

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第461號

原告

即反訴被告 吳國毓

訴訟代理人 林殷佐律師

被告

即反訴原告 彭月女

0000000000000000

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣138,833元，及自民國113年10月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔93%，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣138,833元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

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項定有明文。而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，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律

01 關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的
02 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有
03 牽連關係。查本件原告起訴主張因被告片面拒絕交付承租房
04 屋鑰匙，使原告無法使用、收益租賃房屋，且經原告多次催
05 告拒不改善，並請求被告償還其就租賃物支出之裝潢費用與
06 已給付之押租金，合計新臺幣（下同）15萬元；而被告即反
07 訴原告於言詞辯論終結前，主張原告即反訴被告應賠償自11
08 1年12月15日起至113年8月14日止共計20個月租賃物無法出
09 租之租金與違約金損害，扣除原告已給付之押金4萬元，共
10 計為52萬元，另應給付租賃物恢復原狀所需費用共計10萬
11 元，乃提起反訴請求反訴被告應給付反訴原告62萬元，經核
12 本訴與反訴訴訟標的法律關係間顯有牽連關係，依前揭說
13 明，反訴原告所提起之反訴於法並無不合，應准許之。

14 貳、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
15 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標
16 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
17 或追加。民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條分別
18 定有明文，且此規定依同法第436條第3項於簡易訴訟程序亦
19 有適用。經查，本件原告起訴時原聲明為：「被告應給付原
20 告新臺幣（下同）15萬元」（本院卷第5頁），嗣於民國113
21 年9月23日具狀變更聲明為：「被告應給付原告15萬元，及
22 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
23 之利息」（本院卷第117頁）；本件反訴原告起訴時原聲明
24 為：「反訴被告應給付反訴原告62萬元，及自111年12月15
25 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，
26 請准宣告假執行」（本院卷第29頁），嗣於113年9月12日變
27 更利息請求日自反訴起訴狀繕本送達翌日起（本院卷第107
28 頁反面），經核原告與反訴原告上開所為，分別係屬擴張、
29 減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭說明，均應予准許。

30 乙、實體部分：

31 壹、本訴部分：

01 一、原告主張：兩造於111年11月25日締結租賃契約，約定原告
02 於111年12月15日起向被告承租門牌號碼桃園市○○區○○
03 路000號房屋（下稱系爭房屋），每月租金28,000元、押租
04 金5萬元，租期為111年12月15日起至112年12月15日止（下
05 稱系爭租約），原告已繳納押租金4萬元，因系爭房屋將做
06 為辦公室使用，原告經被告同意後，對系爭房屋進行改裝工
07 程，施工過程均由被告協助打開系爭房屋大門使施工人員得
08 以進入施工，原告已完成燈具、電源插座、木材隔間等工程
09 後，被告突然於111年12月21日拒絕讓原告進入系爭房屋施
10 作工程，片面終止租約，被告此舉顯已構成不完全給付，系
11 爭租約業已屆期，被告無法律上原因保有原告給付之押租金
12 4萬元，應予返還。又原告經被告同意進行整修，並支出裝
13 潢費用合計98,833元，係因被告不完全給付致原告受有損
14 害，請求被告償還該部分費用。又原告因本件與被告間之租
15 賃糾紛多次請假出庭，受有精神痛苦，併請求精神慰撫金2
16 1,167元，爰依不當得利、不完全給付、系爭租約之法律關
17 係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告15萬元，及
18 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
19 之利息。

20 二、被告則以：確有收取押租金4萬元，然僅有同意原告所聘請
21 施工人員進入系爭房屋進行估價，並未同意原告進行改裝工
22 程，原告擅自進行改裝工程，違約在先等語置辯，並聲明：
23 原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
24 執行。

25 三、得心證之理由：

26 原告主張其因被告片面違反系爭租約，請求被告返還押租
27 金、返還裝潢費用支出等語，為被告所否認，並抗辯如上。
28 茲就兩造間本訴部分爭執事項論述如下：

29 (一)系爭租約於112年12月15日屆期終止：

30 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責，民
31 事訴訟法第277條定有明文。次按租賃定有期限者，其租賃

01 關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條定有明文。又遍查
02 系爭租約，並未約定出租人即被告得任意終止租約（本院卷
03 第17至21頁），僅於系爭租約第14條約定兩造均應遵守系爭
04 租約約定，若有違約，甲方（即被告，下同）得隨時解約收
05 回系爭房屋，對乙方（即原告，下同）所受損害概不負責等
06 語（本院卷第20頁），被告辯稱原告未經被告同意即進行改
07 裝，有違系爭租約第9條房屋改裝應取得被告同意之約定，
08 欲終止租約云云，則為原告所否認，並主張原告就系爭房屋
09 改裝工程乙節均有告知被告且被告事前並未告知不得使用木
10 材等情，經查：

- 11 1.證人賴王仁即為原告進入系爭房屋施作改裝工程之工人，於
12 本院言詞辯論中具結證稱：我有在111年間協助我老闆即訴
13 外人黃川夏在系爭房屋施作鐵架、木材隔間、燈具與開關等
14 工程，施工時都是被告打開系爭房屋大門讓施工人員進入，
15 我們進入系爭房屋時都有攜帶工具，看得出來我們是要施工
16 的人，施工過程被告有在旁邊看我們施工，但一開始並沒有
17 任何反對的意思表示，只是一直碎碎念，指導我們要用別的
18 方式施作，但我認為被告當時的指導跟我認知的專業工法不
19 同，而且被告也沒有反對我們施工的意思，所以我還是依照
20 我認知的工法施作，我們在施工第一天就有拿出木材施作隔
21 間，直到過了幾天以後，被告突然問我們所用的木材是不是
22 防火的，我們回答應該不是，被告突然就跟我們說他不租給
23 原告了，要我們直接收拾工具離開等語在卷（本院卷第142
24 至144頁），核與被告於本院審理中自陳：兩造簽訂系爭租
25 約時，原告有事先告知被告欲在系爭房屋進行改裝裝潢與隔
26 間等語相符（本院卷第127頁），堪信原告主張有事先告知
27 被告欲進行改裝，且經被告同意乙情為真，被告始會在工人
28 表示欲進入施工時協助打開系爭房屋大門令其進入施工。
- 29 2.至被告雖辯稱有告知原告不得使用木材施工云云，然自證人
30 賴王仁前揭證述可知，其等原先使用木材進行施工時被告均
31 無特殊反應亦無為反對之表示，則被告是否有事先告訴原告

01 不得使用木材或防火木材，即有可疑，且被告亦未提出其他
02 證據足認被告有事先告誡原告不得使用木材施作工程，被告
03 此部分辯解，應非可採。

04 3.是被告既未能證明原告有違約情事，被告辯稱原告違約而欲
05 終止系爭租約云云，應非可採，被告終止系爭租約原因不合
06 法，自不生終止之效力，又兩造間亦查無合意終止系爭租約
07 情事，是依前揭說明，系爭租約應於112年12月15日時屆期
08 終止。

09 (二)原告請求被告押租金4萬元，為有理由：

10 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
11 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
12 179條定有明文。又按乙方應於訂約時，交於甲方5萬元作為
13 押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方騰空、交還
14 房屋後無息退還押租保證金，經系爭租約第5條約定在案
15 (本院卷第18至19頁)。查本件原告於締約時曾給付押租金
16 4萬元予被告，且被告均未曾將系爭房屋鑰匙交付原告使用
17 收益乙節，為兩造所不爭執(本院卷第128頁)，則系爭租
18 約既已於112年12月15日屆期終止，詳如前述，揆諸前開約
19 定意旨，被告自應返還押租金4萬元。

20 (三)原告請求被告給付裝潢費用98,833元，為有理由：

21 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
22 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
23 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；債務人遲
24 延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。民法第227
25 條、第231條第1項分別定有明文。次按出租人除應以合於所
26 約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存
27 續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423條
28 規定自明。此項出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租
29 金義務，具有對價關係。是如出租人未於租賃關係存續中保
30 持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履
31 行抗辯權而拒絕租金之給付。又承租人如因此受有損害，亦

01 非不得以出租人債務不履行而請求損害賠償（最高法院86年
02 度台上字第1675號裁判參照）。

03 2.原告主張兩造締結系爭租約時即有告知系爭房屋係欲作為廠
04 房與辦公室使用等情，為被告所知悉，並因被告阻止原告繼
05 續施工裝潢，致原告無法使用系爭房屋乙節，業據原告提出
06 簡訊紀錄在卷可稽（本院卷第90至94頁），為被告於本院審
07 理中所不爭執，顯見被告所交付之系爭房屋並未合於約定使
08 用、收益之狀態。

09 3.依前開說明，原告主張因被告未能交付合於使用收益之系爭
10 房屋，有不完全給付情事，致其支出裝潢費用98,833元，業
11 據其提出統一發票2紙在卷可稽（本院卷第7頁），應堪認
12 定。此屬因被告未能提供合於使用收益之租賃物所造成之損
13 害，依法被告自應負賠償責任。

14 (四)原告請求被告給付精神慰撫金21,167元，為無理由：

15 按非財產上損害之賠償，須以人格權或人格法益受侵害，致
16 精神上受有痛苦為必要，此觀民法第18條、第195條第1項規
17 定自明，並依民法第227條之1準用。查本件原告未舉證有何
18 人格權益因本件侵權行為受侵害且情節重大，自不得請求賠
19 償非財產上損害，是其請求精神慰撫金21,167元，非屬正
20 當。

21 (五)綜上，原告得請求被告給付金額為138,833元（計算式：4萬
22 元+98,833元）

23 貳、反訴部分：

24 一、被告即反訴原告（下稱反訴原告）主張：原告即反訴被告
25 （下稱反訴被告）違反系爭租約第9條，反訴原告自111年12
26 月29日即通知反訴被告應於7日內拆除燈具與木材，然迄今
27 仍堆置於系爭房屋內，故自111年12月15日起至113年8月14
28 日止，反訴被告應給付加計共20個月之租金與違約金共計56
29 萬元，扣除反訴被告原先所給付之押租金4萬元，反訴被告
30 尚應給付反訴原告52萬元，以及系爭房屋回復原狀所需費用
31 10萬元，共計62萬元等語，爰依民法第184條、第185條、第

01 432條以及系爭租約提起反訴等語，並聲明：反訴被告應給
02 付反訴原告62萬元，及自111年12月15日起至清償日止，按
03 週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、反訴被告則以：反訴原告違法終止系爭租約，應不生終止效
05 力，又因可歸責於反訴原告之事由致反訴被告無法使用收益
06 系爭房屋，反訴被告毋庸給付租金，是反訴原告請求給付租
07 金、違約金均無理由，另反訴原告均未具體表明請求回復原
08 狀之依據與因果關係，亦無理由等語置辯，並聲明：反訴原
09 告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
10 行。

11 三、得心證之理由：

12 反訴原告另提起反訴主張反訴被告即原告應給付自111年12
13 月15日起20個月之租金與違約金，且負擔回復原狀費用，亦
14 為反訴被告所否認，經查：

15 (一)反訴原告請求反訴被告給付自111年12月15日起共計20個月
16 之租金與違約金56萬元，扣除反訴被告已給付之4萬元押租
17 金，請求反訴被告給付52萬元，為無理由：

18 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
19 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
20 態，民法第423條定有明文。出租人未盡此項義務時，依民
21 法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使
22 用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付
23 租金之義務（最高法院96年度台上字第1692號民事判決意旨
24 可供參照）。

25 2.系爭房屋未合於系爭租約約定使用收益狀態，已如前述，反
26 訴原告亦未證明其嗣後有將系爭房屋以合於使用收益之狀態
27 交付反訴被告，即未盡民法第423條所規定出租人之保持合
28 用義務，故依前揭說明，即依民法第441條反面解釋，反訴
29 被告本得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付。是反訴原
30 告主張依系爭租約法律關係請求反訴被告給付自111年12月1
31 5日起至112年12月15日止、共計12個月租金，應無理由。

01 3.又反訴原告雖另主張自112年12月16日起至113年8月14日
02 止，反訴被告亦應負擔每月28,000元之租金與違約金賠償責
03 任，惟經本院多次諭知後（本院卷第54頁反面、第108頁反
04 面、128頁），反訴原告仍未敘明請求依據與據以主張之證
05 據，僅泛稱欲請求租金損害與違約金云云，然遍查系爭租約
06 亦無對應可資請求違約金之依據，應認反訴原告此部分並未
07 具體主張，難認有據。

08 (二)反訴原告主張反訴被告應給付回復原狀必要費用10萬元，為
09 無理由：

10 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任，民法第184條第1項前段定有明文。查反訴原告主張反訴
12 被告於承租系爭房屋期間有改裝系爭房屋之行為，致反訴原
13 告須支出回復原狀費用10萬元，請求反訴被告賠償云云，則
14 為反訴被告所否認。然反訴原告就其主張回復原狀費用10萬
15 元與反訴被告改裝行為間有何因果關係乙節，除提出一紙手
16 寫估價單外（本院卷第132頁），並未提出任何證據以實其
17 說，則難認反訴原告此部分請求與反訴被告有何關聯，則反
18 訴原告依民法第184條第1項前段規定，請求反訴被告負侵權
19 行為損害賠償責任，賠償反訴原告用10萬元，自屬無據。

20 參、綜上所述，本件本訴部分，原告請求被告給付138,833元，
21 及起訴狀繕本送達翌日即113年10月18日（原告起訴時並未
22 請求遲延利息，又原告亦未提出113年9月23日書狀繕本寄送
23 被告之回執，是應認被告至遲於113年10月17日知悉原告請
24 求遲延利息之主張，而應自翌日即113年10月18日起算利
25 息，見本院卷第127頁）至清償日止按週年利率5%計算之利
26 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求即屬無據，應予
27 駁回。被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核原告
28 勝訴部分，並無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。本件
29 反訴部分，均無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所依
30 據，應併予駁回。

31 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，核與

01 判決結果不生影響，毋庸再予一一審酌，附此敘明。

02 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第78條。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

04 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

05 以上為正本係照原本作成。

06 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
07 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
08 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 24 日

11 書記官 徐于婷