臺灣桃園地方法院民事判決

108年度桃訴字第6號

原　　告　王盛男
訴訟代理人　施嘉鎮律師
被　　告　震祥鋼鐵有限公司
　　振祥鋼鐵機械股份有限公司
兼　共　同
法定代理人　王清泉

上列當事人間遷讓房屋等事件，於中華民國108 年4 月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告王清泉應給付原告新臺幣壹拾柒萬元，及自民國一0六年三月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王清泉負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告王清泉如以新臺幣壹拾柒萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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、本訴部分

壹、程序方面

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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款、第256 條分別定有明文。原告原起訴係聲明：（一）被告王清泉應自坐落桃園市○○區○○段○○○○段000 ○0 地號土地（下稱系爭土地）上，門牌號碼新北市○○區○○里○○路○○○○ 號房屋遷出，並將房屋騰空、返還予原告。（二）被告王清泉應給付原告新臺幣（下同）20

萬元及自民國106年3月9日起至清償日止，按年息5％計算之利息；並自106年3月1日起至返還上開房地之日止，按月給付原告2萬元。（三）願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院審理中，經被告王清泉告以占有人尚有被告震祥鋼鐵有限公司（下稱震祥公司）及振祥鋼鐵機械股份有限公司（下稱振祥公司），及經地政事務所測量被告占用房屋面積後，原告追加上開2家公司為被告，並變更及更正聲明為：（一）被告應自坐落系爭土地上如桃園市蘆竹地政事務所108年1月23日蘆地測法丈字第002600號土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B所示，面積528.04平方公尺之房屋（下稱系爭房屋）遷出，並將系爭房屋及坐落之土地返還予原告。（二）被告王清泉應給付原告22萬元，及其中20萬元自106年3月9日起，其餘2萬元自民事變更訴之聲明三狀暨追加被告狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5％計算之利息。被告王清泉並應自106年3月9日起至返還上開房地之日止，按月與被告震祥公司及振祥公司各給付原告22,000元。其中一方給付後，他方即免為給付。（三）願供擔保請准宣告假執行（本院卷第72、141頁）。核屬擴張應受判決事項之聲明及更正聲明，又原告追加被告部分，因上開2家公司之法定代理人均為被告王清泉，且原告原訴與新訴均係請求被告遷出上開房地，訴訟資料及證據於審理中具有共通性，應認請求之基礎事實同一，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）緣被告王清泉於85年6月25日向原告承租系爭土地興建系爭房屋，約定租賃期間自85年8月1日起至95年8月1日止，租金每月12,000元，租期屆滿，系爭房屋所有權歸原告。嗣租期屆滿，被告王清泉再於95年8月1日向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自95年10月1日起至100年9月30日止，租金每月2萬元；及於99年10月1日向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自99年10月1日起至104年9

月30日止，每月租金2萬元；又於104年9月30日租期屆滿後，兩造合意租金調漲為每月22,000元，由被告王清泉繼續承租，惟未約定租賃期限（下稱系爭租約）。詎被告王清泉僅足額繳納租金至105年5月9日，其後未如數繳納租金，僅分別於105年6月29日匯入12,000元、105年8月29日匯入5,000元、105年10月3日匯入5,000元、106年1月25日匯入6,000元，共計28,000元，累計已積欠逾2個月租金。另被告王清泉將系爭房屋提供他人經營賭博電玩遭臺灣新北地方法院判決在案，原告自得終止系爭租約。

（二）原告業於106年3月6日委請律師發函催告被告王清泉給付租金及終止系爭租約，被告王清泉已於106年3月8日收受系爭信函，則系爭租約於106年3月8日已終止。爰依民法第767條第1項前段、第455條，土地法第100條第3款至5款規定，請求被告王清泉返還系爭房屋及土地。並依民法第439條規定及系爭租約之約定，請求被告王清泉給付自105年5月起至106年2月止積欠之租金22萬元，及其中自106年3月9日起至清償日止，其餘2萬元自民事變更訴之聲明三狀暨追加被告狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5％計算之利息。暨依民法第179條規定，請求被告王清泉自106年3月9日起至返還系爭房屋及土地之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利22,000元。

（三）另因被告王清泉稱系爭房屋內尚有被告振祥公司及震祥公司之物品，爰依民法第767條第1項前段規定，一併請求被告振祥公司及震祥公司返還系爭房屋及土地，及依民法第179條規定，請求被告振祥公司及震祥公司與被告王清泉自106年3月9日起至返還系爭房屋及土地之日止，按月各給付原告相當於租金之不當得利22,000元。其中一方給付後，他方即免為給付等語。並聲明：如上開變更後聲明所示。

二、被告則以：

（一）系爭房屋為未辦保存登記建物，坐落在系爭土地上，原告起訴所述有門牌號碼之房屋是隔壁房屋。被告王清泉分別於85年6月25日、95年8月1日及99年10月1日向原告承租系爭土地及坐落其上之系爭房屋，租賃期限於104年9月30日屆滿後，兩造未再簽立租賃契約約定租賃期限，原告通知租金調整為每月22,000元，被告王清泉依約將租金匯入原告指定之訴外人國豐五金工業股份有限公司設於彰化銀行林口分帳戶內，故兩造間成立不定期限之租賃關係。因原告於105年4月間無預警將系爭房屋斷水、斷電，經被告王清泉於105年5月9日以存證信函請求原告改善無果後，才暫停給付租金。況系爭房屋地基掏空、排水管路脫落、廠房破洞漏水、滲水，原告均未維修，致被告王清泉難以正常使用系爭房屋，是被告王清泉拒絕給付租金，於法有據。

（二）又被告王清泉自105年6月起至107年7月止，仍有給付土地使用補償金予原告，分別於105年6月29日匯入12,000元、105年8月29日匯入5,000元、105年10月3日匯入5,000元、106年1月25日匯入6,000元、106年4月5日匯入4,576元、106年5月31日匯入4,576元、106年8月3日匯入2,288元、106年8月30日匯入2,288元、106年10月3日匯入2,288元、106年10月31日匯入2,288元、106年12月4日匯入2,288元、107年1月31日匯入2,288元、107年3月6日匯入2,288元、107年4月30日匯入2,288元、107年5月29日匯入2,288元、107年7月6日匯入2,288元，共計60,032元，縱認被告王清泉仍有給付租金之義務，此部分金額應予抵銷等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：（一）系爭土地為原告所有。（二）系爭房屋為未辦保存登記一層樓鐵皮建物，亦無門牌號碼，目前系爭房屋內

堆放桌椅及器械，無人居住，坐落系爭土地如附圖編號A、B所示之位置，面積共計528.04平方公尺。（三）被告王清泉於85年6月25日向原告承租系爭土地興建系爭房屋，約定租賃期間自85年8月1日起至95年8月1日止，租金每月12,000元，租期屆滿，系爭房屋所有權歸原告。（四）嗣被告王清泉於95年8月1日向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自95年10月1日起至100年9月30日止，租金每月2萬元；及於99年10月1日向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自99年10月1日起至104年9月30日止，每月租金2萬元；於104年9月30日租期屆滿後，兩造合意租金調漲為每月22,000元，由被告王清泉繼續承租，惟未約定租賃期限。（五）被告王清泉僅足額繳納租金至105年5月9日，其後未如數納租金等情，有土地登記第一類謄本、土地租賃契約、廠房租賃契約書、匯款單等件在卷可稽（本院桃訴字卷第14至16、37至39、46至51頁），且為兩造所不爭執（本院桃簡字卷第14頁，本院桃訴字卷第19、79頁），並經本院勘驗及囑託桃園蘆竹地政事務所測量繪製複丈成果圖附卷為憑（本院桃訴字卷第30、105至107、110、111頁），自堪信為真實。

四、得心證之理由：

（一）遷讓房屋部分：

1.原告與被告王清泉間就系爭房屋成立不定期限租賃關係。

⑴查被告王清泉於85年6月25日向原告承租系爭土地興建系爭房屋，約定租賃期間自85年8月1日起至95年8月1日止，租金每月12,000元，並簽訂土地租賃契約（本院桃訴字卷第14頁），其中第7條約定：「土地有改變設施或建屋乙方（被告王清泉）取得甲方（原告）之同意，即自行興建，但不得損害原有土地，乙方於交還土地時，房屋一併交還甲方。」。嗣租期屆滿，原告與被告王清泉於95年8月1日另行簽訂廠房租賃契約書（本院桃訴字卷第15頁），第1條、第2條分別約定：「甲方（原告）廠房所在地486-5地號42米x 12米＝152坪

」、「廠房面積152 坪每坪單價150 元正」。可知系爭土地租期屆滿後，被告王清泉已將系爭房屋點交予原告，兩造已合意移轉系爭房屋事實上處分權予原告，故系爭房屋事實上處分權歸原告所有。

⑵嗣原告再於95年8 月1 日、99年10月1 日接續出租系爭房屋予被告王清泉，惟於104 年9 月30日租期屆滿後，兩造合意租金調漲為每月22,000元，由被告王清泉繼續承租，惟未約定租賃期限，亦未簽訂書面租賃契約。依民法第451 條規定：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」，則兩造間就系爭房屋成立不定期限租賃契約。

2.原告未定期限催告被告王清泉給付租金，終止不生效力。

⑴按不定期之房屋租賃，承租人積欠租金除擔保金抵償外達2 個月以上時，依土地法第100 條第3 款之規定，出租人固得收回房屋。惟該條款所謂因承租人積欠租金之事由收回房屋，應仍依民法第440 條第1 項規定，對於支付租金遲延之承租人定相當期限催告其支付，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租賃契約。在租賃契約得為終止前，尚難謂出租人有收回房屋請求權存在（最高法院42年台上字第1186號民事判例意旨參照）。

⑵原告主張被告王清泉已積欠租金達2 個月以上，原告業於106 年3 月6 日委請律師發函催告被告王清泉給付租金及終止系爭租約，被告王清泉已於106 年3 月8 日收受系爭信函，系爭租約已終止云云，固據提出催告函及回執為證（本院桃訴字卷第26、27頁）。但其催告函內，關於催告欠租之給付，僅有「台端應立即將租賃物騰空返還予委任人（原告），並付105 年5 月至106 年2 月之租金共20萬元」等語，不能認為定有相當期限，則原告既未合法催告被告王清泉給付欠租，自不能因被告王清泉收受催告函後未予繳納租金，而逕予終止系爭租

約，是原告逕以上開106年3月6日催告函送達為終止系爭租約之意思表示，不生終止之效力。

3.原告請求被告騰空、遷讓、返還系爭房屋及土地無理由。

⑴原告依民法第767條第1項前段、第455條，土地法第100條第3款至5款規定，請求被告王清泉騰空、遷讓、返還系爭房屋及土地，惟承前所述，被告王清泉雖積欠租金已達2個月以上，然原告未定期限催告被告王清泉繳納租金，所為終止不生效力。原告另主張被告王清泉將系爭房屋提供他人經營購博電玩云云，雖提出臺灣新北地方法院103年審簡字第16號刑事簡易判決為據（本院桃簡字卷第10頁），然被告王清泉並非該案被告，判決中亦無提及被告王清泉，且原告未證明該判決中所述之營業地點為系爭房屋，蓋本院勘驗系爭房屋並無門牌號碼，故原告主張被告王清泉將系爭房屋供違反法令之使用，或違反系爭租約第9條約定「不得將廠房轉租他人從事不法營業使用」云云，尚屬無據，原告主張另依土地法第100條第3至5款之規定收回房屋，為無理由，又系爭租約既仍有效存在，被告王清泉並非無權占有，原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告王清泉騰空、遷讓、返還系爭房屋及土地，自屬無據。

⑵原告依民法第767條第1項前段規定，請求被告震祥公司及振祥公司騰空、遷讓、返還系爭房屋及土地，雖依被告兼上2家公司法定代理人王清泉於本院審理中及現場勘驗時均自承：系爭房屋內物品有被告震祥公司及振祥公司之物品，也有被告王清泉私人的物品等語（本院桃訴字卷第78頁反面、106頁）。惟系爭租約既尚未終止，被告震祥公司及振祥公司得被告王清泉同意，將物品放置於系爭房屋內，即非無權占有，故原告請求被告震祥公司及振祥公司騰空、遷讓、返還系爭房屋及土地，亦無理由。

4.承上所述，系爭租約尚未終止，被告並非無權占有，原告

依民法第767條第1項前段、第455條，土地法第100條第3款至5款規定，請求被告騰空、遷讓、返還系爭房屋及土地，為無理由。

（二）給付租金部分：

1.依兩造約定於104年9月30日租期屆滿後，系爭房屋租金調漲為每月22,000元，而被告王清泉自104年10月起至105年5月止，均有按月將租金22,000元匯入原告指定帳戶乙情，有匯款單在卷可查（本院卷第37至39頁），且為原告所不爭執（本院卷第79頁），堪信為真實。則原告請求被告王清泉給付105年5月之租金，尚屬無據。

2.另被告王清泉嗣分別於105年6月29日匯入12,000元、105年8月29日匯入5,000元、105年10月3日匯入5,000元、106年1月25日匯入6,000元、106年4月5日匯入4,576元、106年5月31日匯入4,576元、106年8月3日匯入2,288元、106年8月30日匯入2,288元、106年10月3日匯入2,288元、106年10月31日匯入2,288元、106年12月4日匯入2,288元、107年1月31日匯入2,288元、107年3月6日匯入2,288元、107年4月30日匯入2,288元、107年5月29日匯入2,288元、107年7月6日匯入2,288元，共計60,032元，未足額繳納每月22,000元之租金，則原告請求被告王清泉給付自105年6月起至106年2月止之租金198,000元（計算式：22,000元×9個月＝198,000元），扣除被告王清泉自105年6月起至106年2月止已繳納之租金共計28,000元後，原告請求被告王清泉給付17萬元（計算式：198,000元－28,000元），為有理由，逾此範圍，為無理由。至被告王清泉雖以上開自106年4月起至107年7月止所匯入原告指定帳戶之金額共計32,032元主張抵銷云云，惟被告王清泉此部分匯入金額係為給付租金，並無請求原告返還之權利，自無從主張抵銷。

3.至被告王清泉雖辯稱原告於105年4月間無預警將系爭房

屋斷水、斷電，且系爭房屋地基掏空、排水管路脫落、廠房破洞漏水、滲水，原告均未維修，致被告王清泉難以正常使用系爭房屋，是被告王清泉拒絕給付租金，於法有據云云。惟：

⑴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；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423 條、第430 條分別定有明文。再按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限；他方當事人已為部分之給付時，依其情形，如拒絕自己之給付有違背誠實及信用方法者，不得拒絕自己之給付，民法第264 條第1 項、第2 項分別定有明文。

⑵查被告王清泉雖於105 年5 月9 日寄發存證信函予原告表示：「在1 個月前已無水電可供使用…，請求台端出面解決…」等語（本院桃簡字卷第30頁），及提出數張系爭房屋照片為佐（本院桃訴字卷第40至45頁），並經證人吳林熒於本院審理中具結證稱略：我在105 年12月左右向被告王清泉租借系爭房屋，租用當時無水電，但我只是要放東西，我有買一台發電機，租用期間大概半年。我放一些暫時沒有用到的設備及材料，要拿的時候就會去系爭房屋拿，沒有固定時間等語（本院卷第79頁及反面）。然經本院於107 年8 月1 日至現系爭房屋現場測試有水電可使用（本院桃訴字卷第30頁），而證人吳林熒僅承租半年偶爾前往系爭房屋，其證詞亦無法證明系爭房屋於105 年5 月起即無水電可供使用，被告王清泉此部分所辯，尚無可採。

⑶另被告王清泉辯稱系爭房屋地基掏空、排水管路脫落、

廠房破洞漏水、滲水致無法使用系爭房屋云云，然原告自95年8月1日起長期將系爭房屋出租予被告王清泉管理使用，如有修繕系爭房屋之必要，被告王清泉應循民法第430條之規定，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。被告王清泉並未提出任何證據證明其曾定期催告原告修繕，亦未終止租約，一方面繼續使用系爭房屋，一方面拒絕給付租金，違反誠信原則，應不得拒絕自己之給付。

4.依上所述，原告請求被告王清泉給付自105年6月起至106年2月止之租金198,000元，扣除被告王清泉自105年6月起至106年2月止已繳納之租金共計28,000元後，原告請求被告王清泉給付17萬元，為有理由，逾此範圍，為無理由。

（三）不當得利部分：

原告雖請求被告給付相當租金之不當得利，惟承前所述，系爭租約尚未終止，被告王清泉即非無權占有，而被告震祥公司及振祥公司得被告王清泉同意將物品放置於系爭房屋內，亦非無權占有，僅被告王清泉應給付租金，無不當得利之問題。故原告依不當得利及不真正連帶之法律關係，請求被告應自106年3月9日起至返還系爭房屋及土地之日止，按月各給付原告相當於租金之不當得利22,000元。其中一方給付後，他方即免為給付云云，為無理由。

五、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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。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；而應付利息之債務，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1項、第2項、第233條

第1項前段、第203條亦分別定有明文。本件原告請求被告王清泉給付租金，為定有確定期限之債，惟原告就上述得請求之金額，僅併請求自106年3月6日催告函送達被告王清泉之翌日即106年3月9日起（於106年3月8日送達，本院卷第27頁）至清償日止，按年息5％計算之利息，亦屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第455條，土地法第100條第3款至第5款規定，請求被告騰空、遷讓、返還系爭房屋及土地，為無理由，應予駁回。原告依民法第439條規定及系爭租約之約定，請求被告王清泉給付租金17萬元及自106年3月9日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為有理由，應予准許。原告依民法第179條及不真正連帶之法律關係，請求被告應自106年3月9日起至返還系爭房屋及土地之日止，按月各給付原告相當於租金之不當得利22,000元，其中一方給付後，他方即免為給付云云，為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，所命給付之金額或價額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院職權發動，無庸另為准駁之諭知。另依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請宣告被告王清泉預供擔保得免為假執行；至原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，不應准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

乙、反訴部分

壹、程序方面

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。又所謂「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。本件原告基於與被告王清泉間租賃關係起訴請求被告王清泉遷讓房屋、給付租金及不當得利，被告王清泉則認為原告未提供合於約定使用之租賃物，請求減少租金及返還溢領租金（本院桃訴字卷一第167 頁），則本件本訴及反訴均與系爭租約有關，審判資料具有共通性，故被告王清泉所提之反訴，合於規定，應予准許。

貳、實體方面

一、反訴原告主張：反訴原告前於85年6 月25日向反訴被告承租系爭土地興建系爭房屋，約定10年租期屆滿（自85年8 月1 日起至95年8 月1 日止），系爭房屋所有權歸反訴被告。嗣反訴原告再於95年8 月1 日及99年10月1 日接續向反訴被告承租系爭房屋及其坐落之系爭土地共計152 坪，並以152 坪做為租金之計算基礎，此觀系爭租約第1 條、第2 條分別記載「甲方（反訴被告）廠房所在地：486-5 地號42米x 12米＝152 坪」、「廠房面積152 坪每坪單價150 元正」可知。然經法院囑託桃園市蘆竹地政事務所測量所繪製之107 年7 月4 日蘆地測法丈字第018800號土地複丈成果圖（下稱107 年7 月4 日附圖），可知反訴被告提供予反訴原告興建系爭房屋之基地，僅有298 平方公尺坐落於系爭土地，換算坪數僅為90.145坪，不足61.855坪，故反訴被告未提供如系爭租約所載之152 坪土地予反訴原告使用，爰依民法第435 條第1 項規定請求減少租金，並依民法第226 條第1 項、第227 條第1 項規定，請求反訴被告賠償反訴原告提起反訴前15年之溢領租金。計算如下：（一）93年1 月至95年9 月：共27個月計131,849 元（61.855坪/152坪x 12,000元x 27月）。（二）95年10月至104 年9 月：共108 個月計878,991 元（

61.855坪/152坪x 2 萬元x 108 月）。（三）104 年10月至105 年5 月：共8 個月計71,622元（61.855坪/152坪x 22,000 元x 8 月），上開（一）至（三）合計1,082,462 元。並聲明：反訴被告應給付反訴原告1,082,462 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。並願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：系爭房屋均坐落於系爭土地上，反訴原告亦係使用系爭房屋全部，並無一部滅失之情形，且無論系爭房屋坐落之土地為何人所有，縱認出租他人之物，系爭租約仍屬有效，反訴原告使用系爭房屋期間，並無他人對其主張權利，故反訴被告已依債之本旨給付，並無不完全給付之情形，反訴原告之主張為無理由等語置辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約，民法第435 條定有明文。次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；民法第226 條、第227 條分別定有明文。

四、經查，反訴原告請求反訴被告賠償租金，無非以依107 年7月4 日附圖所示（本院桃訴字卷第58頁），系爭房屋僅有298 平方公尺坐落於系爭土地，換算坪數僅為90.145坪，違反系爭租約所約定之152 坪云云。惟查：

（一）系爭房屋位於新北市與桃園市交界處，雖桃園市蘆竹地政事務所繪製之107 年7 月4 日附圖（本院桃訴字卷第58頁）容有違誤，然經本院再囑託桃園市蘆竹地政事務所及新

北市新莊地政事務所會同勘驗，依地籍圖套繪結果，系爭房屋均坐落於系爭土地上，並未坐落鄰地即新北市○○區00000000段000 地號土地上，亦經新北市新莊地政事務所人員陳述明確（本院桃訴字卷第101 、105 至107 頁），並有桃園市蘆竹地政事務所依108 年2 月18日測量後再繪製之土地複丈成果圖在卷足憑（本院桃訴字卷第111 頁），故應以本院其後與桃園市蘆竹地政事務所及新北市新莊地政事務所會同勘驗之結果為準，則系爭房屋鐵皮工廠面積515.6 平方公尺、系爭鐵皮雨遮面積12.44 平方公尺，加總面積528.04平方公尺，換算坪數為160 坪，超過系爭租約第1 條、第2 條分別記載「甲方（反訴被告）廠房所在地：486-5 地號42米x 12米＝152 坪」、「廠房面積152 坪每坪單價150 元正」所約定之152 坪，從而，反訴原告主張系爭房屋僅有298 平方公尺坐落於系爭土地，並請求反訴被告賠償溢收租金云云，難認有據。

（二）再按租賃為債之契約，出租人不以租賃物所有人為限，以他人之物出租，其租約並非無效。如出租人交付之租賃物，合於所約定之使用收益目的，並於租賃存續期間，保持其合於用益之狀態，已依債之本旨為給付，即不負不完全給付之債務不履行責任（最高法院97年度台上字第979 號民事判決意旨參照）。縱認系爭房屋未全部坐落系爭土地，然系爭租約為債權契約，仍為有效，而反訴原告占有系爭房屋全部，並無一部不能使用之情形，迄今亦無訴外人向反訴原告主張其無權占有情事，足認反訴被告並無給付不能或不完全給付之情形，故反訴原告之請求為無理由。反訴原告再聲請內政部國土測繪中心測量系爭房屋無權占有112 地號土地云云，對於判決結果不生影響，無調查之必要，附此說明。

五、綜上所述，系爭房屋均坐落於系爭土地上，反訴原告依第435 條第1 項規定請求減少租金，並依民法第226 條第1 項、第227 條第1 項規定，請求反訴被告給付反訴原告1,082,46

2元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，亦應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　10　　日

桃園簡易庭　法　官　吳佩玲

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　108　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　王冠雁

附圖、桃園市蘆竹地政事務所108年1 月23日蘆地測法丈字第000000號土地複丈成果圖