

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1859號

原告

即反訴被告 合發物流有限公司

法定代理人 許文山

訴訟代理人 周雅玲律師

被告

即反訴原告 陳坤火

訴訟代理人 白丞哲律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年11月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）壹拾玖萬貳仟元，及自民國
一百一十三年二月二十日起至清償日止，按週年利率百分之
五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二十五分之一，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告如以壹拾玖萬貳仟元為原告
預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之訴駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分

壹、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。所

謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上可認係屬同一或關連之紛爭，並就原請求之訴訟及證據資料，於繼續審理時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求得在同一程序中一併解決，以避免重複審理者，即屬之。查：原告起訴時之聲明第一項為「被告應給付原告新臺幣（下同）957,181元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息」（士林地院112年度士簡字第1688號卷第11頁），嗣原告於民國114年9月24日提出民事準備三暨訴之追加狀，追加訴之聲明第二項「被告應給付原告4,020,550元，及自本民事準備三暨訴之追加狀繕本送達之翌日起，按年息5%計算之利息」（本院卷第203-204頁），經核原告上開追加之聲明，核屬擴張應受判決事項之聲明，且與起訴請求之基礎事實同一（兩造間之租賃法律關係），所用之證據資料亦具有同一性，依上開規定，並無不符，應予准許。

貳、又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。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。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（最高法院70年度台抗字第522號民事裁定、91年度台上字第262號判決、101年度台抗字第335號民事裁定參照）。查：原告基於與被告間之租賃法律關係、民法第184

條、第227條之規定，請求被告給付包含租金、押租金與損害賠償等款項，被告提起反訴，主張依照兩造間之租賃法律關係，請求原告給付租金總計2,160,000元，及自112年11月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息等節（113年度桃簡字第845號卷第13頁），本訴與反訴間之原因事實及法律關係具有共通性、牽連性（即兩造間之租賃關係），相關訴訟及證據資料均可相互援用，如合併審理確可節省勞費，並防止裁判牴觸。揆之前揭說明，應認被告提起反訴，當屬合法。

乙、實體部分

壹、本訴部分

一、原告主張：

(一)原告於111年10月29日與被告簽立廠房租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定由原告承租被告所有門牌號碼為桃園市○○區○○街00號、範圍包含坐落於桃園市○○區○○段000○○000地號上之建物及空地約500坪之標的（下稱系爭承租標的），並約定承租用途為倉庫使用，俟兩造簽立系爭租賃契約後，原告將諸多貨物搬進系爭承租標的，然不久後，原告即發現該承租標的之屋頂有多處漏水，導致原告存放之貨物受有潑水、淹水等損失。

(二)因系爭承租標的有上開漏水情形，致原告受有嚴重之損失，故原告於112年9月25日，即以龜山大崗郵局存證號碼第000191號存證信函，通知被告終止租約，及請被告於文到後5日內，處理因承租標的漏水所衍生之賠償問題，然被告於112年9月28日收受上開存證信函後，以112年10月2日北投關渡郵局存證號碼第000091號存證信函回覆原告，並稱知悉系爭承租標的有漏水之情形，且未修繕完畢，原告復於112年10月3日以龜山大崗郵局存證號碼第000193號存證信函、於112年10月6日以龜山大崗郵局存證號碼第000200號存證信函，催告被告賠償及返還押租保證金、未到期租金支票，然被告卻均置之不理，更已兌現相關之支票。

01 (三)系爭租賃契約業已終止：

02 1.依系爭租賃契約第12條第1項之約定，原告業已完成點交，
03 縱認原告未完成點交，原告亦以「民事準備二暨反訴答辯三
04 暨聲請調查證據狀」催告被告於文到後7個工作日內，會同
05 原告就系爭承租標的進行點交，該期間業已屆滿，被告卻仍
06 未會同點交，自應認原告已完成點交之程序。

07 2.再者，原告前已告知被告有關係爭承租標的屋頂有漏水乙
08 情，縱被告於112年5月間，曾修繕該處之屋頂，卻未修繕完
09 畢，原告自得依系爭租賃契約第15條第1項之約定終止租
10 約，況系爭承租標的係因不可歸責於原告之事由，又已無法
11 達到租賃之目的（即作為倉庫使用），則原告亦可依系爭租
12 賃契約第15條第2項之約定，終止系爭租賃契約，而原告已
13 於112年9月25日以龜山大崗郵局存證號碼第000191號存證信
14 函，通知被告終止租約，被告於112年9月28日即收受該存證
15 信函，則兩造間之租賃契約，當已於112年9月29日起合法終
16 止。

17 3.縱認原告無法依系爭租賃契約第15條第1、2項之規定，終止
18 系爭租賃契約，然系爭租賃契約第11條第1項規定承租人於
19 租賃期限屆滿前，得終止租約，亦即原告本有任意終止系爭
20 租賃契約之權利，原告自得以上開存證信函通知被告終止租
21 約。

22 (四)原告請求被告給付之款項：

23 1.租賃保證金360,000元：

24 依系爭租賃契約第4條之約定，兩造之租賃保證金為360,000
25 元，被告又已收受該押租金，而系爭租賃契約既經原告合法
26 終止，則原告得依民法第179條之規定，請求被告返還租賃
27 保證金360,000元。

28 2.租金192,000元：

29 依系爭租賃契約第3條之約定，兩造約定之租金為每月180,0
30 00元，原告業已預先提供1年期之支票，而兩造間之租賃法
31 律關係，既已於112年9月29日已終止，則被告溢收原告所繳

納112年9月29日、112年9月30日之租金共12,000元、112年10月份之租金共180,000元。

3.損害賠償405,181元：

因被告所提供系爭承租標的存有嚴重之漏水問題，致原告存放之貨物受有損失，原告賠償客戶共計405,181元，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第227條第2項規定，請求擇一為有利原告之判決。

4.預期利益損失4,020,550元：

原告長期與客戶薪川國際有限公司（下稱薪川國際公司）、勇信物流股份有限公司（下稱勇信物流公司）合作，由原告提供倉儲予客戶存放物品，並收取租金，然因被告所提供之系爭承租標的有漏水之問題，導致薪川國際公司、勇信物流公司均向原告表示不再承租倉庫，導致原告受有預期利益之損失：

(1)薪川國際公司承租原告之倉庫原為1年8個月之期間，平均每月租金為64,486元，原告僅先一部請求111年11月起至112年8月間，共計10個月之預期利益損失，總計644,860元。

(2)勇信物流公司承租原告之倉庫亦為1年8個月之期間，平均每月租金為337,569元，原告僅先一部請求111年11月起至112年8月間，共計10個月之預期利益損失，總計為3,375,690元。

(五)為此，爰依系爭租賃契約、民法第184條、第191條、第227條之規定，提起訴訟。並聲明：1.被告應給付原告957,181元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，按年息5%計算之利息；2.被告應給付原告4,020,550元，及自民事準備三暨訴之追加狀繕本送達之翌日起，按年息5%計算之利息；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)依系爭租賃契約之約定，縱使系爭承租標的存有漏水之情形，原告應先請求被告予以修繕，以保持合於約定使用之狀態，原告卻逕以存證信函通知被告終止系爭租賃契約，有違

01 系爭租賃契約第15條之約定，兩造簽立之系爭租賃契約難謂
02 已合法終止，且原告於112年1月間，即以系爭承租標的有漏
03 水之問題，而聲請調解，兩造於112年1月3日達成調解，並
04 於當時確認系爭承租標的並無漏水乙節，嗣原告於112年9月
05 間，向被告之聯絡人陳金龍稱系爭承租標的又有漏水之情
06 形，陳金龍亦立即聯繫維修之包商，請其派工修繕，然工人
07 於112年9月12日到場欲修繕時，原告卻不同意僅修補漏水之
08 部分，要求被告須更換全部之屋頂，並稱若非更換全部之屋
09 頂，原告即不同意工人進入該倉庫，導致被告雇請之工人無
10 法進入倉庫修繕，被告始發函請原告勿阻擋工人施工，並告
11 知原告將於112年10月4日間，再次委請工人至該處修繕，原
12 告卻仍阻擋施工人員進入倉庫內修繕，是以，原告除未催告
13 被告修繕系爭承租標的外，更拒絕被告雇用之工人進入倉庫
14 修繕，兩造間之系爭租賃契約自未合法終止，原告請求被告
15 返還押租金、租金，皆無理由。

16 (二)再者，原告於112年9月25日寄送龜山大崗郵局存證號碼第00
17 0191號存證信函予被告，乃主張依系爭租賃契約第15條之約
18 定終止系爭租賃契約，而非依系爭租賃契約第11條之約定，
19 原告自始未通知被告以系爭租賃契約第11條終止系爭租賃契
20 約，原告自無從以系爭租賃契約第11條之約定，任意終止系
21 爭租賃契約，縱使原告得依系爭租賃契約第11條之約定，終
22 止系爭租賃契約，原告應依系爭租賃契約之約定，給付2個
23 月之懲罰性違約金予被告。

24 (三)原告請求被告給付損害賠償405,181元部分，原告並未舉證
25 證明該部分之損害，乃係原告所造成，亦未舉證上開損害賠
26 償金額認定之依據，另就預期利益損失4,020,550元部分，
27 原告未敘明係何種權利受損，實屬純粹經濟上損失，非民法
28 第184條第1項保護之範疇，況原告亦未敘明與被告行為間之
29 相當因果關係為何，原告此部分之主張，亦屬無理由。

30 (四)縱認原告得向被告請求給付金額，然依照系爭租賃契約之約
31 定，原告應於112年11月23日交付1年之租金，原告迄今尚未

給付租金，被告自得以對原告之租金債權，主張抵銷等語，資為抗辯。

(五)並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查：

兩造於111年10月29日簽立廠房租賃契約書，契約第一條租賃標的約定「(一)建物門牌：桃園市○○區○○街00號；(二)租賃範圍：座落於桃園市○○區○○段000○○000地號上之建物及空地約500坪；(三)承租用途：倉庫使用」、第二條租賃期間約定「(一)經甲（即被告）乙（即原告）雙方洽訂租期為3年，租期自111年11月23日起至114年11月22日止」、第三條租金約定及支付則為「(一)雙方議定租金為每月壹拾捌萬元整（上述金額為不含稅之淨總額）」、第四條租賃保證金約定「(一)甲乙雙方同意本租賃契約之租賃保證金為參拾陸萬元整，乙方應於簽立本合約之同時一次交付於甲方」，有廠房租賃契約書在卷可佐（士林地院112年度士簡字第1688號卷第23-31頁），而被告於本院辯論期日稱確已收受原告所支付112年9月29日、112年9月30日及112年10月之租金，另被告亦稱尚未將押租金360,000元交付予原告等語（本院卷第258頁），就上開事實，首勘認定。而原告依系爭租賃契約之約定、不當得利法律關係、侵權行為法律關係及不完全給付之規定，請求被告給付957,181元、依侵權行為法律關係、不完全給付之規定，請求被告賠償預期利益之損失，共計4,020,550元，則為被告所否認，並以前詞置辯，為此，兩造間之爭點厥為：(一)原告主張依系爭租賃契約第15條第1項、第2項之約定，兩造間之租賃法律關係，已於112年9月25日合法終止，有無理由？(二)原告主張依系爭租賃契約第11條約規定，兩造間之租賃法律關係，已於112年9月25日合法終止，有無理由？(三)原告主張依系爭租賃契約之約定、不當得利法律關係，請求被告給付溢收之租金192,000元，有無理由？(四)原告依系爭租賃契約之約定，請求被告返還押租金36

0,000元，有無理由？(五)原告請求依侵權行為法律關係或不完全給付之規定，請求被告給付損害賠償共405,181元，有無理由？(六)原告請求依侵權行為法律關係、不完全給付之規定，請求被告賠償預期利益之損失，共計4,020,550元，有無理由？(七)被告以對於原告之租金債權，主張抵銷，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)原告主張依系爭租賃契約第15條第1項、第2項之約定，兩造間之租賃法律關係，已於112年9月25日合法終止，有無理由？

1.系爭租賃契約第15條約定「如甲方（即被告）有下列情形之一者，乙方（即原告）得終止租約：(一)租賃之不動產受損害而有修繕之必要時，其應由甲方負責修繕者，經乙方定相當期限催告甲方修繕，甲方逾期仍未修繕完畢；(二)有本契約第十條規定之情形，減少之租金無法議定或租賃之不動產存餘部分不能達租賃之目的」、第10條則約定「租賃關係存續中，因自然損壞、天災或不可歸責於乙方之事由，致租賃不動產之一部分滅失者，乙方得按滅失之部分，向甲方請求減少租金」，有系爭租賃契約可佐（士林地院112年度士簡字第1688號卷第26-27頁），兩造上開之約定，首堪認定。

2.原告主張依系爭租賃契約第15條第1項之約定終止租約部分：

(1)原告迭主張系爭承租標的有漏水之情形，舉凡下雨時，該承租標的就會漏水，且因屋頂鏽蝕嚴重，故漏水之問題持續發生等語，並提出現場照片相佐（士林地院112年度士簡字第1688號卷第47-53頁），然觀諸原告提出之現場照片，縱使承租倉庫之水泥牆面、地板及貨物，確有水痕或水漬之情形，然上開水痕、水漬與原告承租系爭標的有無漏水情形，其等間相當因果關係究竟為何，無從單以上開現場照片予以判斷，誠難以該現場照片，遽認系爭承租標的確有漏水之情形。

01 (2)惟證人陳金瑞於本院辯論期日證稱：伊於112年9月間，有前
02 往系爭承租標的修理鐵皮屋之漏水，該處下雨天時，屋頂會
03 漏水，該倉庫屋頂之情形會漏水，伊有去修理，屋頂有很多
04 小小的破洞，好天氣時，伊有去修繕屋頂，伊總共去了三、
05 四次，後來伊沒辦法進去，伊打電話給原告，原告之員工告
06 知伊不用修理，因為要換新的，伊是用矽膠修補，只有蓋住
07 破洞處，大概有20、30處破洞，伊有保固1年，如果後續有
08 漏水，伊可以再去修補，若有一些沒有修補，原告會告知伊
09 還有漏水，伊會再去修補，漏水之面積大約為大拇指大小之
10 破洞，倉庫之屋頂經過伊修復後，就不會漏水，過一陣子又
11 打電話稱有漏水，但伊修補的地方沒有再漏水。於111年10
12 月底至112年10月29日期間，伊總共去系爭承租標的3次，都
13 是去修理漏水，修完之後，其他地方又有漏水，伊再去修
14 理，伊修補後，過一陣子，原告之員工又打電話稱又有其他
15 破洞，原告之員工說要換新的鐵皮，說再怎麼修都會漏水，
16 但是伊於估價單有記載保固1年。伊與被告約定只要該處之
17 屋頂1年內有漏水，伊就會去修補，縱使未更換新的鐵皮，
18 只要1年內有漏水之情形，伊就會去修繕，伊記得原告之員
19 工稱乾脆換新的等語（本院卷第54-62頁），依證人陳金瑞
20 上開所述，陳金瑞確實有因漏水之問題，至系爭承租標的修
21 繕該處之鐵皮屋頂等節，而陳金瑞與兩造並無怨隙糾紛，僅
22 係偶然替被告修繕鐵皮屋頂，自無刻意偽證維護原告或被告
23 之必要，故陳金瑞前開所證述之證詞，當屬可採，則原告主
24 張系爭承租標的之鐵皮屋頂有漏水之情形，應予採信。

25 (3)然系爭租賃契約第15條第1項約定承租人得以終止租賃契約
26 之情形，乃係「經乙方定相當期限催告甲方修繕，甲方逾期
27 仍未修繕完畢」，惟揆諸上開陳金瑞之證詞，舉凡被告電聯
28 其至系爭承租標的現場修繕鐵皮屋頂，其均有至該處修繕，
29 且陳金瑞修繕之部分，確實未再有漏水之情形，難認被告有
30 何「逾期未修繕完畢」之情形，縱使原告主張系爭承租標的
31 之鐵皮屋頂，因老舊而有多處破洞，須更換全新之鐵皮等

語，然此僅係原告片面之主張，被告既已委由陳金瑞至現場修繕鐵皮屋頂，更經陳金瑞保固1年，原告又未提出事證證明縱使陳金瑞修繕該處屋頂後，仍有未「修繕完畢」、迭發生漏水之情形，則依原告所提之證據及說明，難認有符合系爭租賃契約第15條第1項所約定之情形，原告以此主張合法終止租約，難認有據，要無理由。

3.原告主張依系爭租賃契約第15條第2項之約定終止租約部分：

原告另主張依系爭租賃契約第15條第2項之約定，終止兩造間之租賃契約，然該條項之約定，須因有系爭租賃契約第10條約定之情形，導致「減少之租金無法議定」或「租賃之不動產存餘部分不能達租賃之目的」，而系爭租賃契約第10條約定之情形乃係「租賃關係存續中，因自然損壞、天災或不可歸責於乙方之事由，致租賃不動產之『一部分滅失』者」，然綜觀原告主張之事證，均無從認定系爭承租標的有何「一部分滅失」之情形，縱使該系爭承租標的有原告所主張鐵皮屋頂破洞之情形，然所謂滅失，應指毀滅、喪失之意，與鐵皮屋頂有破洞、須修繕等情，顯然嚴重程度並不相同，而原告又未提出事證證明系爭承租標的有哪部分毀滅、喪失之情形，則原告主張依系爭租賃契約第15條第2項之約定，終止兩造間之系爭租賃契約，自屬無據，亦無理由。

(二)原告主張依系爭租賃契約第11條之約定，兩造間之租賃法律關係，已於112年9月25日合法終止，有無理由？

- 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知，民法第450條第1項、第2項本文、第453條分別定有明文。準此，當事人約定租賃之期限者，應受期限之拘束，不得提前任意終止，但若當事人約定一方得於期限屆滿前終止契約者，一方得依照民法第450條第3項之規定，先期通知後終止契約。

01 2.經查：

- 02 (1)依兩造所簽立系爭租賃契約之第11條約定「(一)本契約於期限
03 屆滿前，乙方（即原告）得終止租約；(二)依前項約定得終止
04 租約，乙方應於3個月前通知甲方（即被告），並賠償甲方1
05 個月租金額之懲罰性違約金。如乙方未能先期通知而逕行終
06 止租約者，應賠償甲方2個月租金額之懲罰性違約金」（士
07 林地院112年度士簡字第1688號卷第26頁），依該條之約
08 定，原告承租系爭承租標的，得於租期屆滿前，單方面不附
09 理由，期前終止租約，然依照上開約款之約定，須於終止契
10 約之前3個月通知他造，若未先期通知而逕行終止租約時，
11 則應給付他造相當於2個月租金之懲罰性違約金，而原告於1
12 12年9月25日以龜山大崗郵局存證號碼000191存證信函，通
13 知被告終止租約，該存證信函於112年9月28日送達被告，有
14 上開存證信函、回執在卷可佐（士林地院112年度士簡字第1
15 688號卷第55-56頁、本院卷第282-283頁），而依系爭租賃
16 契約第11條第1項之約定，原告本即有期前任意終止租約之
17 權利，且觀諸該約定之內容，原告毋庸負任何理由，即得終
18 止該租約，則原告主張以上開存證信函終止兩造間之系爭租
19 賃契約，確屬有據，堪認兩造間之系爭租賃契約已於112年9
20 月28日（即意思表示到達被告時）發生終止之效力，然因原
21 告未依照系爭租賃契約第11條第2項之約定，於終止租約前
22 之3個月通知被告，依租賃契約之約定，原告自應賠償被告2
23 個月租金（即360,000元）之懲罰性違約金，另衡酌被告本
24 期待兩造間之租賃關係，迄至租期屆滿時始終止，原告不僅
25 提前終止租賃契約，更未先行通知出租人，將導致被告無從
26 先行安排系爭承租標的之後續使用收益，則上開契約約定原
27 告應賠償被告2個月租金之違約金，未有何不當或過高之情
28 形，併予敘明。
- 29 (2)至於被告迭抗辯兩造並無合意終止租約之情形，亦無點交之
30 事實，原告未取得合法終止租約之權利等語（本院卷第256-
31 257頁），然揆諸前述，兩造於簽立系爭租賃契約時，即合

01 意約定租期屆滿前，原告可提前終止契約，則原告自得於租
02 賃期限屆滿前終止系爭租賃契約，又終止權之性質，係屬形
03 成權一種，而形成權係賦予一方當事人得依其單方之意思表
04 示，使法律關係之效力得以消滅，且此項意思表示即無須得
05 他方當事人之同意，是以，原告既有提前終止系爭租賃契約
06 之權利，且該權利本無庸得被告之同意，則被告究竟有無同
07 意原告終止該租賃契約，本未影響原告合法行使終止租約之
08 權利，至於系爭承租標的究竟是否經兩造點交乙節，系爭租
09 賃契約第12條約定「(一)租期屆滿或租賃契約終止時，乙方應
10 立即將租賃之不動產騰空後返還甲方；(二)前項租賃不動產之
11 返還，應由甲乙雙方共同完成租賃之不動產及設備之點交手
12 續。租賃之一方未能會同點交，經他方定相當期限催告仍不
13 會同點交者，視為完成點交；(三)乙方未依本條第一項約定返
14 還租賃不動產時，甲方得向乙方請求未返還租賃不動產期間
15 之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個
16 月者，以日租金折算）之懲罰性違約金至返還為止」（士林
17 地院112年度士簡字第1688號卷第26-27頁），是以，即便如
18 被告所辯稱兩造尚未完成系爭承租標的之點交、原告尚未返
19 還系爭承租標的予被告，僅涉及被告可依該條之約定，向原
20 告請求給付相當於租金之款項暨懲罰性違約金，與系爭租賃
21 契約業經原告合法終止無涉，被告迭以原告尚未返還系爭承
22 租標的，辯稱兩造間之系爭租賃契約尚未終止等語，被告顯
23 然將二者混為一談，自無理由。

24 (三)原告主張依系爭租賃契約之約定、不當得利法律關係，請求
25 被告給付溢收之租金192,000元，有無理由？

26 誠如前述，兩造間之系爭租賃法律關係，業於000年0月00日
27 生合法終止之效力，是以，被告於112年9月29日起即無受領
28 租金之法律上原因，而被告於本院辯論期日對於已收受原告
29 所交付112年9月29日、112年9月30日暨112年10月之租金乙
30 節，並未爭執（本院卷第258頁），又兩造間所約定之租金
31 為每月180,000元，以此計算日租金為6,000元（計算式：18

0,000元 $30=6,000$ ），而被告所收受總計192,000元之租金（計算式：112年9月29日之租金6,000元+112年9月30日之租金6,000元+112年10月之租金180,000元=192,000元），因兩造間租賃法律關係已終止而無法律上之原因，則原告依民法第179條之規定，請求被告返還溢收之112年9月29日、112年9月30日及112年10月之租金，總計192,000元，即屬有據。

(四)原告依系爭租賃契約之約定，請求被告返還押租金360,000元，有無理由？

1. 按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。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

2. 經查：

依系爭租賃契約第4條第1項之約定，兩造簽立系爭租賃契約之押租金為360,000元，且原告於簽立該契約時，一次交付予被告（士林地院112年度士簡字第1688號卷第25頁），被告對於尚未返還押租金360,000元予原告乙節，亦不爭執（本院卷第258頁），然揆諸上開說明，承租人對於出租人若有欠租或其他債務不履行時，應先行以押租金抵充，而因原告未期前通知被告終止系爭租賃契約，依該契約第11條第2項之約定，原告應給付被告2個月租金額之懲罰性違約金，且經本院審酌，該懲罰性違約金亦無任何過高或不當之情事（詳如前述），則原告應給付2個月租金即360,000元（計算式：180,000元 $\times 2=360,000$ 元）之懲罰性違約金，而以上開押租金抵充後，押租金已全數抵充完畢（計算式：押租金360,000元—懲罰性違約金360,000元=0），則原告對於被告自無押租金請求權可資行使，故原告請求被告返還押租金360,000元，尚屬無據，並無理由。

(五)原告請求依侵權行為法律關係或不完全給付之規定，請求被

01 告給付損害賠償共405,181元，有無理由？

02 原告主張因系爭承租標的有屋頂漏水之情形，導致其賠償款
03 項予附表所示各公司、如附表所示之各款項，然無論原告係
04 依照侵權行為法律關係或不完全給付之規定，請求被告給付
05 共計405,181元，原告均應先行舉證證明係因系爭承租標的
06 屋頂漏水之情形，致其支出共計405,181元之款項：

- 07 1.本院依原告之聲請，發函予附表編號1、3、4、5所示之品元
08 實業股份有限公司、英橋國際開發有限公司、薪川國際公司
09 及宇通科技股份有限公司，確認上開公司究竟有無因系爭承
10 租標的屋頂漏水乙事，向原告請求賠償：

- 11 (1)品元實業股份有限公司函覆本院意旨略為「自111年11月1日
12 起將貨物交予原告存放，沒有因漏水問題而受損，沒有因漏
13 水問題而有受損、賠償之事項」、英橋國際開發有限公司函
14 覆本院意旨略為「自105年5月起將貨物交予原告存放，沒有
15 因漏水問題而受損」、薪川國際公司函覆本院意旨略為「自
16 111年7月起至113年6月間，將貨物交予原告存放，曾發生漏
17 水受損情事，係日本進口吸頂燈，發生過水漬髒汙及外箱破
18 損情事，有提出賠償警告，但沒真正求償，只受償過台製紙
19 箱」、宇通科技股份有限公司函覆本院意旨略為「於112年2
20 月至113年4月將公司貨物存放在原告，地點為桃園市○○區
21 ○○街00號，曾發生兩次損壞，一次為112年8月31日紙箱受
22 潮、一次為112年11月13日紙箱碰撞損壞，112年8月31日之
23 賠償金額為1,075元，於9月份進行扣款、112年11月13日之
24 賠償金額為1,432元，於12月份進行扣款」，有品元實業股
25 份有限公司113年5月2日品元供字第1140001號函、英橋國際
26 開發有限公司114年7月30日英橋字第1140730001號函、薪川
27 國際公司114年4月9日薪字第20250409號函、宇通科技股份
28 有限公司114年4月7日GMO-250401號函在卷可佐（本院卷第1
29 23-139頁、第165頁）。

- 30 (2)依上開品元實業股份有限公司、英橋國際開發有限公司之函
31 覆內容，其等均未曾因存放貨物有漏水受損之情事，而向原

告請求賠償損害，則原告主張因系爭承租標的之屋頂漏水，導致其賠償品元實業股份有限公司如附表編號1所示之334,044元、英橋開發有限公司如附表編號3所示之5,200元，顯屬無據，自無理由；再者，就薪川國際公司部分，雖該公司表示曾有發生漏水受損之情事，然薪川國際公司稱未曾因漏水乙事，向原告請求賠償，則原告就此部分主張其因系爭承租標的漏水，賠償薪川國際公司如附表編號4所示之12,385元，亦屬無據，並不足採。

(3)另就宇通科技股份有限公司，該公司表示確有將公司之貨物，存放於原告提供之倉庫，該倉庫位置為桃園市○○區○○街00號，恰為系爭承租標的所在處，而宇通科技股份有限公司稱於112年8月31日，因紙箱受潮之緣故，向原告請求賠償共1,075元，並提出照片相佐（本院卷第129-131頁），惟依宇通科技股份有限公司所提供之照片，縱使該紙箱有水漬之痕跡，然該受潮、水漬痕跡與系爭承租標的屋頂漏水乙事之關聯性究竟為何，原告未提出任何事證相佐，換言之，上開紙箱受潮之原因，在原告未提出其他事證或說明之情形下，要難逕予排除是否係出於原告自行保管不善之可能性，是以，縱依宇通科技股份有限公司上開函覆內容，該公司確於112年8月31日間，因紙箱受潮而向原告請求賠償共計1,075元，然原告既未提出事證證明該些紙箱受潮與系爭承租標的鐵皮屋頂漏水之相當因果關係究竟為何，則亦難認原告給付該部分款項予宇通科技股份有限公司，確實與被告所提供之系爭承租標的有所關聯，原告此部分之主張，要屬無據，尚無足採。

2.就附表編號2勇信物流公司部分，原告雖提出勇信物流公司開立之「營業人銷貨退回進貨退出或折讓證明單」，證明其確有賠償如附表編號2所示共計52,477元予該公司，然證人蕭輔源於本院辯論期日證稱：伊係勇信物流公司之物流部運輸總監，曾向原告承租位在桃園市○○區○○街00號之倉儲，伊不知道是否係因為滲漏水，伊看箱子有凹下去，通常

01 都是箱子受潮，才會有凹陷之痕跡，箱子有凹損，感覺是受
02 潮，箱子有受潮、凹損，影響裡面放置之產品即點心麵，是
03 部分箱子有凹損，並非全部之箱子都有凹損，有向原告請求
04 賠償，大約賠償50,000元，自要給付予原告之貨款扣除，公
05 司所開立之「營業人銷貨退回進貨退出或折讓證明單」是勇
06 信物流公司要求原告賠償之單據，該單據有包含受潮請求賠
07 償之單據，亦有包含箱子碰撞受損之單據，其實伊並不清楚
08 所謂水損之情形為何，僅係該箱子有受潮凹陷之感覺，伊就
09 會向原告求償，箱子有凹損，該貨物即不能再銷售等語（本
10 院卷第93-98頁），依蕭輔源之上開證述內容，放置於系爭
11 承租標的內之貨物，雖確實有受潮、凹陷之情形，然蕭輔源
12 不知悉該受潮之原因究竟為何，且係蕭輔源自行猜測可能因
13 受潮，箱子始有凹損之痕跡，況原告所提出之上開單據，原
14 告賠償之原因除包含箱子凹陷外，亦包含箱子碰撞受損之部
15 分，是以，原告除未提出事證證明上開勇信物流公司箱子凹
16 損之原因，係因系爭承租標的鐵皮屋頂漏水之緣故外，原告
17 賠償予勇信物流公司之原因，又非僅係因箱子凹陷，更包含
18 箱子碰撞受損之部分，原告既無從證明上開箱子凹陷之原因
19 與被告所提供之系爭承租標的確有關聯，又未提出僅針對箱
20 子凹陷賠償之款項究竟為何，則原告請求被告需賠償附表編
21 號2所示之52,477元，亦屬無據，難認有理由。

- 22 3.是以，原告雖主張依照不完全給付之規定或侵權行為之法律
23 關係，請求被告賠償總計405,181元，然就附表編號1、3、4
24 所示之品元實業股份有限公司、英橋國際開發有限公司及薪
25 川國際公司，均函覆表示未曾因漏水乙事原告請求賠償，至
26 於附表編號2、5所示之勇信物流公司與宇通科技股份有限公
27 司，原告亦未提出事證證明上開公司所稱之箱子受潮確與被
28 告提供之系爭承租標的有何相當因果關係，原告既未提出充
29 足之事證，證明上開事項，則無論係依不完全給付之規定或
30 侵權行為法律關係，原告該部分之主張，均屬無理由，要無
31 足採。

01 (六)原告請求依侵權行為法律關係、不完全給付之規定，請求被
02 告賠償預期利益之損失，共計4,020,550元，有無理由？

03 1.按依民法第184條第1項前段、後段及第2項規定，侵權行為
04 之構成有3種類型，即因故意或過失之行為，不法侵害他人
05 權利，或因故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，及行
06 為違反保護他人之法律，致生損害於他人，各該獨立侵權行
07 為類型之構成要件有別。又民法第184條第1項前段所保護之
08 客體，原則上為既存法律體系所明認之權利（固有利益），
09 而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上
10 損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分
11 際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補
12 被害人所受損害之目的。所謂純粹經濟上損失或純粹財產上
13 損害，係指其經濟上之損失為「純粹」的，未與其他有體損
14 害如人身損害或財產損害相結合者而言（最高法院103年度
15 台上字第178號、113年度台上字第1027號判決意旨參照）。

16 2.原告雖尚請求被告應賠償薪川國際公司向原告承租倉庫1年8
17 個月期間，其中一部10個月（即111年11月起至112年8月
18 間）之預期利益損失，總計644,860元、勇信物流公司向原
19 告承租倉庫1年8個月期間，其中一部10個月（即111年11月
20 起至112年8月間）之預期利益損失，總計為3,375,690元等
21 語，然原告此部分請求被告賠償之預計利益損失，顯然係獨
22 立於人身或所有權之外而直接遭受財產上之不利益，非因人
23 身或物權等既存法律體系所明認之權利被侵害而伴隨衍生之
24 損害，屬學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，
25 依前揭說明，即與民法第184條第1項前段所定要件不符，原
26 告自不得依上開規定請求被告負侵權行為損害賠償責任；至
27 於原告於本院辯論期日稱該部分之請求權基礎為民法第184
28 條第1項，而該條第1項後段之保護客體，雖有包含純粹經濟
29 上損失，惟原告仍須舉證證明被告有何「故意以背於善良風
30 俗之方法加損害於他人」之舉，然綜觀原告主張之事實，既
31 僅係主張被告提供之系爭承租標的有多處漏水之情形（本院

卷第279頁），原告又未提出被告上開提供承租標的之舉止，究竟有何背於善良風俗之證據方法，則原告依民法第184條第1項後段請求被告賠償上開預期利益損失，亦無所據，並不足採。

3. 至於原告雖於本院辯論期日另追加民法第227條為請求權基礎，並主張因被告提供之系爭承租標的有漏水之情形，且未完全修繕，導致原告喪失兩家長期配合之客戶等語（本院卷第259頁），然原告除未提出事證證明確實係因系爭承租標的漏水，始導致薪川國際公司、勇信物流公司之貨物受損外，原告更未提出事證證明薪川國際公司、勇信物流公司確有計畫自111年11月起迄至112年8月間，持續與原告簽立契約，原告就上開事項既均未提出任何客觀事證相佐，僅片面主張受有上開預期利益之損失，核屬無據，顯無理由。

(七) 被告以對於原告之租金債權，主張抵銷，有無理由？

至於被告雖主張以對於原告自112年11月23日起之1年租金，共計216萬元租金債權，主張抵銷等語（113年度桃簡字第845號卷第14頁反面至第15頁），然誠如前述，兩造間之系爭租賃契約於112年9月28日，即經原告合法終止，被告自斯時起，對於原告即無租金請求權存在，則被告主張以對於原告自112年11月23日起算1年之租金債權主張抵銷乙節，洵屬無據，自不足採。

(八) 未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，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；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5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查：原告向被告請求溢收租金之不當得利之債，核屬無確定期限之債，又以支付金錢為標的，依上揭法律規定，被告應自受催告時起，負遲延責任，是原告就其

01 上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即
02 113年2月20日起（起訴狀繕本於113年2月19日因未獲會晤本
03 人，已將文書交與有辨別事理能力之同居人，有本院送達證
04 書可佐，113年度桃簡字第845號卷第8頁）至清償日止，按
05 週年利率5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

06 五、綜上所述，原告依民法第179條之規定，請求被告給付溢收
07 之租金即192,000元，暨自113年2月20日起至清償日止，按
08 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾前開範
09 圍之請求，則為無理由，不應准許，應予駁回。

10 六、本判決所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1
11 項第5款規定，應依職權宣告假執行，此部分原告雖陳明願
12 供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行
13 職權之發動，毋庸另為准駁之諭知。又被告陳明願供擔保，
14 請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許
15 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所
16 依附，應併予駁回。

17 貳、反訴部分

18 一、反訴原告主張：

19 (一)反訴原告出租系爭承租標的予反訴被告，反訴被告迄今尚未
20 支付112年11月起至113年11月止之租金，共計2,160,000
21 元，而系爭租賃契約既未經合法終止，自仍為有效之契約，
22 該承租標的之鑰匙亦仍由反訴被告所持有，反訴被告自有給
23 付上開租金總計2,160,000元之義務。

24 (二)為此，爰依系爭租賃契約第3條之約定，提起訴訟，並聲
25 明：反訴被告應給付反訴原告2,160,000元，及自112年11月
26 24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

27 二、反訴被告則以：

28 兩造間之系爭租賃契約，業經反訴被告於112年9月28日合法
29 終止，反訴原告自無法律上原因，向反訴被告請求給付112
30 年11月起至113年11月止之租金等語，資為抗辯。並聲明：

31 (一)反訴原告之訴駁回；(二)如受不利判決，反訴被告願供擔

保，請准宣告免為假執行。

三、經查：

兩造間之系爭租賃契約，經反訴被告於112年9月28日合法終止，業經本院認定如前，兩造間之租賃法律關係既於112年9月28日經反訴被告合法終止，則反訴原告自無法律上原因，再向反訴被告請求依照系爭租賃契約第3條之約定，按月給付180,000元之租金，故反訴原告主張依據系爭租賃契約第3條之約定，向反訴被告請求給付自112年11月起至113年11月止之租金，共計2,160,000元之租金乙節，洵屬無據，不應准許。

四、綜上所述，反訴原告主張依系爭租賃契約第3條之約定，請求反訴被告給付共計2,160,000元之租金，核屬無據，並無理由，應予駁回。

丙、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

丁、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條；反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
民事第五庭 法 官 潘曉萱

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 1 月 16 日
書記官 黃心姿

附表：原告主張賠償之公司、款項（士林地院112年度士簡字第1688號卷第71頁）

編號	賠償之公司	賠償之款項 (新臺幣)
1	品元實業股份有限公司	334,044元
2	勇信物流有限公司	52,477元

(續上頁)

01

3	英橋國際開發有限公司	5,200元
4	薪川國際有限公司	12,385元
5	宇通科技股份有限公司	1,075元