

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第2384號

原告
即反訴被告 福康事業有限公司

法定代理人

兼反訴被告 趙克毅

訴訟代理人 鄭順元

鄭勵堅律師

上一人

複代理人 林瑩姮律師

被告 康明仁

康明義

上二人共同

訴訟代理人 翁瑞麟律師

莊劍郎律師

上列當事人間請求減少租金事件，本院於民國110年9月14日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應連帶給付反訴原告新臺幣壹佰柒拾陸萬壹仟玖佰捌拾
肆元，及反訴被告福康事業有限公司自民國一一〇年九月十四日
起、反訴被告趙克毅自民國一一〇年九月十五日起，均至清償日
止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告其餘反訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告連帶負擔十分之八，餘由反訴原告負擔
。

本判決反訴原告勝訴部分於反訴原告以新臺幣伍拾捌萬柒仟元供
擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹佰柒拾陸萬壹仟玖
佰捌拾肆元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 一、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及
03 就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專
04 屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，
05 不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。
06 本件原告依民法第179條、第435條、第436條規定，請
07 求被告返還租金合計新臺幣（下同）180萬元。被告2人則
08 否認原告之主張，並提起反訴，請求原告依兩造間民國103
09 年10月7日簽定之房屋租賃契約（下稱系爭租約）第9條、
10 第13條約定及民法第179條、第184條第1項規定，給付被
11 告2人租賃所得稅及二代健保補充保險費、使用被告2人共
12 有門牌號碼：桃園市○○區○○路○○號房屋（下稱系爭房屋
13 ）之不當得利、系爭房屋回復原狀費用及租金損失，核其本
14 、反訴之標的及防禦方法均相牽連，且非專屬他法院管轄，
15 其反訴之提起即為合法。

16 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基
17 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限
18 。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本
19 件被告即反訴原告（下於本訴部分稱被告、於反訴部分稱反
20 訴原告）起訴時，係以系爭租約第9條、第13條約定及不當
21 得利、侵權行為之法律關係為訴訟標的，並聲明：(1)原告即
22 反訴被告福康事業有限公司（下稱福康公司）應給付反訴原
23 告153萬7,177元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償
24 日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)願供擔保請准宣
25 告假執行。嗣於本院審理中，追加趙克毅即福康公司法定代
26 理人為反訴被告，並改以系爭租約第9條、第11條、第13條
27 、第18條約定及侵權行為法律關係為訴訟標的，變更為如後
28 開之聲明，核其追加變更前後請求之基礎事實同一，且屬應
29 受判決事項聲明之擴張，依前開規定，其訴之追加變更為合
30 法，應予准許。

31 貳、本訴部分：

01 一、原告主張：

02 (一) 系爭房屋為被告2人共有，應有部分各為2分之1。原告
03 自95年11月1日起，向被告2人承租系爭房屋，租期屆滿
04 後再行續約，於103年10月7日第3度簽定房屋租賃契約
05 (即系爭租約)，約定租期自103年11月1日起至107年
06 10月31日止、每月租金30萬元(不含租賃所得稅、二代健
07 保補充保險費)，由原告預先按月開立支票，於簽約時一
08 次交付予被告2人。又原告在承租系爭房屋之始，即經被
09 告2人同意，將系爭房屋轉租予訴外人英屬維爾京群島商
10 莎莎國際股份有限公司台北分公司(下稱莎莎公司)經營
11 商場，約定租期4年，期滿續約，雙方復於103年10月9
12 日第3度簽定房屋租賃契約書(下稱轉租契約)，約定租
13 期自103年11月1日起至109年10月31日止。

14 (二) 然訴外人張秀婷主張，系爭房屋後方增建物(下稱系爭增
15 建物)佔用其所有坐落桃園市○○區○○段○○○段000
16 00地號土地(下稱45-32地號土地)，於106年5月8日訴
17 請原告、被告2人及莎莎公司拆除系爭增建物並騰空返還
18 佔用45-32地號土地部分，經本院以106年度訴字第1153
19 號受理在案(下稱系爭拆屋還地訴訟)，原告向被告2人
20 詢問後，方知系爭增建物始自被告2人之父約於40年前搭
21 建之木板牆壁與石棉瓦屋頂，嗣經陸續整修並搭建鐵架及
22 2樓平台，與系爭房屋內部連通，其2樓平台上方並作為
23 放置水塔之用，乃一併出租予原告使用。

24 (三) 莎莎公司因系爭拆屋還地訴訟繫屬後之不確定風險，加上
25 其香港總公司整體海外營運策略調整，於107年4月30日
26 提前終止轉租契約，在莎莎公司退租後，因系爭租約租期
27 僅剩約半年，加以佔用45-32地號土地之權利瑕疵，原告
28 雖積極尋求其他業者進駐，均乏人問津，遂於系爭租約租
29 期屆至後，將系爭房屋騰空返還被告2人。

30 (四) 被告2人怠於排除前開權利瑕疵，違反民法第423條所定
31 保持義務，原告就系爭房屋全部無法繼續為約定之使用、

01 收益，依民法第441條反面解釋，原告得免除給付租金之
02 義務，爰依不當得利之法律關係，請求被告2人返還107
03 年5月至10月之租金合計180萬元等語。

04 (五) 並聲明：(1)被告康明仁應給付原告90萬元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
06 息；(2)被告康明義應給付原告90萬元，及自起訴狀繕本送
07 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；
08 (3)願供擔保請准宣告假執行。

09 二、被告2人則以：

10 (一) 系爭增建物係原告於96年間承租系爭房屋後，未經被告2
11 人同意而擅自築造，不在被告2人出租範圍內。縱認租賃
12 範圍包含系爭增建物，系爭增建物係在原告返還系爭房屋
13 予被告2人後，始經被告2人拆除，在租期屆滿前，實無
14 租賃物全部或一部不能為約定之使用收益之情事。

15 (二) 莎莎公司乃因年年虧損而退出臺灣市場，並關閉所有門市
16 ，與系爭拆屋還地訴訟無涉，且在剩餘租期甚短情形況下
17 ，原告難以繼續轉租之風險，本為原告承租系爭房屋前應
18 進行評估，並應自行承擔，不得轉嫁給被告2人。況原告
19 似於107年5月至10月間，將系爭房屋短暫出租，用於經
20 營特賣會，並無其主張已就租賃物全部不能為約定之使用
21 收益。

22 (三) 另原告於提起本件訴訟前，未曾向被告2人為減少租金之
23 意思表示，則被告2人按原定金額受領租金，自不構成不
24 當得利，其請求返還租金為無理由等語，以資抗辯。

25 (四) 並答辯聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔
26 保請准宣告免為假執行。

27 三、本件兩造不爭執事項：

28 (一) 被告2人為系爭房屋之共有人，權利範圍各為2分之1。

29 (二) 原告自95年11月1日起向被告2人承租系爭房屋，兩造於
30 103年10月7日簽訂系爭租約，約定租賃期間為自103年
31 11月1日起至107年10月31日止，為期4年，每月租金為

30萬元（不含10%租賃所得稅、二代健保費），由原告預先按月分別開立支票（被告2人各10萬元），在簽約時一次交付給被告2人。

（三）原告自95年11月1日起，經被告2人同意而將系爭房屋轉租予莎莎公司，原告與莎莎公司並於103年10月9日第3度簽訂轉租契約。

（四）張秀婷於106年5月18日以系爭房屋後方非法佔用45-32地號土地為由，向本院提起系爭拆屋還地訴訟；依該案卷附內政部國土測繪中心補充鑑定圖，系爭房屋A、B點連線後方增建物確有佔用45-32地號土地，使用面積為16平方公尺。

（五）莎莎公司於107年4月30日終止轉租契約，系爭房屋即閒置至107年10月31日系爭租約租期屆滿，未再由原告轉租予他人。

（六）原告於107年7月25日發函通知被告2人，因系爭拆屋還地訴訟，原告租賃權利已遭受嚴重限制，請求在該訴訟進行期間暫不給付租金，請被告2人勿再提示尚未屆期之租金支票，並請被告2人將已兌現之租金返還予原告等語；另於同年8月29日委請律師發函，請求原告返還自107年5月起已提示兌現之租金，以及尚未提示兌現之租金支票等語。

（七）被告2人已將原告事先開立並交付之107年5至10月租金支票全數兌領完畢，合計共180萬元。

（八）系爭房屋是由本院民事執行處107年度司執字第89229號強制執行事件（下稱系爭執行事件）於108年1月7日執行點交返還予被告2人。

（九）原告將系爭房屋點交返還予被告2人時，將附著於天花板及牆壁之裝潢，及屋後大型水冷式冷氣貳台及水塔留存於系爭房屋內。

（十）被告2人已於108年1月間拆除系爭增建物。

四、本件主要爭點：

- 01 (一) 系爭增建物是否在兩造約定之租賃範圍內？
02 (二) 系爭增建物佔用他人土地，是否可歸責於原告？
03 (三) 原告主張系爭房屋遭他人提起拆屋還地訴訟，致原告「全
04 部」不能為約定之使用、收益，得依民法第435條、第
05 436條規定減少全部租金，並得依民法第179條規定請求
06 被告2人返還已兌領之租金各90萬元，有無理由？
07 (四) 原告主張因被告未於租賃關係存續中保持租賃物合於約定
08 使用、收益之狀態，依民法第441條之反面解釋，承租人
09 得免除支付租金之義務，被告2人應依民法第179條不當
10 得利之規定返還已兌領之租金各90萬元，有無理由？

11 五、得心證之理由：

- 12 (一) 依民法第179條規定，無法律上之原因而受利益，致他人
13 受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已
14 不存在者，亦同。出租人應以合於所約定使用收益之租賃
15 物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
16 定使用、收益之狀態。承租人因自己之事由，致不能為租
17 賃物全部或一部之使用、收益者，不得免其支付租金之義
18 務。民法第423條、第441條定有明文。另依民法第436
19 條準用第435條規定，租賃關係存續中，承租人因第三人
20 就租賃物主張權利，致不能為約定之使用、收益者，承租
21 人得按不能使用之部分，請求減少租金，且承租人就其存
22 餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。

23 (二) 關於系爭增建物為何人所建：

- 24 1.系爭增建物是否在被告2人出租的範圍內、其佔用45-32
25 地號土地是否可歸責於原告，是本件訴訟的主要爭點，而
26 這些爭點背後都牽涉到一個基本的事實問題，那就是，系
27 爭增建物是誰蓋的。
28 2.對於這一點，本院認為，系爭增建物在原告承租時，就已
29 經存在，並不是原告承租後，由原告自己或次承租人增建
30 的，理由在於：
31 (1)被告2人在系爭拆屋還地訴訟中抗辯：系爭房屋及其坐

01 落的桃園市○○段○○○段00000地號土地，前為訴外
02 人康妙賜所有，康妙賜生前信託給訴外人謝信惠管理，
03 康妙賜於72年間逝世後，謝信惠按照康妙賜的生前遺願
04 ，將系爭房屋及其基地贈與被告2人；於65年間，因有
05 債務人積欠康妙賜債務無力償還，遂將緊鄰系爭房屋及
06 其基地的45-32地號土地，欲過戶登記予康妙賜抵債，
07 康妙賜遂以康文雄（按：被告2人的父親）為登記名義
08 人，登記取得45-32地號土地，康文雄隨後在45-32地
09 號土地搭建木板牆和石棉瓦屋頂房屋，交給被告2人使
10 用，來增加系爭房屋的使用面積；72年以後，該木板牆
11 和石棉瓦屋頂房屋則陸續整修及搭建鐵架及二樓平台，
12 上方放置水塔供承租人使用等語（見民事答辯狀，本院
13 106年度訴字第1153號卷第35頁）。

14 (2) 被告康明仁並且在系爭拆屋還地訴訟107年1月29日言
15 詞辯論期日當庭陳稱：「（問：45-32地號土地上的地
16 上物之所有權或事實上處分權為被告康明仁、康明義共
17 有，有無爭執？）有爭執，上開建物康妙賜在的時候就
18 有了，曾經我有去修補過上開建物的牆壁，發現牆壁內
19 有稻穀和報紙、磚頭，報紙是日文報紙，是大正二年的
20 報紙，所以代表那個建物是在康妙賜之前就已經存在了
21 ，應該是康妙賜買下來的。後來康妙賜去世後，由我父
22 親康文雄繼承土地，但是康文雄都在臺北，應該都沒有
23 在用，我和康明義繼承中正路28號建物之後，就一直開
24 店使用，後面的建物也從我祖父過世之後，一直用到現
25 在」等語（見本院106年度訴字第1153號卷第107頁背
26 面）。

27 (3) 莎莎公司於本院106年度訴字第1153號事件以107年9
28 月23日函稱，該公司向原告承租系爭房屋之使用範圍是
29 依原告交屋時提供的使用範圍，莎莎公司從未增建等語
30 （見本院106年度訴字第1153號卷第162頁），而兩造
31 於95年10月5日簽訂房屋租賃契約書，依約原告自95年

01 11月1日起向被告2人承租系爭房屋（見本院桃園簡易
02 庭108年度桃司調字第320號卷下稱調解卷V第65至
03 69頁），原告並於95年10月14日與莎莎公司簽訂房屋租
04 賃契約書，依約莎莎公司自95年11月1日向原告承租該
05 房屋，原告並應自95年10月16日起點交房屋與莎莎公司
06 （見調解卷第97至103頁）。

07 (4) 證人林定基到庭證稱：我曾自88年11月份起向被告2人
08 承租系爭房屋，承租時由於房屋老舊，當初協議先用鋼
09 骨強化，再用細部裝潢內部，由屋主找人規劃施工，我
10 只負責出錢，先把兩邊的鋼骨做起來，地板用水泥弄起
11 來，一、二樓先用樓層板，當時系爭房屋最後方的空間
12 就是如卷附照片所示的鋼架結構，該部分一、二樓四周
13 已有牆壁和天花板，一樓到二樓後半段是挑空的，後面
14 沒有施做，開始做生意之前的鋼骨是房東請人弄的，我
15 自己沒有再施工第二次，在承租期間內屋主未曾告知系
16 爭房屋有占用到他人土地，我95年底退租時，屋主沒有
17 提出拆除或恢復原狀的要求，退租隔天就由原告接手承
18 租等語（見109年4月17日言詞辯論筆錄，本院卷第1
19 宗第244至247頁）。

20 (5) 證人賴仁福到庭證稱：我95年為莎莎公司進行店面裝潢
21 時，一樓廁所後面還有一塊空間，當時已有牆壁及屋頂
22 ，一半是磚牆，一小部分是用鐵皮屋封起來，鐵皮屋的
23 高度是二樓，大概有兩米多是磚牆，一米多是鐵皮屋，
24 當時裝潢施做的範圍是一樓跟二樓，按照新加坡設計師
25 畫的圖施工，一樓有櫃臺還有賣場，廁所後面的空間當
26 作倉庫、擺垃圾桶及一些貨品使用，二樓作賣場跟一間
27 美容室，後面是店長室跟員工休息室，當時沒有變更房
28 屋的結構，該有的鐵皮屋都有了，只有進行室內的裝潢
29 ，上述一樓廁所後面當作倉庫的空間，是在我們裝修前
30 就有的，拿到圖去做估價時就已經有了，我們沒有去動
31 一樓後方的空間，連廁所都沒有改，只有裝燈等語（見

109 年 11 月 13 日言詞辯論筆錄，本院卷第 2 宗第 83 至 86 頁）。

(6) 被告 2 人在另案這麼詳細地陳述系爭增建物的由來，其前後陳述固然略有出入，然就上一代或上上代的陳年舊事而言，被告 2 人的主張十分堅定，應該不是憑空捏造，只是對細節知道得不夠清楚而已；再加上證人林定基、賴仁福前揭證詞，以及莎莎公司前引函文，應足以證明系爭增建物為康文雄所建，在原告承租當時就已經存在。

3. 被告 2 人雖援引證人呂傳圳、張譯中之證述及原告與被告 2 人歷次租賃契約為證，抗辯系爭增建物為原告所增建云云，然查：

(1) 證人呂傳圳雖到庭證稱：我在 88 年間就系爭房屋進行結構加強整修工程時，房屋後面有一個簡單的鐵架，此外還有空地，鐵架下方可以看到天空等語（見 109 年 6 月 2 日言詞辯論筆錄，本院卷第 1 宗第 310 至 312 頁）；證人張譯中也到庭證稱：我 92 年到門牌號碼：桃園市○○區○○路○○號房屋（下稱 30 號房屋）任職後，有從 30 號房屋 2 樓後院往下看到系爭房屋後方有一空地，但後來被 30 號房屋及系爭房屋中間一道水泥牆遮擋起來云云（見 109 年 9 月 15 日言詞辯論筆錄，本院卷第 2 宗第 5 至 6 頁），但這些證述，跟系爭增建物在原告承租時就已經存在的認定，並不矛盾，因為，證人呂傳圳、張譯中所說的「房屋後面」，在系爭增建物早就存在的情形下，指的就是系爭增建物後面。

(2) 原告與被告 2 人的歷次租賃契約，第 1 條都開宗明義地約定，原告承租範圍是「門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號二層樓房屋一棟」（見調解卷第 65、75、85 頁），固然未曾載明有增建部分，但這應該是因為，原告跟被告 2 人沒有意識到，系爭增建物無權占有 45-32 地號土地的問題。事實上，按系爭增建物拆除前的照片所

01 示，系爭增建物跟系爭房屋的其他部分連通，別無出入
02 口（見系爭拆屋還地訴訟卷第31頁），已附合成為系爭
03 房屋的一部分，原告承租的範圍包括系爭增建物在內，
04 至為顯然，在這種情況下，租約上那樣寫，沒辦法用來
05 證明系爭增建物為原告所增建。

06 4.原告雖提出87年至108年間的空照圖21張為證（見本院卷
07 第2宗第24至40、46至68頁），但45-32地號土地在這些
08 空照圖上的面積太小，又往往被後方大樓陰影遮蔽，實在
09 難以判斷照片上到底有沒有系爭增建物；又本院委託行政
10 院農業委員會林務局農林航空測量所進行判讀，該所以96
11 年7月18日及106年9月21日航空照片，比對鄰近建物及
12 所欲判讀物品之相對位置，查找歷年航空照片，經由航空
13 照片中物體呈現之色調、形狀、紋理及陰影等特徵，對上
14 方未被遮蔽之物體判讀其相對高度及外觀樣態，其判讀說
15 明以：97年7月18日航空照片中，系爭增建物概略範圍內
16 有4個柱狀物體；95年10月20日航空照片中，系爭增建物
17 概略範圍內則未見柱狀物體（見本院卷第2宗第246、
18 247頁），關於97年7月18日航空照片之判讀，與本院前
19 開認定相容；關於95年10月20日航空照片，雖稱未見柱狀
20 物體，但那個概略範圍的影像，十分模糊，尚不足以認定
21 當時那個地方沒有放置水塔，也不能進而認定系爭增建物
22 當時還不存在。

23 （三）儘管如此，原告關於減少租金並請求被告2人返還溢領租
24 金之不當得利的請求，在法律上仍然是無理由的，理由在
25 於：

- 26 1.系爭增建物直到108年1月間才拆除，而原告的租期只到
27 107年10月31日，可見，張秀婷在原告承租期間提起系爭
28 拆屋還地訴訟，並沒有導致原告不能為約定之使用。
29 2.假使被告2人在系爭租約租期內，就跟張秀婷和解，那麼
30 ，和解之後就要依和解內容拆除系爭增建物，否則張秀婷
31 也可能會持和解筆錄聲請強制執行，強制拆除。被告2人

不在系爭租約租期內跟張秀婷和解，反而才能避免拆除，進而保持租賃物用益狀態，原告卻主張被告2人遲不與張秀婷和解係違反租賃物用益狀態保持義務云云，顯然是誤會了什麼。

3.依卷附莎莎公司106年9月8日函、106年9月29日函所示，莎莎公司曾兩次發函請原告釐清系爭房屋有無佔用45-32地號土地、請求原告與張秀婷協商，並表示將從原告所得受領的租金扣除該訴訟所生律師費、交通費及其他支出，如有損害將對原告求償等語（見本院卷第1宗第161、163頁），並沒有提到要終止轉租契約。

4.事實上，莎莎公司始終沒有對原告行使終止權，原告跟莎莎公司其實是合意終止轉租契約的，雙方在107年4月20日簽定的房屋租賃契約提前終止協議書上，也完全沒有提到合意終止的原因（見系爭拆屋還地訴訟第163頁）。而且，依卷附東森新聞網頁所示，莎莎公司在107年4月2日向經濟部申請廢止登記，確定退出臺灣市場，是因為其香港總公司改變營運方針，結束持續虧損的臺灣市場業務，以便加強集團於中國、港澳及星馬市場的營運，並聚焦發展電子商貿業務（見本院卷第1宗第35、36頁）。原告主張莎莎公司是因為被告2人沒跟張秀婷和解才會退租云云，未免也太過誇大系爭增建物所佔用16平方公尺的土地，在莎莎公司整體營運所扮演的角色了。

5.莎莎公司提前退租，跟系爭增建物佔用45-32地號土地、張秀婷提起系爭拆屋還地訴訟，或被告2人沒有立刻跟張秀婷和解，都沒有因果關係，系爭房屋並未因此而不能按系爭租約約定之方式使用、收益，原告也就不能據以有所主張。

（四）據此，被告2人沒有違反民法第423條規定的用益狀態保持義務，張秀婷就45-32地號土地主張權利，也沒有導致系爭房屋不能為約定之使用、收益，原告不得依民法第436條準用民法第435條規定請求減少價金，而應按約定

01 的金額給付，被告2人受領租金有法律上原因，不構成不
02 當得利，原告請求返還，為無理由，應予駁回。

03 六、綜上所述，原告本於不當得利之法律關係，請求被告2人給
04 付180萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
05 週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告
06 之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
08 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

09 八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
10 訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、
11 第78條定有明文。本件訴訟費用應由原告負擔，爰判決如主
12 文第2項。

13 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
14 判決如主文。

15 參、反訴部分：

16 一、反訴原告除援用本訴之抗辯外，另主張：

17 (一) 反訴被告福康公司於系爭拆屋還地訴訟審理期間，仍持續
18 占有系爭房屋並為使用、收益，卻未於107年5月至10月
19 間，依系爭租約第9條約定代繳租賃所得稅及二代健保補
20 充保險費，甚至在於107年10月31日租期屆滿後，仍拒不
21 返還系爭房屋，迨至反訴原告2人聲請強制執行，反訴被
22 告福康公司方於108年1月7日返還系爭房屋，又反訴被
23 告趙克毅為系爭租約之連帶保證人，反訴原告2人自得依
24 系爭租約第9條、第11條、第13條及第18條約定，請求反
25 訴被告2人連帶給付107年5月至10月間之租賃所得稅及
26 二代健保補充保險費18萬元、107年11月1日至108年1
27 月7日無權占有系爭房屋之損害金133萬5,484元、拆除
28 天花板及牆壁裝潢之回復原狀費用24萬6,500元。

29 (二) 反訴被告福康公司於租賃期間，私自築造系爭增建物，終
30 遭張秀婷訴請拆除，則後續衍生反訴原告2人因僱工拆除
31 系爭增建物支出費用20萬1,000元，及自108年1月8日

01 至2月1日拆除期間無法出租之租金損失24萬1,935元，
02 自得依侵權行為之法律關係，請求反訴被告福康公司賠償
03 等語。

04 (三)並聲明：(1)反訴被告2人應連帶給付反訴原告2人176萬
05 1,984元，及自民事綜合辯論意旨暨追加反訴狀繕本送達
06 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)
07 反訴被告福康公司應給付反訴原告44萬2,935元，及自反
08 訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
09 5計算之利息；(3)願供擔保請准宣告假執行。

10 二、反訴被告2人之答辯，除引用反訴被告福康公司於本訴之主
11 張外，並補充：

12 (一)關於租賃所得稅及二代健保補充保險費，反訴被告福康公
13 司自107年5月至10月間如無給付租金之義務，反訴原告
14 2人即無租賃所得或租金收入，反訴原告自無須負擔租賃
15 所得稅或二代健保補充保險費。

16 (二)關於不當得利，反訴被告福康公司於系爭租約屆至前後，
17 已數次請求並提出點交系爭房屋，因反訴原告2人委任之
18 代理人，無法出具其有辦理點交及代為受領系爭房屋之權
19 限的證明文件，且不願同時返還押租金，始致遲延受領，
20 迄至108年1月7日方完成點交，反訴原告2人應不得請
21 求給付損害金。況反訴原告2人已於本院108年度訴字第
22 700號事件以同一原因事實主張行使系爭租約第11條所定
23 之損害金請求權，該約定應屬損害賠償總額預定性質之違
24 約金，依民法第250條第2項規定，反訴原告2人應不得
25 再於本件請求給付損害金，縱得為請求，其金額亦屬過高
26 ，應予酌減。

27 (三)關於拆除天花板及牆壁裝潢之費用，系爭租約第6條及第
28 13條係對於承租人遷讓時所遺留之裝潢設施或其他遺留物
29 品，分別為不同處理之約定，則反訴被告福康公司依系爭
30 租約第6條約定，無償贈與該等裝潢設施予反訴原告，反
31 訴原告是否使用或拆除清運，概與反訴被告福康公司無涉

，況反訴原告另將系爭房屋出租他人使用時，亦均沿用大部分原有裝潢設施。

(四) 關於拆除系爭增建物之費用及租金損失，系爭增建物在反訴原告2人祖父、父親時代即已存在，實非反訴被告福康公司自行搭建，則反訴原告2人因拆除系爭增建物所生費用及租金損失，當與反訴被告福康公司無涉，且反訴原告2人亦未舉證證明其租金損失等語，以資抗辯。

(五) 並答辯聲明：(1)反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、反訴部分之不爭執事項同本訴部分之不爭執事項；反訴部分之主要爭點：

(一) 反訴原告2人請求反訴被告2人依系爭租約第9條支付107年5月起至10月止之「租賃所得稅」及「健保補充保費」共18萬元，有無理由？

(二) 反訴原告2人主張反訴被告於系爭租約租期屆滿後仍無權占有系爭房屋，請求反訴被告2人給付自107年11月1日起至108年1月7日止損害金133萬5,484元，有無理由？

(三) 反訴原告2人依系爭租約第13條之約定，請求反訴被告2人支付拆除裝潢工程費用24萬6,500元，有無理由？

(四) 反訴原告2人依民法侵權行為法則，請求反訴被告2人支付拆除系爭增建物之工程費用20萬1,000元，以及108年1月8日起至同年2月1日止之工程期間內無法出租房屋之租金損失24萬1,935元，有無理由？

四、得心證之理由：

(一) 關於請求負擔所得稅及二代健保補充保費等費用部分：

1.系爭房屋租賃契約第9條約定：「租賃所得稅扣百分之十及二代健保補充保費百分之二部分由乙方負擔代繳。」（見調解卷第87頁）。

2.本件反訴被告福康公司於107年5月至10月間，本應按此約定負擔反訴原告2人之所得稅及二代健保補充保費等費

01 用共計18萬元，反訴被告2人抗辯被告福康公司得終止租
02 約或請求免除給付租金的義務云云，於法無據，理由已述
03 如前，則被告福康公司仍應依約繳納這段期間的租金，並
04 負擔這段期間的費用。反訴原告2人此部分主張為有理由
05 ，應予准許。

06 （二）關於損害金之請求：

07 1.系爭房屋租賃契約第11條約定：「租約終止之翌日起至遷
08 讓房屋之日止，乙方應按約定租額二倍給付損害金與甲方
09 。」（見調解卷第87頁）。

10 2.給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
11 。因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不
12 負遲延責任。當事人得約定債務人於債務不履行時，應支
13 付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行
14 而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不
15 依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得
16 請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當
17 方法履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金額過高
18 者，法院得減至相當之數額。債權人對於已提出之給付，
19 拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任。債務
20 人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債
21 權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，
22 債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出。在
23 債權人遲延中，債務人無須支付利息。民法第229條、第
24 230條、第250條、第252條、第234條、第235條、第
25 238條定有明文。

26 3.同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債
27 務間。然而，雖非基於具有對價關係之雙務契約而生之債
28 務，其兩債務之對立，在實質上有牽連性者，基於法律公
29 平原則，亦非不許其準用或類推適用關於同時履行抗辯之
30 規定。押租金契約雖係附隨於租賃契約之別一契約，但二
31 者在經濟上具有關連之同一關係，故押租金之返還義務與

租賃物之返還義務實具有牽連性，應認得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯（最高法院78年度台上字第1645號判決意旨參照）。

4. 本件反訴原告2人與反訴被告福康公司之間關於系爭房屋的租賃契約，租賃期間已於107年10月31日屆至，反訴被告福康公司應於107年11月1日將系爭房屋返還給反訴原告2人，但反訴被告福康公司遲至108年1月7日才返還，依前開規定，除有不可歸責於反訴被告福康公司之事由（包括反訴原告2人受領遲延），反訴被告福康公司即應依系爭房屋租賃契約第11條約定給付損害金。

5. 反訴被告福康公司雖以存證信函通知反訴原告2人，將於同年月31日夜間10時點交系爭房屋等語，已就系爭房屋的返還提出給付（見中華郵政大溪僑愛郵局存證號碼000087號存證信函，本院卷第3宗第144頁），然而，這樣的提出，並不合乎債之本旨。反訴被告福康公司在該存證信函中表示「完成租賃房屋點交當日，台端應依約同時退還本公司新台幣100萬元租賃保證金」等語（見本院卷第3宗第145頁），也就是請求反訴原告2人在點交之際同時全額返還押租金，而押租金之返還義務與租賃物之返還義務之間，固然可以類推適用民法第264條所規定的同時履行抗辯，然而，姑且不論應由反訴被告福康公司負擔的水、電費，帳單在租約終止後才會來，反訴原告2人至少可以就前述所得稅及二代健保補充保費跟後述回復原狀費用從押租金取償，反訴被告福康公司就系爭房屋之返還提出給付時，同時請求反訴原告2人全額返還押租金，有違債之本旨，反訴原告2人並不因此陷於受領遲延。

6. 反訴原告2人收受反訴被告福康公司前開存證信函後，委請翁瑞麟律師發函通知反訴被告福康公司，因107年10月31日夜間10時並非上班時間，夜間昏暗也不利點交時確認租賃物現狀，定107年11月1日上午10時委託謝信惠與莊劍郎律師到場點交，並請反訴被告福康公司理清水電費、

01 將外掛廣告物及裝潢、鐵架、水塔拆除回復原狀，經確認
02 無誤後同意返還押租金等語（見本院卷第3宗第147、148
03 頁），經於107年10月29日收受（見該律師函第1頁上的
04 收文章，本院卷第3宗第146頁），假使反訴被告福康公
05 司對於謝信惠、莊劍郎律師、翁瑞麟律師是否經合法委任
06 心存疑慮，至少還有107年10月30、31日可以跟反訴原告
07 2人查證，但卷內沒有證據可以證明，反訴被告福康公司
08 曾經進行查證。

09 7.第2次點交也就是107年11月8日當天，反訴被告福康公
10 司再度爭執翁瑞麟律師是不是真的有接受反訴原告2人的
11 委任，但翁瑞麟律師當天是有提出委任書的（見本院卷第
12 3宗第176頁）。當然，這份委任書也不是完全沒有可以
13 挑剔的地方（比方說反訴原告2人沒有簽名，只有蓋章，
14 而這兩顆印章都跟歷次租賃契約上的印章不一樣），但同
15 樣地，反訴被告福康公司本來就可以向反訴原告2人求證
16 、確認，但反訴被告福康公司在107年10月29日到107年
17 11月8日間捨此不為，只是消極爭執謝信惠、莊劍郎律師
18 、翁瑞麟律師有沒有受反訴原告2人委任，則反訴被告福
19 康公司就租賃物之返還義務給付遲延，且可歸責於己，應
20 堪採認。反訴原告2人依系爭房屋租賃契約第11條約定，
21 請求給付自租賃終止翌日起至遷讓房屋之日止，按約定租
22 額2倍計算之損害金，為有理由，應予准許。

23 8.反訴被告2人雖抗辯：反訴原告2人已於本院108年度訴
24 字第700號以同一原因事實主張行使系爭租約第11條所定
25 之損害金請求權，不得在本件另行請求云云，然原告之訴
26 ，其訴訟標的為確定判決之效力所及者，法院應以裁定駁
27 回之。但其情形可以補正者，審判長應定期間先命補正。
28 民事訴訟法第249條第1項第7款定有明文。於本件之情
29 形，本院108年度訴字第700號是反訴被告福康公司就系
30 爭執行事件對反訴原告2人提起債務人異議之訴，其訴訟
31 標的並不是系爭租約第11條約定的損害金請求權，反訴原

01 告2人本件損害金的請求，沒有違背一事不再理的情形，
02 此部分抗辯並無可採。

03 9.反訴被告2人雖抗辯：反訴被告福康公司已於租期屆滿時
04 將系爭房屋內部騰空，僅因兩造間就謝信惠等人是否確有
05 代為受領系爭房屋之權限發生爭議，以致未能完成點交，
06 而無其他違約之情事，且如以反訴被告福康公司如期完成
07 點交，反訴原告2人可得享有之利益為準，該損害金之金
08 額明顯超過反訴原告2人之損害額，實屬過高，應依民法
09 第252條規定予以酌減云云，然查：

10 (1)違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體
11 現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
12 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，
13 本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並
14 舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律
15 之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何
16 核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受
17 該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約
18 定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之
19 違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之
20 不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑
21 且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院92年度台
22 上字第2747號判決意旨參照）。

23 (2)本院審酌反訴被告福康公司為公司組織，並非經濟上之
24 弱者，其簽訂系爭租約時，應已盱衡自己履約之意願、
25 經濟能力、其違約時對反訴原告2人可能造成之損害等
26 主、客觀因素，始同意約定前開違約金條款，且反訴被
27 告2人未能舉證證明此數額有何過高而顯失公平之情，
28 僅空言以反訴被告福康公司如期完成點交，反訴原告2
29 人可得享有之利益為準，其抗辯違約金過高應予酌減云
30 云，於法無據。

31 (3)況且，系爭租約租期屆滿時，反訴被告福康公司沒有將

01 系爭房屋內部騰空，才會衍生後述回復原狀費用，而關
02 於謝信惠等人是否確有代為受領系爭房屋權限的爭議，
03 不能拿來當成酌減違約金的理由。假使反訴被告2人這
04 些爭執有其正當性，反訴原告2人從一開始就不得請求
05 給付損害金；換句話說，反訴原告2人得請求給付損害
06 金，就表示反訴被告2人這些爭執於法無據，不得作為
07 不可歸責的事由，也不得作為酌減違約金的依據。此部
08 分抗辯並無可採。

09 (三) 關於拆除天花板及牆壁裝潢之回復原狀費用：

- 10 1. 系爭房屋租賃契約第6條約定：「乙方非經甲方書面同意
11 不得將房屋之內外加以改裝施作；若有改裝施作，乙方
12 應在不損害建築結構強度及影響公共安全下改裝施作，且
13 應於遷讓時恢復原狀交還甲方；如乙方願留存者，應無償
14 奉送，且不得要求任何名目之費用或主張權利。至於甲方
15 原有設施，乙方不得擅自變更，如有變更亦應恢復原狀。
16 」系爭房屋租賃契約第13條約定：「乙方於遷讓後遺留之
17 物均視為廢棄物，任由甲方處理，乙方絕不異議，同時得
18 由押金內逕行扣抵清潔費。」（見調解卷第85、87頁）。
- 19 2. 本件反訴被告福康公司於108年1月7日將系爭房屋點交
20 返還給反訴原告2人時，系爭房屋內還有天花板、牆壁的
21 裝潢、屋後大型水冷式冷氣、水塔未拆除，反訴被告趙克
22 毅當場表示該等未拆除清運之物，不主張所有權，也不欲
23 拆除帶走，而應依系爭租約第6條辦理等語（見執行筆錄
24 ，本院卷第1宗第273頁）。
- 25 3. 這些裝潢是系爭契約第6條約定的「改裝施作」，而不是
26 系爭房屋租賃契約第13條約定的「遺留之物」。解釋上，
27 反訴被告福康公司有在返還租賃物時予以拆除的義務，而
28 「如乙方願留存者，應無償奉送，且不得要求任何名目之
29 費用或主張權利」的約定，應以反訴原告2人願意接受其
30 留存為前提，否則會變成反訴原告2人有義務接受留存的
31 裝潢，而且反訴被告福康公司得以任憑己意留存裝潢或改

01 建，同時免除回復原狀義務，並由反訴原告2人負擔拆除
02 清運費用，這樣解釋契約會違背交易習慣跟誠信原則，自
03 然是法律所不允許的。

04 4.系爭契約第6條反訴被告願意留存，應無償奉送，是指反
05 訴2人既然不願意接受裝潢的無償奉送，反訴被告福康公
06 司就有義務拆除裝潢，其怠於拆除，即應賠償反訴原告2
07 人自行拆除的費用24萬6,500元（見金宏大工程企業有限
08 公司收據明細表、收據、請款單、臺灣銀行匯款申請書，
09 本院卷第1宗第281至295頁），此部分主張為有理由，
10 應予准許。

11 （四）關於系爭增建物之增建所生侵權行為損害賠償：系爭增建
12 物在系爭房屋出租時已經存在，不是反訴被告福康公司擅
13 自增建，反訴原告2人主張反訴被告福康公司擅自增建，
14 並請求侵權行為損害賠償云云，為無理由，應予駁回。

15 （五）綜上，反訴原告2人得請求反訴被告福康公司給付176萬
16 1,984元（計算式：180000+0000000+246500），反訴
17 被告趙克毅為反訴被告福康公司在系爭租約上的連帶保證
18 人（見調解卷第89頁），自應連帶負責。

19 五、綜上所述，反訴原告2人本於系爭租約之法律關係，請求反
20 訴被告2人連帶給付176萬1,984元，及自反訴被告福康公
21 司自110年9月14日起、反訴被告趙克毅自110年9月15日
22 起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有
23 理由，應予准許；反訴原告本於侵權行為之法律關係，請求
24 反訴被告福康公司給付44萬2,935元，及自起訴狀繕本送達
25 翌日起至清償止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理
26 由，應予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
28 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

29 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就反
30 訴原告2人勝訴部分核屬有據，爰酌定相當擔保金額分別准
31 許之。至反訴原告2人敗訴部分，其假執行之聲請，失所附

麗，應併予駁回。

八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件反訴訴訟費用應依比例由兩造分別負擔，爰裁判如主文第5項。

九、據上論結，本件反訴原告之反訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 10 月 26 日

民事第一庭 法官 孫健智

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 110 年 10 月 27 日

書記官 鄧竹君