必得相對人之
22 同意。查原告與被告黃思源自110年9月起就系爭房屋成立租
23 賃，約定每月租金50,000元，並未約定租賃期間，被告黃思
24 源就此並不爭執，則原告與被告黃思源間自110年9月起存有
25 未定期限之租賃契約，洵堪認定。又原告以收回系爭房屋自
26 用為由，於112年4月21日發函向被告黃思源表達系爭房屋不
27 定期限租賃關係將於112年5月31日終止之意，而該函文於
28 112年5月6日送達被告黃思源收受，此有呈睿國際法律事務
29 所函及送達回執在卷可稽（見本院卷(一)第67頁至第74頁、第
30 83頁），則依上開規定，因原告行使終止權意思表示未達一
31 個月，應於被告黃思源收受後一個月即於112年6月5日先期

01 通知之一個月期間屆滿，於同年6月6日發生終止效力。是原
02 告與被告黃思源間之不定期租賃關係，業經原告合法終
03 止，被告黃思源自112年6月6日起無權再占有系爭房屋，被
04 告黃思源至112年9月1日始返還系爭房屋，即應給付112年6
05 月6日起至同年9月30日止、7月、8月之相當於租金之不當得
06 利共141,667元（計算式： $50,000\text{元} \times 25/30 + 50,000\text{元} +$
07 $50,000\text{元} = 141,667\text{元}$ ，元以下四捨五入）。而被告黃思源
08 分別於112年6月8日、112年7月8日、112年8月16日轉帳
09 50,000元、50,000元、13,600元至原告開設於臺灣中小企銀
10 之帳戶，此據被告黃思源提出轉帳紀錄為證（見本院卷(一)第
11 170頁至第172頁），尚餘28,067元未給付（計算式：
12 $141,667\text{元} - 50,000\text{元} - 50,000\text{元} - 13,600\text{元} = 28,067$
13 元），是原告依民法第179條規定，得請求被告黃思源返還
14 相當於租金之不當得利數額為28,067元。

15 (二)反訴部分：

16 1.按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，
17 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，
18 應償還其費用。但以其現存之增價額為限。承租人就租賃物
19 所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。民法
20 第431條定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人
21 受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不
22 存在者，亦同。動產因附合而為不動產之重要成分者，不動
23 產所有人，取得動產所有權。因前五條之規定而受損害者，
24 得依關於不當得利之規定，請求償還價額，民法第179條、
25 第811條、第816條亦分別定有明文。又所謂有益費用，係指
26 承租人就租賃物施以增添或改良，因而增加該租賃物價值而
27 支出之費用。所稱現存之增價額，則指租賃關係終止時，現
28 存增加之價額而言。倘現存之增價額，多於所支出之費用或
29 與之相等者，固應償還其費用之全部，如現存之增價額，少
30 於所支出之費用者，則祇須償還其現存之增價額（最高法院
31 107年度台上字第2471號判決要旨參照）。

01 2.本件反訴原告雖主張其為系爭房屋投入裝潢、家電及家具費
02 用，使系爭房屋價值提升，反訴被告亦因民法附合規定取得
03 所有權，故依民法第431條、第816條及第179條規定請求返
04 還裝修及購置設備費用之本息等語，並提出LINE對話紀錄、
05 裝潢施工照片、工程請款單、簽收單、報價單、付款紀錄、
06 存款憑條、應收帳款明細表、訂購單、支出明細表為憑（見
07 本院卷(一)第207頁至第282頁）。惟觀諸反訴原告所提之支出
08 明細表，其中除濕機、烘手機、音響、飲水機、熱水器、淨
09 水器、床舖等，均屬非固定物，於拆除後，反訴原告自得逕
10 自取回，並不影響到系爭房屋，不生附合之之效果，而無向
11 反訴被告請求有益費用之餘地。況所謂現存之增價額，係指
12 租賃關係終止時，現存增加之價額而言，與支出有益費用係
13 屬不同概念（最高法院103年度台上字第1613號判決意旨
14 照）。縱認反訴原告支出該等費用均屬就租賃物支出之有益
15 費用，反訴原告對於支出該等費用是否因而增加系爭房屋之
16 價值，及系爭房屋因而增加之價值，於租約終止時，現存增
17 加之價額若干、是否多於所支出之費用或與之相等等權利成
18 立要件事實，迄言詞辯論終結前，均未提出具體事證為佐，
19 無從僅以反訴原告有上開裝潢、設備費用之支出，即認於租
20 約終止後，系爭房屋與先前相較必然增加其價額，反訴原告
21 逕以支出時之金額作為認定有益費用之憑據，委無足採。是
22 以，反訴原告依民法第431條規定，請求反訴被告返還裝
23 潢、整修並添購設備等費用云云，於法難謂有據。

24 3.再按有關添附有益費用之償還請求，如因租賃關係而生，就
25 償還有益費用之給付目的為同一，於實體法上之請求權基
26 礎，雖有民法第431條、第816條、第179條規定，資以主
27 張，惟其實體上之請求權仍屬單一；且依特別法優於普通法
28 之原則，自優先適用民法第431條之規定，殊無適用民法第
29 816條或第179條之餘地，最高法院著有110年度台上字第
30 1197號、102年度台上字第1522號判決意旨可參。原告既不
31 得依民法第431條之規定請求償還費用，依前開說明，民法

01 第431條為不當得利之特別規定，即應優先適用，是原告自
02 無再依民法第179條、第816條規定請求之餘地，併此敘明。

03 四、綜上所述，本訴部分，原告依民法第179條規定請求被告黃
04 思源給付原告28,067元，為有理由，應予准許，逾此範圍之
05 請求，則無理由，應予駁回。反訴部分，反訴原告依民法第
06 431條、第816條及第179條規定請求反訴原告給付8,347,332
07 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
08 計算之利息，為無理由，應予駁回。

09 五、兩造均陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，本訴原
10 告勝訴部分，本院所命給付之金額未逾500,000元，應依職
11 權宣告假執行，並依被告聲請酌定相當之擔保金額，宣告被
12 告得供擔保免為假執行。至本訴原告其餘敗訴部分，其假執
13 行之聲請失所附麗，應予駁回。又反訴原告之訴既經駁回，
14 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

15 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
16 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
17 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
18 併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

21 民事第八庭 法官 宣玉華

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

26 書記官 林怡秀