

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第6560號

原告

即反訴被告 悠旅生活事業股份有限公司

法定代理人 黃瑞典

訴訟代理人 龔宸熹

黃耀德

楊家誠

被告

即反訴原告 宗遠建築開發股份有限公司

法定代理人 陳政治

訴訟代理人 廖克明律師

複代理人 李怡馨律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國114年1月21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。

訴訟費用新臺幣肆萬伍仟玖佰肆拾陸元由原告負擔。

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參仟肆佰貳拾元由反訴原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引用兩造之書狀及本件歷次言詞辯論筆錄。

二、得心證之理由：

(一)經查，兩造於民國109年3月間簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告向被告承租被告所有臺北市○○區○○○路0段000號1樓及2樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自109年3月12日起至115年11月11日止，自109年3月12日

01 起至111年11月11日止每月租金新臺幣（下同）31萬8,000
02 元，自111年11月12日起至113年11月11日止每月租金32萬
03 7,540元，自113年11月12日起至115年11月11日止每月租金
04 33萬7,366元，押金108萬元；兩造於111年11月30日簽訂租
05 賃契約增補協議書，約定變更系爭租約部分約定之事實，有
06 原告提出之房屋租賃契約書、建物登記謄本、租賃契約增補
07 協議書附卷可稽（見本院卷第17至22頁、第25至26頁），並
08 為兩造所不爭執，堪信為真實。

09 (二)本訴為無理由：

10 1. 原告終止系爭租約或主張解除系爭租約為不合法，不生終止
11 或解除契約之效力：

12 (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，
13 為民事訴訟法第277條前段所明定。又按契約當事人之一方
14 遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期
15 限內不履行時，得解除其契約；租賃關係存續中，租賃物如
16 有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，
17 催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人
18 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
19 扣除之，民法第254條、第430條分別定有明文，而民法第
20 430條為民法第254條之特別規定，故承租人發現租賃物有需
21 由出租人修繕之瑕疵時，需先定相當期間催告出租人修繕，
22 而出租人不修繕後，承租人始取得法定之終止契約權，若承
23 租人未為前揭催告而逕為終止契約之意思表示，或是出租人
24 已經在催告期限內為修繕，承租人終止契約之意思表示應不
25 生終止契約之效力。本件原告主張因可歸責於被告之原因，
26 原告行使法定終止權，已於112年12月31日終止系爭租約，
27 被告否認原告有法定之終止契約權，依前開規定及說明，自
28 應由原告就此有利於己之事實負舉證之責。

29 (2)查原告主張：系爭房屋漏水，經原告多次催告仍無法改善，
30 原告乃於112年12月19日、同年12月25日、同年12月29日以
31 存證信函通知被告系爭租約於同年12月31日終止等語（見本

01 院卷第11頁），原告又稱：原告已於112年12月19日以存證
02 信函定期催告被告修繕，於同年12月25日、同年12月29日以
03 存證信函對被告為終止系爭租約之意思表示等語（見本院卷
04 第14頁），被告辯稱：被告積極表示願意修繕，並委請廠商
05 查看漏水原因及報價修繕，施工師傅欲進入系爭房屋修繕時
06 原告不允許進入，原告從未限期催告修繕，不得依民法第
07 430條終止契約等語，依原告提出之兩造間Line對話紀錄、
08 照片、存證信函所附照片，及被告提出之兩造間Line對話紀
09 錄所示（見本院卷第39至43頁、第45頁、第57至64頁、第66
10 至70頁、第213至217頁），雖可認定原告有通知被告系爭房
11 屋出現漏水之情事，然被告有委請廠商檢測漏水原因及報價
12 欲施工，尚難認被告有可歸責之事由，而遍觀兩造間Line對
13 話紀錄，顯示原告未曾定相當期間催告被告修繕（見本院卷
14 第39至43頁、第57至70頁、第213至217頁），且原告於112
15 年12月19日寄出之存證信函亦無定相當期限催告被告修繕，
16 而係直接為終止系爭租約之意思表示（見本院卷第71至74
17 頁），可知原告並未定相當期間催告出租人即被告修繕，即
18 逕於112年12月19日以存證信函通知被告，依系爭租約第8條
19 第3項於112年12月31日提前終止租約（見本院卷第71至74
20 頁），依上開規定及說明，承租人即原告此第1次終止契約
21 之意思表示，應不生終止契約之效力。本件原告雖又於112
22 年12月25日以存證信函通知被告系爭房屋漏水，依民法第
23 226條、第256條於112年12月31日終止租約（見本院卷第77
24 至79頁），但被告早已依約於109年間起將系爭房屋交付原
25 告使用收益，縱若出現漏水之情事，亦屬可修繕，並無民法
26 第226條所定給付不能之情形，自無民法第226條、第256條
27 之適用，原告未先定相當期間催告被告修繕，即逕為終止契
28 約之意思表示，依上開規定及說明，原告此第2次終止契約
29 之意思表示，亦不生終止契約之效力。本件原告固再於112
30 年12月29日以存證信函通知被告因系爭房屋已不能修繕，依
31 民法第226條、第256條、第263條於112年12月31日終止租約

01 (見本院卷第83至86頁)，惟被告否認系爭房屋不能修繕，
02 原告就其主張系爭房屋不能修繕云云之有利於己事實復未舉
03 證證明，顯非可取，應認本件並無原告所主張給付不能之情
04 形，應無民法第225條、第226條、第256條之適用，原告未
05 先定相當期間催告被告修繕，即逕為終止契約之意思表示，
06 依上開規定及說明，原告此第3次終止契約之意思表示，自
07 亦應不生終止契約之效力。原告起訴主張：系爭房屋漏水已
08 不能修繕，原告依民法第225條、第256條、第263條終止租
09 約云云（見本院卷第11頁），或主張：原告依民法第227條
10 準用給付遲延相關規定終止租約，依法定終止權終止系爭租
11 約云云（見本院卷第14頁），或主張：漏水已達完全無法修
12 繕之程度，依民法第227條第1項適用給付不能之規定而得依
13 民法第226條、第256條之規定請求損害賠償或解除契約；原
14 告依民法第227條第1項適用給付遲延之規定，依民法第254
15 條之規定向被告解除契約；原告依民法不完全給付之規定行
16 使解除權，系爭租約合法解除云云（見本院卷第195頁、第
17 199條），均非可採。另原告主張：原告亦可引用民法第435
18 條第2項主張終止租約云云（見本院卷第197頁），惟本件系
19 爭房屋並無民法第435條所定租賃物一部滅失之情形，自無
20 該條之適用。是原告所為上述終止或解除系爭租約之意思表
21 示，應不生終止或解除系爭租約之效力。

- 22 2. 本件原告未先定相當期間催告被告修繕，即於112年12月19
23 日、同年12月25日、同年12月29日以存證信函逕為同年12月
24 31日終止契約之意思表示，原告終止系爭租約或於訴訟中主
25 張其已解除或終止系爭租約，均為不合法，不生終止或解除
26 契約之效力，且本件並無原告所主張給付不能或系爭房屋漏
27 水不能修繕之情形，被告並無可歸責之事由，本件應無民法
28 第225條、第226條、第256條、第435條等規定之適用，已詳
29 如前述。則本件原告以因可歸責於被告之事由，原告已於
30 112年12月31日終止系爭租約為由，依民法第259條之規定，
31 請求被告附加利息返還113年1月6日起至113年1月11日止租

01 金63,395元及押金108萬元，並依系爭租約第3條第3項「…
02 押金壹佰零捌萬元整，租約終止或屆期…如拖延返還…，每
03 日賠償乙方（即原告）按押金總額百分之一計算之違約金」
04 之約定請求被告按日給付違約金10,800元，及依系爭租約第
05 6條第2項被告違約致原告受損害應負損害賠償責任、系爭租
06 約第8條第3項等約定、依民法第227條第1項適用民法第226
07 條等規定，請求被告賠償111年5月25日起至113年1月5日止
08 之營業損失194萬9,200元，均屬無據，不應准許。

09 3. 末查，原告主張：原告代墊滲漏水水電叫修及裝潢維修費用
10 共計69,384元之事實，原告固提出估價單翻拍照片等件為證
11 （見本院卷第95至103頁），但為被告所否認（見本院卷第
12 160頁），而原告自行製作之表格及估價單翻拍照片尚不足
13 以證明被告有支出共計69,384元之費用，亦不足以證明該
14 69,384元屬於因被告應負修繕義務事務所支出之費用，原告
15 又未另行確切舉證證明以實其說，尚無足憑取。是原告請求
16 被告返還代墊之滲漏水水電叫修及裝潢維修費用共計69,384
17 元，亦屬無據，不應准許。

18 4. 綜上所述，原告請求被告返還原告租金63,395元，及自起訴
19 狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；暨原告
20 請求被告返還押金108萬元，及自113年1月5日起至清償日止
21 按年息5%計算之利息，並自113年1月5日起至清償日止按日
22 給付原告違約金10,800元（見本院卷第165頁）；暨原告請
23 求被告給付原告滲漏水水電叫修及裝潢維修費用69,384元，
24 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
25 息；暨原告請求被告給付原告營業損失194萬9,200元，及自
26 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，均
27 為無理由，應予駁回。

28 (三) 反訴為無理由：

29 1. 按租賃契約經合法成立，並已交付租賃物而開始履行者，得
30 以合意終止或行使終止權方式，使之消滅。契約之合意終止
31 與終止權之行使性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即

01 以第二次契約終止第一次契約；後者為單獨行為，其發生效力
02 與否，端視有無法定或約定終止原因之存在，既無待他方
03 當事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意終
04 止。又所謂保留終止權之約定，仍屬由一方行使終止權之約
05 定，自與雙方合意終止契約之概念互不相容（最高法院105
06 年度台上字第639號判決意旨參照）。當事人行使約定或法
07 定之終止權終止契約，前者須符合保留終止權之約定要件，
08 後者應具備各該法律所規定之要件，兩者並不相同。

09 2. 查兩造間系爭租約第6條第4項固約定：「租賃期限未滿，乙
10 方擬終止租約時，乙方得於四個月前以書面通知甲方（即反
11 訴原告）或其代理人，通知後四個月到期即為合意終止租
12 約，雙方並同意以租約終止日當時壹個月租金作為損害賠償
13 總額，於租約終止日前支付甲方，絕無異議。」（見本院卷
14 第17頁），又兩造間租賃契約增補協議書第2條約定：「變
15 更租賃契約第六條第四項約定，乙方不得於民國112年10月
16 11日前提前終止租約，民國112年10月12日起，租賃期間未
17 滿前，乙方擬終止租約時，乙方得於四個月前以書面通知甲
18 方或其代理人，通知後四個月到期即為合意終止租約，雙方
19 並同意以租約終止日當時壹個月租金作為損害賠償總額，於
20 租約終止日前支付甲方，絕無異議。」（見本院卷第25
21 頁）。然本件反訴原告主張：反訴被告片面向反訴原告為終
22 止系爭租約之意思表示，依系爭租約第6條第4項、租賃契約
23 增補協議書第2條約定，反訴被告應負損害賠償責任，應賠
24 償反訴原告1個月租金32萬7,540元云云，為反訴被告所否
25 認，且觀諸反訴被告於112年12月19日、同年12月25日、同
26 年12月29日以存證信函為同年12月31日終止契約之意思表示
27 時，係主張依民法第226條、第256條、第263條等規定終止
28 系爭租約，並未主張依系爭租約第6條第4項或租賃契約增補
29 協議書第2條之約定終止系爭租約（見本院卷第71至86
30 頁），反訴被告起訴時並言明其係依民法第227條準用給付
31 遲延相關規定，依法定終止權終止系爭租約，非依系爭租約

01 第6條第4項約定終止權終止系爭租約（見本院卷第14至15
02 頁），又反訴被告於其準備書狀中表明其係依民法不完全給
03 付之規定行使解除權，非依租賃契約增補協議書第2條約定
04 行使終止權，更非所謂合意終止之情形等語（見本院卷第
05 199頁），故本件原告即反訴被告係行使法定之終止權或解
06 除權，雖因無法定終止或解除原因存在而不生終止或解除系
07 爭租約之效力，但反訴被告既主張其非行使系爭租約第6條
08 第4項或租賃契約增補協議書第2條約定之終止權，則本件應
09 無系爭租約第6條第4項或租賃契約增補協議書第2條之適
10 用，反訴原告主張依系爭租約第6條第4項、租賃契約增補協
11 議書第2條之約定，反訴被告應賠償反訴原告1個月租金32萬
12 7,540元，尚非有據。是反訴原告依系爭租約第6條第4項、
13 租賃契約增補協議書第2條之約定，請求反訴被告給付反訴
14 原告31萬7,504元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償
15 日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

16 三、從而，原告請求被告返還租金63,395元及自起訴狀繕本送達
17 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，暨原告請求被告返
18 還押金108萬元及自113年1月5日起至清償日止按年息5%計算
19 之利息，並自113年1月5日起至清償日止按日給付違約金
20 10,800元，暨原告請求被告給付滲漏水水電叫修、裝潢維修
21 費用69,384元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息
22 5%計算之利息，暨原告請求被告給付原告營業損失194萬
23 9,200元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計
24 算之利息，均為無理由，應予駁回。反訴原告請求反訴被告
25 給付反訴原告31萬7504元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起
26 至清償日止按年息5%計算之利息，亦為無理由，應予駁回。

27 四、原告之訴及反訴原告之訴既經駁回，原告及反訴原告假執行
28 之聲請已失所附麗，均應併予駁回。

29 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
30 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
31 附此敘明。

01 六、結論：本件原告之訴為無理由，反訴原告之訴為無理由，依
02 民事訴訟法第78條，判決如主文。本件訴訟費用額，依後附
03 計算書確定如主文第2項、第4項所示金額。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
05 臺灣臺北地方法院民事庭

06 法 官 羅富美

07 正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○
09 路0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上
10 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
12 書記官 陳鳳瀾

13 計 算 書：

14 (一)本訴部分：

15 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
16 第一審本訴裁判費	45,946元	原告繳納
17 合 計	45,946元	

18 (二)反訴部分：

19 第一審反訴裁判費	3,420元	反訴原告繳納
20 合 計	3,420元	