臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第7695號

原　　告　張鳳雲

被　　告　陳沛宸（原名:陳柔諮）

000000000000000000

指定送達處所：臺北市安和○○○00○○○

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○號十二樓房屋騰空遷讓返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾貳萬元，及自民國一百一十四年九月二十三日起至遷讓返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣陸萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之訴駁回。

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；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，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而所謂反訴之標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。即舉凡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，或當事人雙方所主張之權利，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，均可認兩者間有牽連關係。經查，原告起訴主張被告向其承租門牌號碼臺北市○○區○○○路000號12樓房屋（下稱系爭房屋），未按期繳納租金達二個月以上，經原告發函終止租約，請求被告返還系爭房屋、積欠租金及相當於租金之不當得利；被告則於民國115年8月11日提起反訴，主張以其於租賃期間內自費裝潢、修繕系爭房屋，支出新臺幣（下同）2,250,000元，請求被告如數償還（見本院卷㈠第405頁至第413頁）。經核反訴與本訴均係源於兩造間租賃契約所衍生之糾紛，二者在法律及事實上均關係密切，審判資料具有共通性或牽連性，可認二者間有牽連關係，得利用同一訴訟程序一併審理裁判，是被告提起本件反訴，於法並無不合，自應准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件反訴原告起訴時原依民法第430條、第431條、第227條為請求權基礎（見本院卷㈠第473頁、第475頁），嗣於訴訟進行中，改以民法不當得利及無因管理之規定為請求（見本院卷㈠第501頁）；復變更請求權基礎為民法第430條、第431條、第227條（見本院卷㈠第590頁、本院卷㈡第194頁），經核反訴原告所為其請求之基礎事實同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、本訴部分：

㈠原告起訴主張略以：被告於113年10月16日向原告承租系爭房屋，約定租期四年，被告應於每月15日繳納每月租金60,000元。然被告自114年5月15日起即未依約繳付租金，扣除押租金後，積欠租金已達二個月以上。為此，爰依法終止租約，依租賃之法律關係，請求被告返還系爭房屋，清償欠繳

租金，並依不當得利規定，請求被告按月給付相當於租金之不當得利等語，並聲明：被告應將系爭房屋遷讓返還予原告，及給付租金120,000元，並自114年9月16日起至遷讓之日止，按月給付60,000元。

㈡被告則以：原告長期非法出租違建，冒用被告名義聲請網路及電信服務、偷接電線，將費用轉嫁予被告負擔，更要求被告配合偽證及逃漏稅，威脅如不配合，即調漲房租；且系爭房屋長期漏水，原告未予修繕，被告除自行付費修繕外，另投入鉅額裝潢，又被告因居住環境惡劣，導致身心受損，爰以前開費用主張抵銷，並於原告結清各項費用前，行使同時履行抗辯權，於原告清償費用時始返還系爭房屋等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分：

㈠反訴原告起訴主張略以：反訴原告於租賃期間裝潢系爭房屋，支出費用2,000,000元，且反訴被告拒絕修繕漏水，反訴原告因而代墊修繕費用250,000元，依民法第430條、第431條、第227條規定，請求反訴被告償還上開費用等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告2,250,000元。

㈡反訴被告則以：反訴原告未經反訴被告同意即裝修系爭房屋；又如系爭房屋漏水，反訴原告應告知反訴被告，而非逕行僱工修繕，但反訴原告從未通知反訴被告，故反訴原告不得請求裝修及漏水修繕費用等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠本訴部分：□

1.按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1

項、第2項、第455條前段分別定有明文。次按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，民法第229條亦定有明文。又房屋出租人定期催告承租人支付租金之方式未有一定，亦非限於訴訟外為之，苟於訴訟上已有書狀或言詞，向他造表示意思者，即應認為已有催告。苟出租人對於支付租金遲延之承租人，已起訴請求支付租金並終止契約，如起訴後已經過相當期間，縱起訴書未記載苟不依限支付欠租即行終止契約，亦難謂其不發生催告之效力（最高法院99年台上字第525號、91年度台上字第444號判決參照）。另租賃物為房屋，而其租金約定於每期開始時支付者，非於承租人遲付之租金總額達二個月之租額，且遲延給付逾二個月時，出租人不得終止契約，此觀民法第440條第2項規定即明。蓋於無害出租人之利益範圍內，保護承租人之利益也，自不得因當事人以契約預先排除之（最高法院106年度台上字第757號判決意旨參照）。

2.經查，兩造前於109年2月14日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定被告以每月租金60,000元承租系爭房屋，被告應於每月15日前繳納，押租金為120,000元，租期自109年2月15日起至111年10月14日止，租約到期後，兩造得提前續約，依原到期日延續租期二年。嗣兩造於111年10月3日同意續租二年，至113年10月14日止；再於113年10月16日同意按系爭租約約定，延續租期至117年10月15日止等情，有系爭租約在卷可稽（見本院114年度北簡字第9195號卷，下稱北簡卷，第11頁至第27頁），被告自承系爭租約記載「雙方同意續租肆年至117年10月15日」處之「陳沛宸」簽名為其所親簽，且其自114年5月15日起即未繳納租金（見本院卷㈠第

104頁、第105頁），就其迄今尚未遷出系爭房屋乙節，亦無異詞，此部分事實，堪以認定。

3.次查，原告雖主張其已分別於114年7月25日、同年8月16日發函催告被告限期於114年8月16日前償還租金，及表明如逾期未履行時，將終止租賃關係，並提出臺北三張犁郵局第803號、臺北大安郵局第338號、臺北永春郵局第431號存證信函為證（見北簡卷第29頁至第33頁），然被告係自114年5月15日起未繳納租金，至原告寄發臺北永春郵局第431號、臺北大安郵局第338號存證信函催告之時，被告遲付三個月租金，經扣除押租金後，尚未逾二個月之租金總額；又原告於寄發臺北三張犁郵局第803號存證信函時，被告欠繳之租金扣除押租金雖已達二個月以上，惟該存證信函僅記載「台端於收此函時，已逾房租繳納期限，按承租人未於期限內（8月15日）支付租金，依法終止契約之效力，特此通知」等語，並無催告被告給付欠租之意思，依上開規定，原告尚不得終止系爭租約，則原告以前開存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示，自不生效力。另本件原告起訴請求被告返還系爭房屋及給付積欠租金，顯見原告實有同時向被告催告及終止系爭租約之意思表示。而本院已於114年9月22日將民事起訴狀繕本送達於被告戶籍地(見北簡卷第47頁)，被告迄今仍未繳納欠租，揆諸上開說明，應認自催告起已經過相當期間，系爭租約已於被告收受起訴狀繕本送達之翌日即114年9月23日終止。是系爭租約既已終止，承租人即負有返還系爭房屋之義務，則原告依民法第455條前段及系爭租約之法律關係，請求被告騰空遷讓返還系爭房屋，自屬有據。

4.復按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。查系爭租約約定租金為每月60,000元，被告自114年5月15日起

即未繳納租金，經原告終止系爭租約，系爭租約業於114年9月23日起終止，至114年9月22日止，被告已積欠4個月又8日之租金共256,000元（計算式：60,000元×4＋60,000元×8/30＝256,000），於扣除二個月押租金120,000元後，被告尚應給付136,000元，是原告依系爭租約約定請求被告給付120,000元，洵屬有據。

5.再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。又無權占用他人房屋或土地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。查，系爭租約已於114年9月23日終止，如前所述，被告未返還系爭房屋而仍繼續占有使用，自屬無法律上之原因而受利益，致原告受有不能使用系爭房屋之損害，該等利益依性質不能返還，自得請求被告償還相當於租金之不當得利。而審諸兩造間前就系爭房屋所約定之租金為每月60,000元，本院認以此數額為被告使用系爭房屋所受之利益，並為原告所受無法使用收益系爭房屋之損害，應屬允當。是原告依民法第179條規定，請求被告自114年9月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付相當於租金之不當得利60,000元，核屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

6.被告抗辯其自費修繕漏水及裝潢系爭房屋，共支出2,250,000元，以此主張抵銷並行使同時履行抗辯權，茲查：

⑴按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明文。準此，系爭房屋如於租賃期間有被告所稱修繕之必要，依上揭規定，承租人即被告必先定相當期限催告負擔修繕義務之出租人即原告修繕，如原告於該期限內

不為修繕者，被告始得終止契約，或自行修繕而請求原告償還其費用或於租金中扣除之。被告主張系爭房屋天花板漏水，原告不為修繕，其自費修繕乙節，固提出現場照片、估價單、報價單、LINE對話紀錄、統一發票、工程保固書、國泰世華銀行交易憑證為證（見本院卷㈠第539頁至第559頁、本院卷㈡第31頁至第41頁、第49頁至第59頁）。惟查，系爭房屋於115年1月1日發生漏水，被告於同年月3僱工修繕乙情，業據被告於言詞辯論期日自承在卷（見本院卷㈠第591頁），然觀諸上開兩造間之對話紀錄，被告係於111年9月15日向原告稱：「漏水」，原告於111年10月21日稱：「我上來看看漏水情況，要等好天氣才能處理、「這兩天沒漏水，有點難拿抓」等語；被告於111年10月31日復稱：「一直漏水，昨晚漏水超嚴重」、「現在還在漏水」等語，原告則回覆「我和師傅溝通過了，現在潮濕無法施工」，於111年11月1日稱：「明天一早師傅會先來」等語；嗣被告再於113年6月17日向原告稱：「外面的廁所馬桶的水管在漏水」等語，可知原告並無拒絕修繕之意思；且兩造間對話時間係於111年9月至11月及113年6月間，距被告所稱115年1月1日發生之漏水有相當時日，對話紀錄中所稱之漏水與115年1月1日發生之漏水是否相同，要非無疑，前開對話紀錄尚不足證明被告已將系爭房屋於115年1月1日發生漏水之情形通知原告，被告就系爭房屋天花板漏水，已定相當期限催告原告履行修繕義務乙節，亦未提出其他事證為佐，無從認被告曾定期催告原告修繕，難認已符合民法第430條所定之要件。是被告抗辯原告應償還其自行僱工修繕之費用，並此為抵銷，礙難憑採。

⑵次按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限，民法第431條第1項定有明文。被告另抗辯其自行出資裝潢系爭房

屋，原告應返還此部分有益費用，並提出估價單、存款憑證、統一發票、LINE對話紀錄為據（見本院卷㈠第437頁至第445頁、第523頁、第525頁、本院卷㈡第27頁）。查依系爭租約第4條第4項約定：「乙方如擬在室內裝設及加工修繕或打釘鋪設電線、網路線、裝飾物等時，應事先取得甲方之同意並由乙方自行負擔費用暨自負管理維護之責。但不得損害原建築結構安全，並不得違反建築法令」，可知被告如欲於系爭房屋內改裝、加裝設施，應先經原告同意。然觀諸被告提出之對話紀錄，被告於113年11月27日向原告表示：「我付5萬給大樓」、「淋浴的浴缸發霉」、「施工9：00～17：00」，並傳送洗手台及蓮蓬頭照片，惟未見原告有何回應。另被告雖於112年4月30日向原告詢問如何收整外漏之管線，並表示「看多少錢請師傅來弄一下」等語，原告則回覆其已知悉；被告復於113年11月4日稱：「燈具之後再拆」、「我想了一下，我不建議就是買燈具」，原告回覆：「之前你的建議很好，由你作主即可」、「燈具太耗電就暫時不要開它」，被告又稱：「我要做隱藏空調，需要重新粉刷牆面。我去年六月粉刷，所以我打算等六月的時候重新粉刷燈具拿掉就會省電，然後把那個不OK的地方補起來」等語，然上述對話紀錄僅係商討浴缸、外露管線覆蓋、燈具部分，不能認原告已概括同意無論何種施作項目或嗣後被告均得裝修系爭房屋，且該部分亦與被告提出裝修估價單上所載已計價之鋁窗、大阪磚、鐵工、泥作、木工、水電等施作項目不符，實難認原告已同意被告就估價單記載工項裝修系爭房屋，則依卷內現有證據，尚無以認定原告同意或知被告就系爭房屋支出有益費用而不為反對之表示。再者，系爭租約第7條第2項已明白約定：「乙方（即被告）於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀並騰空遷讓交還甲方（即原告）不得藉詞推諉或主張任何權益……」，依上開約定，縱被告係經原告同意就系爭房屋

進行裝修，於系爭房屋交還時亦應回復原狀，原告顯不願保有被告所自費裝修之利益，是被告抗辯其支出裝潢費用而增加系爭房屋價值，依民法第431條第1項規定，應由原告返還並對原告之請求為抵銷，亦屬無據。

⑶復按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，為民法第264條第1項所明定。又所謂同時履行之抗辯，乃係基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切關係，或雙方之債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號判決要旨參照）。又民法第423條規定出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關係。是如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付。民法第430條所定承租人自行修繕租賃物、終止契約、償還費用或於租金扣除等，係承租人之權利，而非其義務。是承租人於出租人不履行其保持義務或修繕義務時，自得不行使同法第430條所定租賃物自行修繕、租金扣除等權利，而行使其同時履行抗辯權及債務不履行之損害賠償請求權（最高法院86年度台上字第1675號民事判決要旨參照）。然被告未就其確曾依法催告原告履行修繕義務乙情舉證以實其說，本件難認原告有違反出租人之修繕之義務，如前所述，亦未舉證證明系爭房屋之損壞情形，已達足以影響被告依約使用之情形，是被告自不得以此主張行使同時履行抗辯權而拒絕返還系爭房屋、給付租金。

㈡反訴部分：

反訴原告固主張其得依民法第430條、第431條、第227條規定，請求反訴被告償還系爭房屋修繕、裝潢費用，並以此費用於本訴為抵銷抗辯及同時履行抗辯。惟依反訴原告所舉事

證，不足證明反訴被告有長期怠於修繕且經催告仍拒不履行，或有何不完全給付之情形，亦無從證明其裝修系爭房屋係經反訴被告同意，業經本院認定反訴原告前開抗辯無理由如前，則反訴原告依民法第430條、第431條、第227條規定，請求反訴被告給付房屋修繕及裝潢費用2,250,000元，洵屬無據。　　□

四、綜上所述，本訴部分，原告依系爭租約、租賃之法律關係及民法第179條規定，請求被告返還系爭房屋，及給付120,000元，並自114年9月23日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付60,000元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。反訴部分，反訴原告依民法第430條、第431條、第227條規定，請求反訴被告給付2,250,000元，為無理由，應予駁回。

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

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第五庭　　法　官　宣玉華

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　　115　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　沈世儒