

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第5025號

原告

即反訴被告 任我行科技股份有限公司

法定代理人 戴佩芳

訴訟代理人 陳舜瑜

被告

即反訴原告 賜禧有限公司

法定代理人 林均豐

訴訟代理人 楊久弘律師

複代理人 林士農律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國111年8月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣柒仟伍佰零肆元由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用新臺幣壹仟元由反訴原告負擔。

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。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

01 法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關
02 係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之
03 法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽
04 連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨參照）。
05 本件被告於言詞辯論終結前提起反訴，請求反訴被告即原告
06 返還押租金新臺幣（下同）4萬元（見本院卷第75頁），經
07 核本件反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法相牽連，且尚
08 不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管轄，揆諸前揭規定，
09 反訴原告所提反訴於法有據，應予准許，合先敘明。

10 貳、實體方面：

11 一、本訴部分：

12 (一)原告主張：兩造於106年9月間簽訂租賃合約書（下稱系爭租
13 約），約定合約期間自106年9月25日起至110年9月24日止，
14 為期4年，每月租金2萬1,945元。兩造於合約屆滿時均無異
15 議，依系爭租約第2條後段規定，視同續約1年，故系爭租約
16 仍進行中。但被告自108年9月25日起未依約給付租金，為此
17 依系爭租約，請求被告給付自108年9月25日起至111年1月24
18 日止28個月租金共計61萬4,460元等語。並聲明：被告應給
19 付原告61萬4,460元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止按年息5%計算之利息。

21 (二)被告則以：被告於106年間接手房東原經營之旅店，由被告
22 經營賜禧有限公司礁溪亞諾分館使用，因房東當時與原告及
23 訴外人九太科技股份有限公司（下稱九太公司）都有簽約，
24 故被告接手後與原告、九太公司簽約。嗣被告發現原告提供
25 之機上盒運作經常不穩定而導致影片畫面會呈現停頓或無法
26 正常撥放等問題，旅客常常向櫃台申訴，甚至因此要求退房
27 費，經被告通知原告修繕機上盒，原告始終無法解決問題，
28 致旅客經常無法正常使用機上盒看電影及聽音樂，並造成無
29 法正常觀看九太公司提供之第四台。被告遂以電話及傳真方
30 式通知原告於108年8月31日終止系爭租約，並再以電話確認
31 原告確實收受傳真文件，系爭租約已合法終止。原告瑕疵給

01 付，被告當然可依法律規定單方逕行終止租約，不需要原告
02 同意。此外，原告請求給付之租金已逾2年部分，已經罹於
03 民法第127條第1項第3款所定2年時效等語，資為抗辯。並聲
04 明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告
05 免為假執行。

06 (三)經查，兩造於106年9月間簽訂系爭租約，約定由原告提供被
07 告機上盒等多媒體播放設備，合約期間自106年9月25日起至
08 110年9月24日止，每月租金含稅為2萬1,945元之事實，為兩
09 造所不爭執，並有原告提出之系爭租約、支票附卷可佐（見
10 本院卷第13頁、第23至29頁），堪信為真實。

11 (四)本件原告主張被告積欠自108年9月25日起28個月租金未依約
12 給付，為被告所否認，並以上揭情詞置辯，茲就兩造爭執析
13 述如下：

14 1. 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
15 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
16 民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義
17 務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租
18 賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債
19 之本旨不符（最高法院98年度台上字第222號判決意旨參
20 照）。又租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出
21 租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出
22 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
23 而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條
24 亦有明文。另終止權之行使，依民法第263條準用同法第258
25 條第1項之規定，應向他方當事人以意思表示為之。

26 2. 查被告辯稱：原告提供之機上盒運作經常不穩定而導致影片
27 畫面會呈現停頓或是無法正常撥放等問題，旅客常常向櫃台
28 申訴，甚至因此要求退房費，經被告通知原告修繕機上盒，
29 原告始終無法解決問題，致旅客經常無法正常使用機上盒看
30 電影及聽音樂，並造成無法正常觀看九太公司提供之第四
31 台，被告遂由員工羅阡珮以電話及傳真方式通知原告於108

01 年8月31日終止系爭租約，並再以電話確認原告有收受傳真
02 文件，系爭租約已經合法終止之事實，業據被告提出傳真內
03 容為證（見本院卷第105頁），並經證人羅阡珮到庭具結證
04 述屬實（見本院卷第183頁至186頁），足見原告所提供之機
05 上盒等多媒體播放設備，因於租賃期間有無法達到通常約定
06 之使用目的，經被告多次請求原告修繕仍未能改善，故被告
07 以傳真及電話通知原告終止系爭租約，且經證人羅阡珮以電
08 話通知及確認終止之意思表示已確實到達原告，原告已知悉
09 並受終止之意思表示，堪認被告此項終止權之行使，合於前
10 揭法律規定，應認系爭租約於108年8月31日已合法終止，被
11 告即無再給付原告租金之義務。是原告請求被告給付自108
12 年9月25日起至111年1月24日止28個月租金共計61萬4,460
13 元，洵屬無據，不應准許。

14 3. 原告雖又主張：系爭租約無明文被告有單方終止權，被告單
15 方終止契約顯屬無據，原告不同意終止云云。惟按終止權屬
16 形成權之一種，形成權於權利人行使時，即發生形成之效
17 力，不必得相對人之同意（最高法院102年度台上字第1135
18 號判決意旨參照）。是以，在法定終止權情形，終止發生效
19 力與否，端視有無法定終止原因之存在，無待他方當事人之
20 承諾。依上所論，被告因原告違反民法第423條規定，依民
21 法第430條規定終止系爭租約，屬法定終止權之行使，於被
22 告向原告行使終止權後，即發生終止系爭租約之效力，無庸
23 得原告之同意，亦不影響終止權行使之效力。是被告辯稱其
24 可依法律規定單方逕行終止租約，不需原告同意等語，應屬
25 可採，原告上開主張，則非可取。

26 4. 原告固另主張：兩造於合約屆滿時均無異議，依系爭租約第
27 2條後段規定，視同續約1年，故系爭租約仍進行中云云，亦
28 為被告否認，且系爭租約已於108年8月31日合法提前終止而
29 消滅，已詳如前述，自無系爭租約第2條後段「合約屆滿時
30 雙方均無異議，視同續約一年，…」約定之適用，原告上開
31 主張，亦非可取。至於被告所為租金2年短期消滅時效之抗

01 辯，因原告租金之請求為無理由，已如前述，即無再事審究
02 時效抗辯之必要，附此敘明。

03 二、反訴部分：

04 (一)反訴原告主張：反訴原告於106年間接手房東原經營之旅店
05 後，反訴原告與反訴被告簽訂新租約，因為反訴原告的房東
06 之前已經給付反訴被告4萬元押金，反訴原告應給付之押金4
07 萬元由房東先前給付反訴被告之4萬元押金抵充之，故反訴
08 原告已經給付反訴被告4萬元押金，系爭租約終止後，反訴
09 被告應將押金4萬元返還反訴原告，反訴被告無法律上原因
10 保留該押金，屬不當得利，反訴原告自得依民法第179條規
11 定，請求反訴被告返還押金4萬元等語。並聲明：1. 反訴被
12 告應給付反訴原告4萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起
13 至清償日止按年息5%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告
14 假執行。

15 (二)反訴被告辯稱：反訴原告並未給付反訴被告押租金，自無請
16 求返還之權利等語。並聲明：反訴駁回。

17 (三)得心證之理由：

18 1. 按押租金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件（最
19 高法院65年台上字第156號判例參照）。再按民事訴訟如係
20 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
21 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
22 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
23 求（最高法院著有17年上字第917號判例可資參照）。又按
24 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
25 事訴訟法第277條前段有明文規定。

26 2. 本件反訴原告主張：反訴原告於106年間接手房東原經營之
27 旅店後，反訴原告與反訴被告簽訂新租約，因為反訴原告的
28 房東之前已經給付反訴被告4萬元押金，反訴原告應給付之
29 押金4萬元由房東先前給付反訴被告之4萬元押金抵充之，故
30 反訴原告已經給付反訴被告4萬元押金等語，但反訴被告否
31 認反訴原告曾交付押金，依上揭規定及說明，自應由反訴原

告就其主張其已交付反訴被告4萬元押金之有利於己之事實，負舉證之責。然反訴原告就此並未提出任何證據以實其說，反訴原告此部分之主張，自無足憑取。雖反訴被告自陳其尚未將房東先前所繳押金返還予房東（見本院卷第179頁），惟反訴被告先前與其前承租人即反訴原告之房東間所成立之押租金契約，係不同當事人間之另一契約，與兩造間是否成立押租金契約無涉，該房東將來是否對反訴被告請求返還其押金，由該房東自行決定，反訴原告復未主張及舉證證明該房東是否曾將其對反訴被告之押租金返還請求權讓與反訴原告及是否有為債權讓與之通知，堪認反訴原告確實並未交付反訴被告押租金4萬元。本件反訴原告未舉證證明有交付反訴被告押租金4萬元，應認兩造間押租金契約未成立生效，反訴被告對於反訴原告應不負返還押租金之義務，反訴被告並未受有反訴原告交付押金4萬元之利益，自不構成不當得利。是反訴原告依民法第179條之規定，請求反訴被告返還押金4萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

三、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告給付原告61萬4,460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，為無理由，應予駁回；反訴原告依民法第179條之規定，請求反訴被告應給付反訴原告4萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，亦為無理由，應予駁回。又反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所依據，應併予駁回。

四、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

五、結論：本件原告之訴為無理由，反訴原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

六、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 111 年 8 月 30 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法官 羅富美

計 算 書：

(一)本訴部分：

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審本訴裁判費	6,720元	原告繳納
第一審證人旅費	784元	被告繳納
合 計	7,504元	

(二)反訴部分：

第一審反訴裁判費	1,000元
合 計	1,000元

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 111 年 8 月 30 日

書記官 陳鳳瀾