

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第482號

上訴人

即反訴被告 上能興業股份有限公司

法定代理人 劉運水

訴訟代理人 李哲賢律師

被上訴人

即反訴原告 林瑞榆 住○○市○○區○○路0段00號00樓之
0

被上訴人 曹吉宙

上二人

訴訟代理人 朱敏賢律師

陳昱成律師

陳新傑律師

追加被告 億隆不動產仲介有限公司

法定代理人 李佔

訴訟代理人 李明隆

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年1月31日臺灣臺北地方法院108年度訴字第2795號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加；被上訴人林瑞榆提起反訴，本院於110年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴及追加之訴均駁回。

上能興業股份有限公司應給付林瑞榆新臺幣貳拾玖萬捌仟玖佰參拾參元，及自民國一百零九年八月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

第二審含追加之訴、反訴訴訟費用均由上能興業股份有限公司負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 一、於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之
03 基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1
04 項、第255條第1項第2款規定自明。上訴人上能興業股份有
05 限公司（下稱上能興業公司）於原審主張：伊向被上訴人林
06 瑞榆（原名：林秋芳）承租門牌臺北市○○區○○○路0段0
07 0號2樓之2房屋（下稱系爭房屋）作為辦公室使用，租賃期
08 限自民國104年3月25日至109年3月24日止，並與林瑞榆之代
09 理人即被上訴人曹吉宙簽立房屋租賃契約（下稱系爭租
10 約）。嗣因該房屋電路配置不合規定且電源配線老舊，於10
11 8年2月15日晚間8時15分許發生火災（下稱系爭火災），致
12 伊受有財物燒燬之損失新臺幣（下同）277萬6,550元、營業
13 損失43萬9,842元，合計321萬6,392元（下稱系爭損害），
14 林瑞榆、曹吉宙各應負賠償責任等情。原審駁回上能興業公
15 司該部分請求，其提起上訴（未繫屬本院者，不予贅載），
16 並以追加之訴主張：追加被告億隆不動產仲介有限公司（下
17 稱億隆仲介公司）為曹吉宙之僱用人，應依民法第184條第1
18 項前段、第2項、第188條第1項規定，與曹吉宙負連帶賠償
19 責任；又林瑞榆於90年後即未維護、更新系爭房屋內之日光
20 燈具及電源配線，終致系爭火災之發生，屬可歸責而應負債
21 務不履行之損害賠償責任，追加民法第227條第1項、第2項
22 規定請求林瑞榆賠償系爭損害；及林瑞榆於租賃期限屆滿
23 時，應依系爭租約第3條第2項約定返還伊保證金20萬元（下
24 稱系爭押租金）；系爭火災乃因林瑞榆未保持系爭房屋合於
25 約定使用、收益之狀態，造成伊不能使用系爭房屋，依民法
26 第441條規定之反面推論、同法第227條第1項規定，林瑞榆
27 應負不完全給付損害賠償責任，故伊就系爭房屋自108年3月
28 份（即108年3月25日至108年4月24日）起至租賃期限屆滿之
29 109年3月24日止之租金給付義務已免除，林瑞榆收受108年
30 3、4月份之租金合計11萬8,000元（下稱系爭2個月租金），
31 係無法律上之原因，且林瑞榆不得請求伊給付108年5月份

（即108年5月25日至同年6月24日）至109年3月24日共10個月之租金59萬元，其竟持系爭租約之公證書聲請原法院對伊強制執行而收取33萬7,002元（下稱系爭收取款），亦為無法律上原因，均應依民法第179條規定返還等情。經核該追加之訴，與上能興業公司於原審之主張，均屬系爭火災所生權利義務之同一基礎事實，原訴訟資料可以援用；另億隆仲介公司是否應負連帶賠償責任，係以其受僱人曹吉宙有無因執行職務對上能興業公司構成侵權行為為前提，億隆仲介公司援用曹吉宙之抗辯，尚無礙其防禦權之行使，依上開說明，應予准許。

二、當事人於第二審提起反訴，非經他造同意，不得為之；但就同一訴訟標的有提起反訴之利益者，不在此限，民事訴訟法第446條第2項第2款定有明文。林瑞榆於本院提起反訴主張：上能興業公司未於租賃期限屆滿之109年3月24日，將系爭房屋騰空返還予伊，遲至109年6月8日始向伊表示拋棄占有，合計遲延返還日數為76日，應依系爭租約第8條第3項約定，給付伊按房租2倍計算之違約金29萬8,933元等情。經核該反訴，與上能興業公司所提之本訴，均是基於系爭租約之同一基礎事實，本訴之證據資料得於反訴繼續使用，且有助於當事人間紛爭之一次解決，亦應予准許。

貳、實體方面

一、上能興業公司主張：伊自88年9月起向林瑞榆承租系爭房屋作為辦公室使用，期滿後續約，於104年4月18日與林瑞榆之代理人曹吉宙簽立系爭租約，約定租賃期限自同年3月25日至109年3月24日止。嗣因該房屋之日光燈具及電源配線老舊，林瑞榆就天花板漏水之修繕，僅以接水盤方式進行引流，致設備或線路鏽蝕，且配電箱之中性線與接地線共用銅排，日光燈具之燈殼未能設置接地線，因故障電流無法排掉而回流至日光燈具，導致該燈具內部配線短路，於108年2月15日晚間8時15分許發生系爭火災，致伊受有321萬6,392元之系爭損害。林瑞榆為該屋之所有權人，未於租賃關係存續

01 中就該屋保持合於約定使用、收益狀態而有過失，且違反屋
02 內線路裝置規則第28條及第85條之1規定之保護他人法律，
03 自應賠償伊所受之系爭損害。曹吉宙受林瑞榆委託代為管理
04 系爭房屋，未盡修繕之責，且違反前開屋內線路裝置規則第
05 28條及第85條之1規定，亦應負賠償責任等情。爰依民法第1
06 84條第1項前段、第2項、第191條第1項規定，求為命林瑞
07 榆、曹吉宙各給付伊321萬6,392元，及均自起訴狀繕本送達
08 翌日起算法定遲延利息，如任一人為給付，另一人於其給付
09 範圍內同免給付義務之判決，並聲明願供擔保請求准予宣告
10 假執行。原審關此部分為上能興業公司敗訴判決，其提起上
11 訴。並於本院追加億隆仲介公司為被告，主張應與曹吉宙連
12 帶賠償系爭損害；就請求林瑞榆給付系爭損害部分，追加請
13 求權基礎；及追加請求林瑞榆返還系爭押租金、2個月租金
14 及收取款，合計65萬5,002元等情（見壹、一所示）。其上
15 訴及追加之訴聲明：（一）原判決關於駁回下列第(二)至(四)項
16 之訴部分及該部分假執行之聲請均廢棄。（二）林瑞榆應給
17 付上能興業公司321萬6,392元，及自起訴狀繕本送達翌日起
18 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。（三）曹吉
19 宙應給付上能興業公司321萬6,392元，及自起訴狀繕本送達
20 翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。（四）
21 就第(二)至(三)項給付，如任一人為給付，於給付範圍內他人免
22 給付義務。（五）億隆仲介公司應就第(三)項給付，與曹吉宙
23 負連帶給付之責。（六）林瑞榆應再給付上能興業公司65萬
24 5,002元，及其中31萬8,000元自109年5月1日起；33萬7,002
25 元自同年8月27日起，均至清償日止，按週年利率百分之五
26 計算之利息。

27 二、被上訴人林瑞榆以：伊將系爭房屋交予上能興業公司使用，
28 倘該房屋因自然之損害而有修繕必要時，應由該公司向伊提
29 出修繕需求。然系爭火災起火處之日光燈具及內部配線，上
30 能興業公司未曾通知伊修繕，難認伊有何未盡修繕義務之歸
31 責事由。況系爭火災之起火原因為電氣因素（日光燈內部配

線短路），與電源配線老舊、伊所為修繕、有無定期維護、更新無關；又屋內線路裝置規則並非保護他人之法律，上能興業公司所指配電盤之設置與系爭火災之發生無涉，該公司承租系爭房屋多年未發生用電事故，可證該日光燈具之設置並無欠缺；系爭火災起火處之日光燈具及內部配線，並非民法第191條第1項所稱建築物之成分，故伊自不負侵權行為及債務不履行之損害賠償責任。上能興業公司於系爭火災後，將其所有物品持續存放系爭房屋，確有使用該房屋之事實，且上能興業公司就其實際支配、管領系爭房屋之設施，負有避免危險發生之安全注意義務，其疏於檢查、發見其使用之電源配線是否安全無虞，而導致系爭火災，係可歸責上能興業公司之事由所致，伊無修繕該房屋燒損之義務，上能興業公司復明確拒絕伊為修繕，仍應支付伊自108年3月份起至租賃期限屆滿之日止之租金，故伊受領系爭2個月租金，及以上能興業公司應給付伊108年5月至109年3月24日共10個月租金59萬元為由，持系爭租約之公證書聲請原法院對上能興業公司強制執行而收取系爭收取款，均有法律上之原因，並非不當得利。又伊依系爭租約第3條第2項約定，係於系爭租約期限屆滿，上能興業公司騰空並交還房屋時，無得扣除因上能興業公司必須繳納之費用及租約上債務，始有無息返還系爭押租金之義務。然伊持系爭租約之公證書向原法院聲請強制執行之租金59萬元，於收取系爭收取款33萬7,002元後之差額，仍高於系爭押租金，則該押租金經扣除而無餘額，自無返還之義務，並提起反訴主張上能興業公司遲延返還系爭房屋76日，應依系爭租約第8條第3項約定，給付伊29萬8,933元等情（見壹、二所示），其反訴聲明為：上能興業公司應給付林瑞榆29萬8,933元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。曹吉宙以：伊就系爭火災之發生，並無故意或過失，亦無違反屋內線路裝置規則第28條及第85條之1規定之情事；億隆仲介公司則以：系爭租約簽訂時，曹吉宙尚未任職億隆仲介公司，系爭火災

01 與伊無關，上能興業公司不應請求伊連帶賠償各等語，資為
02 抗辯。

03 三、上能興業公司自88年9月起即向林瑞榆承租系爭房屋，該房
04 屋於108年2月15日晚間20時15分許發生系爭火災，造成該公
05 司放置其內財物受有損害；林瑞榆持系爭租約之公證書向原
06 法院聲請對上能興業公司強制執行而收取系爭收取款33萬7,
07 002元；及曹吉宙任職億隆仲介公司，擔任不動產營業員等
08 情，為兩造所無異詞（見本院(一)卷第193至195頁、本院(二)卷
09 第204、367頁），堪信為真正。

10 四、上能興業公司本訴請求林瑞榆應給付387萬1,394元（即系爭
11 損害321萬6,392元；系爭押租金、2個月租金及收取款之65
12 萬5,002元）、曹吉宙及億隆仲介公司應連帶給付321萬6,39
13 2元；林瑞榆反訴請求上能興業公司應給付29萬8,933元等
14 節，各為兩造以上開情詞置辯。經查：

15 甲、本訴部分

16 （一）上能興業公司不得請求林瑞榆賠償系爭損害321萬6,392
17 元。

18 1、因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
20 任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
21 由工作物之所有人負賠償責任；因可歸責於債務人之事
22 由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付
23 不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損
24 害者，債權人並得請求賠償，民法第184條第1項前段、第
25 2項本文、第191條第1項本文、第227條固規定甚明。然損
26 害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二
27 者之間，有相當因果關係為成立要件。倘原告未證明其所
28 受損害與被告行為間，具有相當因果關係，即無請求被告
29 賠償可言。

30 2、審諸臺北市政府消防局火災原因調查鑑定書所載：(三)起火
31 處研判：辦公空間西北側天花板中間日光燈具附近為起火

01 處。(四)起火原因研判：綜合現場勘察及燃燒後狀況、證物
02 特徵、關係人所述研判，以日光燈內部配線短路引燃周邊
03 可燃物後致起火燃燒之可能性較大。(五)結論：起火原因以
04 電氣因素（日光燈內部配線短路）引燃周邊可燃物後致起
05 火燃燒之可能性較大等內容（見原審卷第142至143頁）以
06 考，可知系爭火災之起火處為系爭房屋西北側天花板中間
07 日光燈具附近，起火原因為電氣因素即日光燈內部配線短
08 路，引燃周邊可燃物後致起火燃燒之可能性較大，可以確
09 定。上能興業公司並未證明該日光燈內部配線短路之原因
10 為何，其遽謂該火災乃系爭房屋之日光燈具及電源配線老
11 舊，林瑞榆長年未予維護、更新，且就天花板漏水之修繕
12 不當，造成天花板燈具內部配線短路所致，即難遽採。

13 3、上能興業公司自88年9月起即向林瑞榆承租系爭房屋（見
14 上三所示），其承租使用期間至系爭火災發生之108年2月
15 15日止，已超過19年。觀諸上能興業公司所指配電箱之電
16 源配線（見原審卷第29至33、37至39頁），其外觀良好，
17 並無燒熔痕跡。參以證人即上能興業公司之員工蔡幼絲所
18 稱：上能興業公司於系爭火災發生前使用系爭房屋期間，
19 未曾發生漏電、電力負載超過等詞（見本院(一)卷第321
20 頁）；及上能興業公司之法定代理人劉運水所稱：伊未曾
21 因天花板日光燈的問題向曹吉宙反應要維修或檢查等詞
22 （見本院(二)卷第245頁）以察，倘該配電箱之設置不合規
23 定，會造成故障電流無法排掉而回流至日光燈具，豈有供
24 上能興業公司使用多年而無異狀，直至19年餘始導致該日
25 光燈內部配線短路之結果。以故，上能興業公司稱：系爭
26 火災係林瑞榆違反屋內線路裝置規則第28條及第85條之1
27 規定，配電箱之中性線與接地線共用銅排，日光燈具之燈
28 殼未能設置接地線，因故障電流無法排掉而回流至日光燈
29 具，導致該燈具內部配線短路所致云云，仍不足採。

30 4、依蔡幼絲於臺北市政府消防局所陳：火災發生時伊已下班
31 回到家中，是同事打電話給伊才知道公司有火災。伊那天

是下午6點20分離開公司，離開時有鎖上大門等語（見原審卷第147頁）；系爭房屋所處大樓之警衛吳東曉於臺北市政府消防局所陳：當時伊在1樓的警衛室工作，有聞到煙味，伊先到戶外門口察看後，並無異狀，再回到1樓櫃台有看到天花板有濃濃的煙，伊就到2樓察看，看到系爭房屋的玻璃門縫有煙竄出來，伊站在玻璃門前往內看，看到火在燃燒，該玻璃門是上鎖的，伊無法進入，上能興業公司人員皆已下班，內部無人。伊到2樓察看後，看到火花在燃燒，就立即打電話報警等詞（見原審卷第145頁）；及臺北市政府消防局圓山分隊火災出動觀察紀錄所載：報案時間為108年2月15日晚間8時15分；到達時狀況為系爭房屋大門由圓山所屬執行破門作業等內容（見原審卷第144頁）以觀，可知系爭火災發生於上能興業公司員工下班後，當時系爭房屋之玻璃大門係上鎖狀態，發現系爭房屋內有火燃燒之吳東曉無法進入，經報案後由到達現場之消防局破門進入始得將系爭火災撲滅，可以確定。縱上能興業公司所指之火警探測器（見原審卷第35頁）於系爭火災時未以聲響提醒火災之發生，然該火災發生時之系爭房屋玻璃大門已上鎖，首先查知異狀之吳東曉仍無從入內為撲救之行為，則該探測器有無作動，與系爭火災所造成損害之結果，顯無相當因果關係甚明。是以，上能興業公司稱：系爭房屋之火警探測器於系爭火災後，無任何警報蜂鳴器響起，導致該火災未能於第一時間由警衛吳東曉發現，致生伊受有系爭損害云云，亦不足取。

- 5、系爭火災起火之原因為日光燈內部配線短路引燃周邊可燃物後致起火燃燒之可能性較大，業經認定如上2所示。而該日光燈內部配線附於輕鋼架上，得因修繕、裝潢而輕易置換，顯非屬民法第191條所稱之工作物或建築物。上能興業公司未證明其因系爭火災所受損害，係因林瑞榆所有之系爭房屋本身所致，即難責令林瑞榆依民法第191條第1項規定負損害賠償責任。

01 6、出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
02 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
03 態，民法第423條固有明文。然租賃物之修繕，除契約另
04 有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，此觀民法第429條
05 第1項規定自明。觀諸系爭租約第5條所載：乙方（即上能
06 興業公司，下同），應以善良管理人之注意使用房屋。
07 ．，因乙方之過失毀損房屋時，乙方應負責修繕。．．房
08 屋因自然之損害有修繕必要時，由甲方（即林瑞榆）負責
09 修繕等內容（見原審卷第262頁），可知林瑞榆與上能興
10 業公司於系爭租約已約明上能興業公司就系爭房屋之承租
11 使用，應盡善良管理人之注意義務，如因過失造成該房屋
12 之損壞，應由上能興業公司自行負擔修繕義務，而林瑞榆
13 僅就自然之損害負擔修繕之契約義務，至為明晰。而租賃
14 關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔
15 者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在
16 此限，此觀民法第437條第1項規定即明。是出租人將租賃
17 物交付承租人使用，倘遇有應由出租人負修繕義務者，應
18 由承租人即時向出租人提出修繕需求，出租人始得予以修
19 復。系爭房屋自88年9月起即由上能興業公司承租使用，
20 其對系爭房屋為實際管領、支配之使用人，自應就該房屋
21 之使用盡善良管理人之注意義務。上能興業公司並未證明
22 系爭火災係因林瑞榆應修繕之系爭房屋自然之損害所致，
23 且其法定代理人劉運水自承：伊未曾因天花板日光燈的問
24 題向曹吉宙反應要維修或檢查等情（見本院(二)卷第245
25 頁），可見上能興業公司未曾就日光燈及內部配線向林瑞
26 榆提出修繕需求，難謂林瑞榆就系爭火災之發生有何可歸
27 責之事由。是故，上能興業公司稱：林瑞榆長期怠於維
28 護、更新日光燈及電源配線，終致系爭火災之發生，屬可
29 歸責而應負民法第227條第1項、第2項規定之損害賠償責
30 任云云，亦不足採。

31 7、據上，上能興業公司依民法第184條第1項前段、第2項、

第191條第1項、第227條第1項、第2項規定，請求林瑞榆賠償系爭損害321萬6,392元，均屬無據。

(二) 上能興業公司不得請求曹吉宙及億隆仲介公司連帶賠償系爭損害321萬6,392元。

1、曹吉宙並非系爭房屋之出租人，其對上能興業公司並不負修繕該屋之義務，且其亦非系爭房屋之所有人，難認有何違反屋內線路裝置規則第28條及第85條之1規定情事，而上能興業公司並未舉證證明曹吉宙代理林瑞榆所為之修繕，乃造成天花板燈具內部配線短路之原因，則上能興業公司自不得依民法第184條第1項、第2項規定，請求曹吉宙賠償系爭損害，及其僱用人億隆仲介公司負法人侵權之賠償責任。

2、民法第188條第1項規定僱用人與受僱人連帶負損害賠償責任，以受僱人因執行職務對被害人構成侵權行為為前提。億隆仲介公司之受僱人曹吉宙，並未對上能興業公司構成侵權行為，上能興業公司不得請求曹吉宙賠償系爭損害，已認定如上1所示，則其僱用人億隆仲介公司亦無庸負連帶賠償責任。

3、基上，上能興業公司依民法第184條第1項前段、第2項、第188條第1項規定，請求曹吉宙、億隆仲介公司連帶賠償系爭損害321萬6,392元，亦屬無據。

(三) 上能興業公司不得請求林瑞榆返還65萬5,002元。

1、依民法第179條規定請求返還不當得利者，須以無法律上之原因受有利益，並因而致他人受損害為要件。倘受益人基於債權或其他權源取得利益，即屬有法律上之原因受利益，自不成立不當得利。

2、系爭租約第3條約定：月租金為5萬9,000元（見原審卷第262頁）。而承租人因自己之事由，致不能為租賃物全部或一部之使用、收益者，不得免其支出付租金之義務，民法第441條定有明文。系爭房屋自88年9月起即由上能興業公司承租使用，其為系爭房屋實際管領、支配之人，就該房

01 屋之使用，應盡善良管理人之注意義務。而林瑞榆訴請上
02 能興業公司損害賠償之本院109年度上易字第364號確定判
03 決，僅認定上能興業公司就系爭火災發生並無重大過失
04 （見本院(二)卷第211頁之該判決三、(三)所示），尚難據以
05 資為該公司就系爭房屋之使用已盡善良管理人注意義務之
06 佐證。系爭房屋係於上能興業公司承租期間因系爭火災而
07 燒損，雖該公司依民法第434條規定僅就重大過失而失火
08 對林瑞榆負損害賠償責任，然其仍應就其使用系爭房屋已
09 盡何善良管理人注意義務負舉證之責，倘未能證明，仍應
10 認有過失。系爭火災之起火原因為電氣因素即日光燈內部
11 配線短路，引燃周邊可燃物後致起火燃燒之可能性較大，
12 業經認定如上（一）2所示，上能興業公司未證明其已盡
13 善良管理人之注意義務使用系爭房屋，則其於承租期間就
14 系爭房屋因電氣因素造成系爭火災而燒損，自屬有過失，
15 依系爭租約第5條約定（見（一）6所示），即應由上能
16 興業公司自行負擔修繕義務，尚難謂林瑞榆於該火災後之
17 租賃關係存續中，有何未保持系爭房屋合於約定使用、收
18 益之狀態。是系爭火災造成系爭房屋燒損，確係因上能興
19 業公司自己之事由所致，依民法第441條規定，上能興業
20 公司不得拒絕給付系爭火災後之108年3月份起至租賃期限
21 屆滿之日止之租金。準此，林瑞榆稱：伊依系爭租約第3
22 條約定，得向上能興業公司請求108年3月份起至109年3月
23 24日止之租金，即屬有據。林瑞榆收受系爭2個月租金，
24 及以上能興業公司應給付伊108年5月至109年3月24日共10
25 個月租金59萬元（計算式： $59000 \times 10 = 590000$ ）為由，持
26 系爭租約之公證書聲請原法院對上能興業公司強制執行而
27 收取系爭收取款，均有法律上之原因，並非不當得利。上
28 能興業公司依民法第441條規定之反面推論、民法第227條
29 第1項規定，主張係可歸責林瑞榆之事由，致系爭房屋於
30 系爭火災後不能使用、收益之不完全給付，林瑞榆係無法
31 律上原因收受系爭2個月租金及系爭收取款，致受有損

01 害，其得依民法第179條規定請求返還，即屬無據。

02 3、租賃期限自104年3月25日起至109年3月24日止；保證金20
03 萬元整，甲方（即林瑞榆）應於本租賃約終止或期限屆
04 滿，乙方（即上能興業公司，下同）騰空並交還房屋時，
05 扣除因乙方使用所必須繳納之費用及租約上債務後，無息
06 返還，此觀系爭租約第2條、第3條第2項約定自明。由是
07 而論，於系爭租約期限屆滿，上能興業公司騰空交還系爭
08 房屋時，如無得扣除因上能興業公司必須繳納之費用及租
09 約上債務，林瑞榆始有無息返還系爭押租金之義務。林瑞
10 榆持系爭租約之公證書向原法院聲請強制執行之租金59萬
11 元，於收取系爭收取款33萬7,002元後之差額，仍高於系
12 爭押租金，則系爭押租金經扣除上開差額後已無餘額，可
13 以確定。林瑞榆據以辯稱無返還系爭押租金之義務，應有
14 理由。

15 4、基上，上能興業公司依系爭租約第3條第2項約定，請求林
16 瑞榆返還系爭押租金20萬元；依民法第179條規定，請求
17 林瑞榆返還系爭2個月租金11萬8,000元、系爭收取款33萬
18 7,002元，均屬無據。

19 乙、反訴部分

20 林瑞榆得請求上能興業公司給付29萬8,933元及法定遲延利
21 息。

22 （一）租賃期限自104年3月25日起至109年3月24日止；月租金為
23 5萬9,000元；乙方（即上能興業公司，下同）於本租賃契
24 約期限屆滿之翌日起，應立即將租賃標的物回復原狀騰空
25 遷讓交還，乙方不得藉詞推諉或主張任何權益，如不即時
26 騰空遷讓交還房屋時，遲延返還房屋之期間，乙方應支付
27 按房租2倍計算之違約金至遷讓之日止，此觀系爭租約第2
28 條、第3條、第8條第3項約定自明（見原審卷第262至263
29 頁）。又給付兼需債權人之行為者，債務人依民法第235
30 條但書規定，固得以準備給付之事情，通知債權人，以代
31 提出，惟其準備給付之事情仍需依債務本旨實行，始生提

01 出之效力。

02 (二) 觀諸上能興業公司所提與曹吉宙之LINE對話截圖所示：

03 (曹吉宙) 請教劉先生，我們什麼時間約現場交屋簽名。

04 (上能興業公司) 你想怎麼處理比較好都可以．．。(5

05 月1日) 曹先生你好，我們約5月5日，律師那天要開庭，
06 希望改5月7日可以嗎等內容(見本院(二)卷第189頁)，足
07 認上能興業公司遷讓返還系爭房屋之行為，應於該房屋內
08 為之，並兼需林瑞榆或其代理人至系爭房屋為受領之行
09 為，則上能興業公司固得以準備給付之事情通知林瑞榆，
10 以代提出。然依上能興業公司所提109年4月29日存證信函
11 所載：本人接獲台端臺北信維郵局4984號來函要求本人即
12 刻清空遷讓系爭房屋，為免爭議，本人一直不敢處分系爭
13 房屋，經確認台端來函爭議後。本人隨即開始處理清運事
14 宜，．．已縉力於近日將系爭房屋除了原有裝潢輕鋼架天
15 花板、鐵架外，屬於本人物品清運完成，爰以本函通知台
16 端受領系爭房屋等內容(見本院(二)卷第187至188頁)以
17 觀，僅可認上能興業公司係以該存證信函向林瑞榆表示已
18 清空系爭房屋內所留存之上能興業公司之物品，並無通知
19 何時可於該房屋內為返還之行為，難認已依債務本旨為實
20 行，不能資為林瑞榆於同年4月30日收受該存證信函時，
21 已生上能興業公司遷讓返還系爭房屋之證明。況林瑞榆於
22 收受該存證信函之當日，已由曹吉宙向上能興業公司詢問
23 何時可在系爭房屋內交屋，嗣因上能興業公司表明不能於
24 約定之109年5月5日為之，而改於同年5月7日交屋，此觀
25 上開LINE對話截圖自明，尤難謂林瑞榆有何遲延受領系爭
26 房屋之事實。以故，上能興業公司稱：系爭房屋早於109
27 年4月30日即處於騰空可受領之狀態，係林瑞榆遲未受領
28 云云，顯不足採。

29 (三) 依林瑞榆寄予上能興業公司之臺北信維郵局4984號存證信
30 函所載：系爭租約業已屆至，詎臺端(即上能興業公司，
31 下同)仍霸佔系爭房屋不依約清空遷讓，實屬蠻橫無理，

且顯然違背系爭租約第8條第3項約定。本人為保護自己財產權利，特函告臺端應於函到5日內，依約清空系爭房屋並遷讓交還於本人代理人曹吉宙，否則臺端應依約給付違約金等內容（見本院(一)卷第342頁）以考，可知林瑞榆係要求上能興業公司依系爭租約第8條第3項約定騰空遷讓交還系爭房屋，並無系爭租約期限屆滿後，上能興業公司須經林瑞榆同意始得清空系爭房屋之文義，甚為明晰。上能興業公司雖謂：曹吉宙有轉達林瑞榆同意伊花時間清空租賃標的物再予以交還云云。然已為林瑞榆、曹吉宙所否認，上能興業公司未舉證以實其說，此部分所辯，難信為真，則其據以稱：伊於系爭租約屆滿後，獲得林瑞榆及曹吉宙之同意進行清運，並於109年4月29日寄發存證信函請求林瑞榆受領，並無遲延返還系爭房屋云云，要非可取。

(四) 上能興業公司不得向林瑞榆請求返還系爭押租金，已認定如上甲(三)3、所示，則上能興業公司以林瑞榆應返還該押租金為由，拒絕於約定之109年5月7日辦理交屋，即屬無據，其至本院109年6月8日準備程序期日始向林瑞榆之訴訟代理人表明拋棄對系爭房屋之占有，由林瑞榆自行占有（見本院(一)卷第196頁），足認上能興業公司未於租賃期限屆滿之109年3月24日將系爭房屋騰空返還林瑞榆，直至109年6月8日始向林瑞榆表示拋棄占有，其遲延返還系爭房屋之日數為76日（計算式： $7+30+31+8=76$ ），可以確定。林瑞榆自得依系爭租約第8條第3項約定，反訴請求上能興業公司給付29萬8,933元（計算式： $59000 \times 2 \times 76 \div 30 = 298933$ ，小數點下四捨五入）。按給付無確定期限者，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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第233條第1項

01 本文、第203條分別有明定。林瑞榆反訴請求之29萬8,933
02 元，自得請求自反訴起訴狀繕本送達（109年8月27日，見
03 本院(一)卷第410頁）之翌日即同年月28日起算之法定遲延
04 利息。

05 五、綜上所述，上能興業公司本訴依民法第184條第1項前段、第
06 2項、第191條第1項規定，請求林瑞榆、曹吉宙各應給付321
07 萬6,392元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
08 年利率百分之五計算之利息。如任一人為給付，於給付範圍
09 內他人免給付義務，為無理由，應予駁回。原審關此部分為
10 上能興業公司敗訴之判決，理由雖有不同，但結論並無二
11 致，仍應予以維持。上能興業公司上訴意旨指摘原判決此部
12 分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另上能興
13 業公司追加之訴，依民法第227條第1項、第2項規定請求林
14 瑞榆給付上開金額；依同法第184條第1項前段、第2項、第1
15 88條第1項規定，請求追加被告億隆仲介公司與曹吉宙連帶
16 給付上開金額；及依系爭租約第3條第2項約定、民法第179
17 條規定，請求林瑞榆給付65萬5,002元本息部分，均為無理
18 由，應予駁回。另林瑞榆反訴依系爭租約第8條第3項約定，
19 請求上能興業公司給付29萬8,933元，及自109年8月28日起
20 至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，
21 應予准許。

22 六、本件事證已臻明確，上能興業公司聲請訊問證人廖志偉（見
23 本院(一)卷第139頁），於前揭判斷不生影響，無調查之必
24 要；兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌
25 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此
26 敘明。

27 七、據上論結，本件上能興業公司之上訴及追加之訴，均為無理
28 由；林瑞榆之反訴為有理由，依民事訴訟法第449條第2項、
29 第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 3 月 30 日
31 民事第十八庭

審判長法官 黃明發

法官 賴彥魁

法官 林政佑

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 110 年 3 月 30 日

書記官 王韻雅