

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第787號

原告

即反訴被告 鼎倫租賃住宅代理有限公司

法定代理人 黃家倫

訴訟代理人 李宜蓁

被告

即反訴原告 程以珍

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣69,672元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟程序被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告提起反訴，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436條之23、第436條第2項、第259條、第260條第1項分別定有明文。經查，原告主張被告自民國109年1月30日起向其承租門牌號碼桃園市○○區○○○○街000號8樓房屋（下稱系爭房屋），惟被告未按期支付租金逾3個月，經原告定期催告被告支付，被告仍未履行，乃終止租賃契約，以此提起本訴，請求被告支付積欠之租金、騰空遷讓返還系爭房屋及返還無權占有系爭房屋所受之不當得利，被告則以系

01 爭房屋有瑕疵，原告卻拒不修繕，致被告無法使用收益系爭
02 房屋，被告自無再支付租金之義務為由提起反訴，本院審酌
03 反訴之標的與本訴之防禦方法相牽連，依前揭規定，被告提
04 起反訴尚無不合，應予准許。

05 二、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
06 訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事
07 訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段及但書第3款定有
08 明文。經查：

09 (一)原告起訴時聲明原為：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予
10 原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）38,800元，及自起
11 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.
12 被告應自111年3月7日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月
13 給付原告12,700元（本院卷3頁）；於111年10月6日言詞辯
14 論期日變更聲明為：1.被告應將系爭房屋騰空遷讓返還予原
15 告。2.被告應給付原告38,800元，及自起訴狀繕本送達翌日
16 起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.被告應自111年3月
17 7日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告14,400元
18 （本院卷141頁）；嗣於112年2月13日言詞辯論期日變更聲
19 明為：1.被告應給付原告38,800元，及自起訴狀繕本送達翌
20 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應給付原告
21 97,000元（本院卷184頁反），核屬擴張及減縮應受判決事
22 項之聲明，揆諸首揭規定，均應准許。

23 2.反訴原告起訴時聲明原為：請求反訴被告給付反訴原告1,98
24 3,000元（本院卷55頁）；於111年10月6日言詞辯論期日變
25 更聲明為：反訴被告應給付反訴原告1,827,500元（本院卷1
26 39頁反）；嗣於112年1月5日言詞辯論期日變更聲明為：反
27 訴被告應給付反訴原告1,950,000元（本院卷155頁反），核
28 屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，均應准
29 許。

30 貳、實體方面

31 一、原告即反訴被告之主張及抗辯：

01 (一)本訴主張：被告於109年1月25日向原告承租系爭房屋，並簽
02 訂社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自
03 109年1月30日起至112年1月29日止，每月租金12,700元，其
04 中租金4,700元由政府補助，其餘租金8,000元，被告應於每
05 月20日前支付，押金25,400元，管理費每月1,700元由被告
06 負擔，並應按月併入租金一併支付。嗣被告自110年11月
07 起，即未依約按期支付租金及管理費，經原告於111年2月24
08 日以存證信函催告被告應於5日內支付所積欠110年11月至11
09 1年1月之租金及管理費合計29,100元，逾期將終止租約，詎
10 被告逾期仍未支付，已積欠110年11月至111年2月之租金及
11 管理費合計38,800元，原告乃於111年3月4日以存證信函向
12 被告表示終止系爭租約，被告於111年3月7日收受，系爭租
13 約自斯時起已終止，惟被告遲至112年2月13日始將系爭房屋
14 騰空遷讓返還予原告，則被告自111年3月7日起至112年1月6
15 日止無權占用系爭房屋亦受有相當於租金及管理費之不當得
16 利97,000元，為此依系爭租約第3條第1款、第5條第1款、第
17 14條第3項之約定，民法第179條前段之規定提起本件訴訟等
18 語，並聲明：如前述變更後訴之聲明所示。

19 (二)反訴抗辯：反訴原告並未通知反訴被告系爭房屋有修繕之必
20 要，且反訴被告並無不法侵害反訴原告之居住環境乾爽舒適
21 之人格法益等語，並聲明：反訴原告之訴駁回。

22 二、被告即反訴原告之抗辯及主張：

23 (一)本訴抗辯：被告及其配偶呂俊賢、其女程○甯、其子呂○
24 恆、呂○和於109年2月5日搬入系爭房屋後，即發現系爭房
25 屋因頂樓防水破損致2間臥室及客廳牆壁均有壁癌、廚房水
26 管堵塞、屋內裝設之2台廢棄冷氣鏽蝕嚴重、窗戶紗窗破
27 損、無紗窗、落地窗之紗門窗框變形破損，致蚊蟲自冷氣出
28 風口、紗窗不斷進入屋內，經通知原告修繕，原告於109年3
29 月24日派員疏通廚房堵塞之水管，於109年8月底派員進行頂
30 樓防水工程及刮除牆壁壁癌，其餘部分至112年2月13日被告
31 搬離系爭房屋時均未修繕，又被告於109年2月14日發現系爭

01 房屋熱水器無法供應熱水，通知原告修繕，原告仍未修繕，
02 被告乃於110年1月7日自行委由水電師傅更換水盤修繕熱水
03 器，被告另於110年1月發現系爭房屋之陽台漏水，於110年1
04 月18日發現系爭房屋之浴室水管破裂導致系爭房屋下層漏
05 水，經通知原告修繕，迄112年2月13日被告搬離系爭房屋時
06 均未修繕，故本件係因原告拒不修繕，被告方拒絕支付110
07 年11月至111年2月之租金並為同時履行抗辯，尚難認被告支
08 付租金有遲延，且因系爭房屋之上開瑕疵，致被告於租賃期
09 間未能依系爭租約之約定使用系爭房屋，系爭租約約定之租
10 金應予酌減為每月2,000元，依此因被告每月溢繳租金6000
11 元，未支付之租金以此抵充或抵銷後，被告並未積欠租金，
12 則原告自不得終止租約等語，並聲明：原告之訴駁回。

13 (二)反訴主張：系爭房屋因有上開瑕疵，致系爭租約約定之租金
14 應予酌減為每月2,000元，則反訴被告受領反訴原告每月溢
15 繳之租金6,000元共25個月合計150,000元，即屬無法律上原
16 因之不當得利，應返還予反訴原告，且系爭房屋嚴重漏水之
17 瑕疵，已影響反訴原告及其配偶呂俊賢、其女程○甯、其子
18 呂○恆、呂○和之身體健康及生活品質而侵害反訴原告及其
19 家屬居住環境乾爽舒適之人格法益而情節重大，致反訴原
20 告、呂俊賢、程○甯、呂○恆、呂○和各受有精神上痛苦之
21 損害900,000元、360,000元、180,000元、180,000元、180,
22 000元，呂俊賢已將其對於反訴被告之損害賠償請求權讓與
23 反訴原告，爰依民法第179條、第191條第1項之規定及債權
24 讓與之法律關係提起反訴等語，並聲明：如前述變更後訴之
25 聲明所示。

26 三、原告主張被告於109年1月25日向原告承租系爭房屋，並簽訂
27 系爭租約，約定租賃期間自109年1月30日起至112年1月29日
28 止，每月租金12,700元，其中租金4,700元由政府補助，其
29 餘租金8,000元，被告應於每月20日前支付，押金25,400
30 元，管理費每月1,700元由被告負擔，並應按月併入租金一
31 併支付等情，業據其提出系爭租約為證（本院卷11-17

頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、本院之判斷：

(一)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關係。故如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付。另出租人未盡此項義務時，依民法第441條規定之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務。再按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出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而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第429條第1項、第430條定有明文。又出租人不履行修繕義務，致承租人不能為租賃物之使用收益時，縱使未限期催告，承租人仍得按比例請求減少租金。而系爭租約第8條第1項前段約定租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業負責修繕。經查：

- 1.被告抗辯於109年2月5日搬入系爭房屋後，即發現系爭房屋因頂樓防水破損致2間臥室及客廳牆壁均有壁癌、廚房水管堵塞、屋內裝設之2台廢棄冷氣鏽蝕嚴重、窗戶紗窗破損、無紗窗、落地窗之紗門窗框變形破損，致蚊蟲自冷氣出風口、紗窗不斷進入屋內，於109年2月14日發現系爭房屋熱水器無法供應熱水，於110年1月發現系爭房屋之陽台漏水，於110年1月18日發現系爭房屋之浴室水管破裂導致系爭房屋下層漏水等情，業據其提出被告與系爭房屋屋主游良杰、原告之受僱人李宜蓁之通訊軟體LINE訊息記錄擷取照片、現場照片為證（本院卷67-114、147-151頁），且為原告所不爭執（本院卷139頁反），堪認屬實。而依系爭租約附件租賃標

01 的現況確認書所示，被告向原告承租系爭房屋時，並無滲漏
02 水、供水及排水不正常之情形，足見此為系爭租約約定系爭
03 房屋供被告使用之狀態，則系爭房屋於109年2月5日起發生
04 因頂樓防水破損致2間臥室及客廳牆壁均有壁癌、廚房水管
05 堵塞之情，於109年2月14日起發生熱水器無法供應熱水之情
06 形，於110年1月起發生陽台漏水之情，於110年1月18日起發
07 生浴室水管破裂之情，依前揭說明，均屬系爭房屋未保持合
08 於系爭租約所約定之使用狀態，且有修繕之必要。又依系爭
09 租約附件包租業負責修繕項目及範圍確認書、包租業負責修
10 繕項目及範圍明細表所示，系爭房屋之客餐廳及臥室之落地
11 門窗、紗門依現狀點交，則被告既自承於109年2月5日搬入
12 時即發現屋內裝設之2台廢棄冷氣鏽蝕嚴重、窗戶紗窗破
13 損、無紗窗、落地窗之紗門窗框變形破損，此等破損情形當
14 屬兩造簽訂系爭租約及原告點交系爭房屋予被告時，被告即
15 已知悉者，自難認未合於系爭租約約定系爭房屋供被告使用
16 收益之狀態，惟均屬有修繕必要之情形，然系爭房屋此等破
17 損之情形雖致蚊蟲自冷氣出風口、紗窗不斷進入屋內，尚難
18 認已致被告不能使用系爭房屋，則依前揭說明，被告就此請
19 求按比例減少租金，並無理由，應予駁回。

20 2.系爭房屋頂樓防水破損及所致之牆壁壁癌、廚房水管阻塞、
21 熱水器無法供應熱水，均屬系爭房屋未保持合於系爭租約所
22 約定之使用狀態，且有修繕之必要，已如前述，則依系爭租
23 約前揭約定，原告負有修繕之義務，而依前揭通訊軟體LINE
24 訊息記錄擷取照片所示，被告就牆壁壁癌部分，於109年2月
25 10日前已告知游良杰，並與系爭房屋頂樓防水破損部分，於
26 109年4月28日、5月3日告知游良杰，就廚房水管阻塞部分，
27 於109年2月29日告知游良杰，就熱水器無法供應熱水部分，
28 於109年2月14日、5月3日告知游良杰，於109年10月23日、1
29 2月21日、1月5日告知李宜蓁等情，參以原告亦自承原告與
30 游良杰另訂有包租契約，約定游良杰就系爭房屋負有修繕之
31 義務（本院卷202頁），當屬原告為履行依系爭租約對於被

告所負修繕系爭房屋義務之使用人，足見被告就系爭房屋上開未合於約定使用狀態及有修繕必要之處，已通知原告修繕並促使原告就系爭房屋保持合於系爭租約約定使用之狀態，復依前揭通訊軟體LINE訊息記錄擷取照片及現場照片所示，系爭房屋廚房堵塞之水管經原告於109年3月24日派員疏通，頂樓防水工程經原告於109年8月26日至8月31日派員施作，牆壁壁癌經原告於109年9月3日派員刮除，均已修繕而使系爭房屋此等部分合於系爭租約約定使用之狀態，至熱水器無法供應熱水部分，原告遲未修繕，係被告於110年1月7日自行委由水電師傅更換水盤修繕。從而，系爭房屋於109年2月5日起至109年3月24日止，發生廚房水管堵塞之情，於109年2月5日起至109年9月3日止，發生系爭房屋頂樓防水破損致2間臥室及客廳牆壁均存有牆壁壁癌之情，於109年2月14日起至110年1月7日止，發生熱水器無法供應熱水之情，原告卻未盡其依系爭租約所負保持系爭房屋合於約定使用狀態之義務，被告就此請求依不能使用之程度減少租金，依前揭說明，即屬有據。至系爭房屋發生陽台漏水及浴室水管破裂之情，雖屬系爭房屋未保持合於系爭租約所約定之使用狀態，且有修繕之必要，已如前述，然被告雖抗辯有通知原告修繕，原告迄112年2月13日被告搬離系爭房屋時均未修繕等語，惟為原告所否認，而被告復未提出其他證據以證明確有通知原告修繕之情，則原告雖有保持系爭房屋合於系爭租約所約定使用狀態之義務，然被告未於租賃關係存續中及時通知原告，方致原告未能盡其應負之保持合於約定使用狀態及修繕之義務，故被告就此請求依不能使用之程度減少租金，依前揭說明，並無理由，應予駁回。

3. 本院參酌廚房水管堵塞、牆壁有壁癌及熱水器無法供應熱水分別對於被告使用系爭房屋、日常生活起居所造成影響之程度，系爭房屋自廚房水管堵塞發生之日起每月租金應減少1,000元、自牆壁壁癌發生之日起每月租金應減少500元、自熱水器無法供應熱水發生之日起每月租金應減少1,500元為

01 當。系爭租約約定被告每月應支付租金8,000元，已如前
02 述，從而，109年2月20日被告應支付之租金減少後應為6,01
03 6元（計算式： $8,000 - [1,000 \times 25/31] - [500 \times 25/31] -$
04 $[1,500 \times 16/31] = 6,016$ 【小數點以下四捨五入】），109年
05 3月20日被告應支付之租金減少後應為5,172元（計算式： $8,$
06 $000 - [1,000 \times 24/29] - 500 - 1,500 = 5,172$ 【小數點以下四捨
07 五入】），109年4月20日至109年8月20日被告各應支付之租
08 金減少後應分別為6,000元（計算式： $8,000 - 000 - 0,500 = 6,0$
09 00 ），109年9月20日被告應支付之租金減少後應為6,419元
10 （計算式： $8,000 - [500 \times 5/31] - 1,500 = 6,419$ 【小數點以下
11 四捨五入】），109年10月20日至109年12月20日被告各應支
12 付之租金減少後應分別為6,500元（計算式： $8,000 - 1,500 =$
13 $6,500$ ），110年1月20日被告應支付之租金減少後應為7,565
14 元（計算式： $8,000 - [1,500 \times 9/31] = 7,565$ 【小數點以下四
15 捨五入】）。

16 (二)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
17 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
18 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
19 租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項、
20 第2項前段定有明文。經查：

21 1.原告主張被告自110年11月起，即未依約按期支付租金及管
22 理費，經原告於111年2月24日以存證信函催告被告應於5日
23 內支付所積欠110年11月至111年1月之租金及管理費合計29,
24 100元，逾期將終止租約，詎被告逾期仍未支付，已積欠110
25 年11月至111年2月之租金及管理費合計38,800元，原告乃於
26 111年3月4日以存證信函向被告表示終止系爭租約，被告於1
27 11年3月7日收受，系爭租約自斯時起已終止等情，業據原告
28 提出中壢東興郵局存證號碼45號之存證信函、大溪郵局存證
29 號碼41號之存證信函、收件回執、存摺內頁交易明細、存摺
30 存款帳戶未登摺明細表為證（本院卷7-10、132-133、160-1
31 81），且被告亦不爭執有收受上開存證信函乙節（本院卷13

01 8頁反），堪信為真實。

02 2.本件被告雖抗辯因系爭房屋有上開未合於系爭租約約定使用
03 狀態之瑕疵，從而拒絕支付110年11月至111年2月之租金並
04 為同時履行抗辯，且因系爭房屋之上開瑕疵，致被告於租賃
05 期間未能依系爭租約之約定使用系爭房屋，系爭租約約定之
06 租金應予酌減為每月2,000元，依此因被告每月溢繳租金600
07 0元，未支付之租金以此抵充或抵銷後，被告並未積欠租金
08 云云，然依前揭通訊軟體LINE訊息記錄擷取照片所示，並未
09 見被告通知原告系爭房屋有上開瑕疵時，有限期原告修繕，
10 亦未見被告有向原告表示不修繕即拒絕支付租金之情，且為
11 原告所否認，加以被告於起訴前亦未曾向原告表示因上開瑕
12 疵應減少支付租金之金額，從而本件系爭租約之租金雖有前
13 述減少租金之情，然此係因被告於起訴後所為減少租金之意
14 思表示，亦難以此反推回溯認被告於本院減少租金前並無依
15 系爭租約約定之租金金額如數支付之義務，故被告前揭抗
16 辯，並無理由，尚難憑採。

17 3.至系爭租約第16條第2項第2款前段約定包租業依前項規定提
18 前終止租約者，應依下列規定期限，檢附相關事證，以書面
19 通知承租人：（二）依前項第2款至第10款規定終止者，於
20 終止前30日等語。然參酌系爭租約第13條第2項約定依約定
21 得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前1個月通知他
22 方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高
23 不得超過1個月租金額之違約金等語。足見系爭租約第16條
24 第2項第2款前段、第13條第2項雖約定原告提前終止系爭租
25 約時，應於終止前30日檢附相關事證以書面通知被告，然原
26 告未依此等約定先期通知，僅係應賠償被告最高不得超過1
27 個月租金額之違約金，並未限制未先期通知即不得提前終止
28 租約。又本件被告並未抗辯依系爭租約第13條第2項之約定
29 請求原告賠償違約金，附此敘明。

30 4.綜上，系爭租約於111年3月7日提前終止之事實，已堪認
31 定。

01 (三)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
02 明文。而系爭租約第3條第1款約定：被告應於每月20日前支
03 付租金8,000元等語。系爭租約第5條第1款約定管理費每月
04 1,700元由被告負擔，並應按月併入租金一併支付等語。次
05 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
06 前段定有明文。又系爭租約第14條第1項、第3項、第4項約
07 定租賃契約終止時，承租人應將租賃住宅返還包租業。承租
08 人未依第1項規定返還租賃住宅時，包租業得向承租人請求
09 未返還租賃住宅期間之相當月租金額。前項金額及承租人未
10 繳清第5條約定之相關費用，包租業得由第4條第1項規定之
11 押金中抵充等語。系爭租約第4條第2項則約定前項押金，除
12 有第14條第4項得抵充之情形外，包租業應於租賃契約終
13 止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債
14 務後之賸餘押金等語。經查：

- 15 1.依前揭存摺內頁交易明細、存摺存款帳戶未登摺明細表所
16 示，被告於系爭租約終止前，有依系爭租約支付109年2月至
17 110年10月之租金及管理費，然積欠110年11月至111年2月之
18 租金及管理費合計38,800元，惟被告於系爭租約終止後之11
19 1年3月14日、111年3月29日尚有支付原告各9,700元合計19,
20 400元，復以押金抵充後，被告並無積欠租金（計算式：38,
21 800-19,400-25,400=-6,000），從而，原告主張依系爭租約
22 第3條第1款、第5條第1款之規定請求被告給付積欠之租金及
23 管理費38,800元暨法定遲延利息，即屬無據，應予駁回。
- 24 2.原告主張系爭租約提前終止後，被告仍占用系爭房屋，至11
25 2年2月13日始將系爭房屋騰空遷讓返還予原告乙節，為被告
26 所不爭執，則系爭租約既已終止，被告依系爭租約第14條第
27 1項之約定及民法第455條前段之規定應將系爭房屋返還原
28 告，乃被告遲至112年2月13日始返還，則依系爭租約14條第
29 3項之約定，原告得向被告請求未返還系爭房屋之相當月租
30 金額，審酌系爭租約第5條第1款管理費應按月併入租金一併
31 支付之約定，所稱相當月租金額應為9,700元，參酌系爭租

約14條第4項約定系爭租約之押金應先抵充上開金額，本件押金抵充被告所積欠之租金後，尚餘6,000元，而系爭租約109年2月至110年1月之租金應予減少，已如前述，加以系爭租約第13條第4項約定租期屆滿前，依第2項規定終止租約者，包租業已預收之租金應返還予承租人等語，則就109年2月至110年1月之租金減少前後之差額21,328元（計算式：【8,000-6,016】+【8,000-5,172】+【8,000-6,000】×5+【8,000-6,419】+【8,000-6,500】×3+【8,000-7,565】），堪認屬原告已預收之租金，自應返還被告，且被告亦主張以此與對原告所負租金或相當於租金之債務抵銷，從而原告依系爭租約14條第3項之約定，請求被告給付自111年3月7日起至112年1月6日止未返還系爭房屋之相當月租金額69,672元（計算式：【9,700×10】-6,000-21,328=69,672），即屬有據。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

3.反訴原告主張依民法第179條之規定，請求反訴被告受領反訴原告每月溢繳之租金6,000元共25個月合計150,000元之不當得利云云，然本件系爭房屋有未合於約定使用狀態之瑕疵，從而109年2月至110年1月之租金減少後，反訴原告溢繳之租金為21,328元，均如前述，惟反訴原告溢繳之租金21,328元已與反訴原告依系爭租約14條第3項之約定應支付系爭租約提前終止後未返還系爭房屋之相當月租金額抵銷而無餘額，故反訴原告上開請求即屬無據，應予駁回。

(四)按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任；不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額；債務人因債務不履行，致債權人之權利受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第191條第1項前段、第195條第1項前段、第227條之1定有明文。經查：反訴原告主張系爭房屋嚴重漏水之

瑕疵，已影響反訴原告及其配偶呂俊賢、其女程○甯、其子呂○恆、呂○和之身體健康及生活品質而侵害反訴原告及其家屬居住環境乾爽舒適之人格法益而情節重大云云，惟系爭房屋固有廚房水管堵塞、頂樓防水破損所致牆壁有壁癌、熱水器無法供應熱水、陽台漏水、浴室水管破裂、2台廢棄冷氣鏽蝕嚴重、窗戶紗窗破損、無紗窗、落地窗之紗門窗框變形破損等情，惟反訴被告並非系爭房屋之所有權人，反訴原告依民法第191條第1項前段、第195條第1項前段之規定，請求被告賠償其及呂俊賢、程○甯、呂○恆、呂○和慰撫金，即屬無據。又反訴被告固有未盡民法第423條保持合於約定使用狀態之義務、民法第429條第1項、第430條修繕義務而有債務不履行之情，然反訴原告並未舉證其身體權、健康權有因而受損之情，且反訴原告所稱居住環境乾爽舒適之人格法益云云，尚非屬民法第195條第1項所列之人格權，依前揭現場照片所示，亦難認系爭房屋上開瑕疵已屬侵害原告何人格法益，更難認其情節重大，從而反訴原告依民法第227條之1準用第195條第1項前段之規定，請求被告賠償其及呂俊賢、程○甯、呂○恆、呂○和慰撫金，亦屬無據。更勿論慰撫金之請求權，不得讓與或繼承，為民法第195條第2項前段所明定，從而反訴原告雖提出債權讓與同意書（本院卷154頁），反訴原告亦無從就呂俊賢所受非財產上損害向反訴被告請求損害賠償。而反訴原告雖為程○甯、呂○恆、呂○和之法定代理人，然反訴原告以自己名義請求程○甯、呂○恆、呂○和所受非財產上損害之損害賠償，亦於法未合。

五、綜上所述，原告依系爭租約第14條第3項之約定，請求被告給付原告69,672元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。反訴原告依民法第179條、第191條第1項之規定及債權讓與之法律關係，請求反訴被告給付反訴原告1,950,000元，為無理由，應予駁回。

六、本件原告就系爭租約終止後被告仍繼續占用系爭房屋未返還部分之請求，既係在單一聲明下，為同一之目的，依系爭租

01 約及不當得利之法律關係，請求本院依其單一之聲明而為裁
02 判，此為訴之選擇合併。而本院就此部分聲明，既已依系爭
03 租約之法律關係准許原告請求，即無庸審酌原告主張之不當
04 得利法律關係是否有理由，附此敘明。

05 七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適
06 用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1
07 項第3款之規定，應依職權宣告假執行。

08 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附
10 此敘明。

11 九、本訴及反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78
12 條。

13 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日
14 桃園簡易庭 法 官 陳柏嘉

15 以上為正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
17 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 112 年 6 月 29 日
21 書記官 許寧華