# 臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第7136號

原　　告
即反訴被告　全面運動股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳佳倫
訴訟代理人　袁裕倫律師
複代理人　　曾雋崴律師
被　　告
即反訴原告　陳惠質
000000000000000000
訴訟代理人　游孟輝律師
　　宋銘樹律師
　　朱敬文律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於中華民國109年6月1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肆佰貳拾萬元，及其中新臺幣貳佰肆拾伍萬元自民國一百零九年一月十四日起、另新臺幣壹佰柒拾伍萬元自民國一百零九年六月二日起，均至清償日止，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。

本判決第三項得假執行；但反訴被告如以新臺幣肆佰貳拾萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

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。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條及第260條第1項分別定有明文。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。查被告即反訴原告提出民事反訴起訴狀請求反訴被告應給付反訴原告新臺幣（下同）420萬元，及其中245萬元自反訴狀繕本送達翌日起、另175萬元自民國109年6月2日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（卷第295、339頁）。經核反訴與本訴均係基於兩造間就系爭租約之是否合法解除所生之爭執，且與原告於本件訴訟所為攻擊、防禦方法相牽連，揆諸上開說明，反訴原告提起反訴，於法並無不合。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

(一)原告起訴主張略以：原告為開設新健身房據點，於107年10月31日向被告承租門牌號碼台北市○○○路0段000○0號地下1樓房屋（下稱系爭房屋），並簽定房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自107年12月1日起至114年2月28日止，交屋日期為107年12月1日，原告已給付押租金105萬元。嗣被告於107年12月1日未能履行交屋程序，兩造協議將交屋日期延至108年3月4日，惟原告於108年3月4日連絡被告時，被告仍表示無法交屋，且系爭房屋內仍有物品尚未清空，顯見被告並無履約交屋之意。原告乃於同年月28日以存證信函向被告解除系爭租約，並請求被告返還押金105萬元，且原告因相信被告將如期交屋，已與裝潢公司簽訂裝潢承攬契約，並給付裝潢費用38萬元及承攬契約訂金5萬元，

此部分損失亦應由被告賠償，爰依租賃契約、民法第260條、第231條第1項之規定請求等語，並聲明：被告應給付原告148萬元，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。

(二)被告則以：系爭房屋原由被告作為補習班之用，嗣與原告簽訂系爭租約，將系爭房屋出租被告經營健身房使用。兩造原先約定於107年12月1日交屋，並約定免租裝潢期3個月，若被告因素無法如期施工，免租期需延長，原告於租賃期間內不得提前解約。嗣因被告原先經營補習班內之物品繁瑣，需較長時間打包搬遷，兩造合意變更交屋日期為108年3月4日。至108年3月4日，被告已將系爭房屋清空，並等待原告辦理交屋程序，惟原告卻未曾出現，且被告發現原告另行向訴外人九華投資有限公司承租台北市○○區○○路0段00○0號地下室作為健身房使用，顯見原告違約另行租用他處經營健身房，被告並無違約情事存在等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分：

(一)反訴原告反訴主張略以：兩造簽訂之系爭租約，並無任何無效或得撤銷之事由，且兩造合意於108年3月4日交屋，是依系爭租約第3條約定，反訴被告應於3個月後即108年6月5日起按月給付租金35萬元，惟反訴被告未於108年3月4日到場履行交屋程序，其受領遲延亦非可歸責於反訴原告，是反訴原告自得請求反訴被告給付第1年之租金420萬元，爰依租賃契約之法律關係請求等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告420萬元，及其中245萬元自反訴狀繕本送達翌日起、另175萬元自109年6月2日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

(二)反訴被告則以：反訴被告已於108年3月28日寄發存證信函解除系爭租約，故無給付租金之義務等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)兩造於107年10月31日簽訂系爭租約，由原告即反訴被告（下稱原告）向被告即反訴原告（下稱被告）承租系爭房屋，約定租期自107年12月1日起至114年2月28日止共6年3月，前三個月即107年12月1日至108年2月28日為免租金裝潢期，租賃期間原告不得提前解約，第1年租金每月35萬元（含稅），每2年調整5%，租金採一年一付方式，交屋日原告支付第1年租金，按月開立12張支票，每月5日為到期日，每年最後一個月一日預付下一年度12個月房租支票。原告應於簽約時交付105萬元為押租保證金，租賃關係終止且原告遷空物品交還系爭房屋時，被告退還押租保證金。兩造原約定交屋日為107年12月1日，且原告已給付押租保證金105萬元，因被告因素，兩造同意改於108年3月4日交屋，被告於108年3月4日上午將系爭房屋內物品搬空等情，為兩造所不爭執，並有證人王湯正證述：與被告約3月4日交屋等語，及系爭租約、兩造間Line群組對話、言詞辯論筆錄可稽（卷第11-69、118、190、273-274、287-293頁），堪信為真正。

(二)原告解除契約是否合法？得否請求返還押租保證金105萬元及賠償損害43萬元？

原告主張因被告未履行交屋，其已於108年3月28日以存證信函解除系爭租約等情，固據提出存證信函為證（卷第79-83頁），然為被告所否認，辯稱其已於3月4日搬空房屋，係原告未至現場辦理交屋。查證人王湯正證稱：3月4日當天，伊沒辦法確定被告不能交屋，伊當日沒有與被告聯絡，也沒有到交屋現場等語（卷第190-191頁），參以兩造之Line對話紀錄，被告於3月3日稱該日因雨不能搬，將於3月4日早上開始搬，不知原告方便時間為何，原告則回應明日（即3月4日）再確認時間，因為還有支票要處理。於3月4日之對話，則係原告向被告要求匯款資料，被告給予存摺封面，此外別無其他關於交屋之對話（卷第291-292頁），足見兩造於3月4日當日並未就交屋事項有所聯繫，而依前所約定之交屋時間為3月4日下午4至5時（卷第289頁），原告於約定日時並

無派人至現場辦理交屋，則3月4日交屋之遲延並非可歸責於被告。再者，依民法第254條規定解除契約者，應先定相當期限催告，本件縱認被告有可歸責事由而致遲延給付者，亦應由原告定期催告，於被告不履行時，方得解除契約，然核諸兩造之對話紀錄，亦未見原告於3月4日後有對被告定期催告（卷第292-293頁），是原告主張其依民法第254條規定解除系爭租約云云，於法未合，自不足採，其請求返還押租保證金105萬元及賠償損害43萬元，為無理由，應予駁回。

(三)被告反訴請求租金有無理由？

按民法第235條後段規定，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。查本件被告於108年3月4日即將系爭房屋騰空以備交屋，並無給付遲延情事，業如前述，於原告未如期至現場辦理交屋後，被告分別於同年3月6日、18日於Line上詢問原告何時交屋，是否已備妥租金支票，並於同月27日回覆原告之解除契約不合法，免租金裝潢期自108年3月4日起算，並於108年6月3日寄發存證信函予原告催告原告辦理交屋、交付租金支票，否則將於同年6月5日起算租金等情，有對話紀錄及存證信函可稽（卷第292-293頁、第155-163頁），核諸前揭規定，堪認就交屋事項，被告業已將準備給付之事情通知原告，以代提出，並催告原告依約給付租金，則依兩造間系爭租約之約定，因交屋日延後至108年3月4日，免租金租賃期及計付租金之租期亦同時延後，是於系爭租約期間，被告請求原告依租約約定一次支付一年之租金420萬元，為有理由，應予准許。

四、綜上，原告依租賃契約、民法第260條、第231條第1項之規定，請求被告給付原告148萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。被告反訴依租賃契約之法律關係請求原告給付420萬元，及其中245萬元自109年1月14日（卷第313頁）起、其中175萬元

自109年6月2日起（卷第339頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。另本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告反訴被告如預供擔保，得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　15　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本；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　　109　　年　　6　　月　　15　　日

書記官　陳黎諭