

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3742號

原告

即反訴被告 陳宇明

訴訟代理人 蕭文濱律師

被告

即反訴原告 楊政霖

訴訟代理人 謝宜成律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國110年4月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○○段○○○號土地上門牌號碼
為臺中市○○區○○路○段○○○號如附圖所示符號30之同
段一三九號建物（使用土地面積53平方公尺）及符號30(1)之
增建部分（使用土地面積127平方公尺）之房屋騰空返還原告。
告。

二、被告應自民國一百一十年五月一日起至騰空返還原告前項房
屋之日止，按月給付原告新臺幣參萬元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、本訴訴訟費用由被告負擔。

五、本判決本訴原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣貳拾
玖萬捌仟肆佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

七、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

八、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

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260條第1項定
有明文。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，或當事人兩造所主張之
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，均可認兩者有牽連關係。原告即反訴被告（下稱陳宇明）主張被告即反訴原告（下稱楊政霖）向伊承租坐落臺中市○○區○○段○○○號土地上之門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000號如附圖即臺中市中正地政事務所民國110年3月5日複丈成果圖所示符號30之同段139號建物（使用土地面積53平方公尺）及符號30(1)之增建部分（使用土地面積127平方公尺）之房屋（下稱系爭房屋），業經伊終止上開租賃契約（下稱系爭租約），請求楊政霖騰空返還系爭房屋及給付不當得利。楊政霖則提起反訴，先位聲明請求確認兩造間就系爭房屋租賃關係存在，及請求陳宇明給付伊代墊之修繕費；備位聲明則請求陳宇明給付伊因提前解約所受之損失、搬遷費、及伊代墊之修繕費等。是本訴與反訴之法律關係，係基於同一租約所發生，而有牽連關係。依上開規定，楊政霖提起反訴，毋庸陳宇明同意，自應准許。

乙、實體事項：

壹、本訴部分：

一、陳宇明主張：

（一）楊政霖於108年1月16日向伊承租系爭房屋，租期5年，租金每月新臺幣（下同）3萬元，因伊住在桃園市桃園區，無法經常往返台中處理系爭房屋租賃有關事務，嗣將系爭房屋租賃相關事務委由訴外人「大管家管理顧問有限公司」代為處理，之後兩造確定租賃期間自108年6月1日起至113年5月31日止。楊政霖承租後，為達其可利用系爭房屋為營業使用之目的，陸續要求伊進行多項整修工程，起初伊基於方便楊政霖使用系爭房屋之善意而同意負擔整修費用，惟楊政霖又藉詞要求為其他整修。而伊所支出之整修費用早已超過出租系爭房屋一整年之租金總額，乃不得不依系爭租約第21條「甲（陳宇明）、乙（楊政霖）雙方在本契約有效期間內解約（按真意為終止），必須在一個月前通知對方，同時支付對方一個月租金作為違約金

，方可解除（按真意為終止）契約。」之約定，於109年6月15日以桃園永安郵局第220號存證信函通知楊政霖提前終止租約，該函於109年6月18日送達楊政霖。又系爭租約第21條之約定，係租約當事人各自享有期前終止權，非約定雙方須達成共同合意後，始得終止契約。嗣伊再於109年7月27日以台中民權路郵局營收股第1348號存證信函檢附1個月租金金額之3萬元郵政匯票作為違約金，郵寄並通知楊政霖將於109年8月31日終止系爭租約，該函於109年7月29日送達楊政霖，是兩造間之系爭租約業於109年8月31日終止。又楊政霖另有違反系爭租約第12、13條之約定，陳宇明亦得依第17條之約定終止系爭租約。

（二）惟楊政霖迄今仍拒不遷讓返還系爭房屋，兩造間就系爭房屋既無租賃關係存在，伊自得依民法第455條、第767條第1項前段之規定，擇一請求楊政霖騰空遷讓返還系爭房屋；並依民法第179條規定，請求楊政霖給付自109年9月1日起至返還系爭房屋之日止，按每月3萬元計算之不當得利。又楊政霖曾於110年2、3、4月分別以現金袋給付陳宇明2萬元、3萬元、3萬元之不當得利等語。

（三）並聲明（見本院卷第471頁）：

1、如主文第1項所示。

2、楊政霖應自109年9月1日起至騰空返還陳宇明系爭房屋之日止，按月給付陳宇明3萬元。

3、願供擔保請准宣告假執行。

二、楊政霖則以：

（一）系爭租約屬定型化契約，兩造就租約如何終止及終止之事由為何，並未討論，顯失公平，該部分契約約定應屬無效。縱認有效，依系爭租約第21條約定，系爭租約之提前終止須由雙方合意，不得由單方決定，且陳宇明所寄3萬元郵政匯票，楊政霖當時即拒收並退還，故陳宇明提前單方終止系爭租約之意思表示，不生效力，兩造間之系爭租約仍然存在。且系爭租約自109年9月至110年2月間之租

01 金18萬元，於楊政霖扣除後述代為修繕之16萬元費用後，
02 仍於110年2月給付2萬元與陳宇明，並於110年3月、
03 4月均以現金袋寄給陳宇明租金每月3萬元。

04 (二) 並聲明：陳宇明之訴及假執行聲請均駁回，如受不利判決
05 願供擔保請准宣告免為假執行。

06 貳、反訴部分：

07 一、楊政霖主張：

08 (一) 先位聲明部分：

09 1、引用本訴答辯陳述。

10 2、伊承租系爭房屋後，發現系爭房屋1樓化糞池破損，2樓
11 廁所地板老舊破損，且2樓廁所地板滲水至1樓天花板，
12 其汙水滴落至工作吧台區等問題，經伊於109年6月間就
13 修繕事宜聲請調解，復於109年7月16日以存證信函通知
14 陳宇明修繕，惟陳宇明仍拒絕修繕，故楊政霖已自行修繕
15 支出修繕費用16萬元，爰依民法第430條及第179條規
16 定，擇一請求陳宇明償還之。

17 (二) 備位聲明部分：若認兩造間之系爭租約不存在，則因陳宇
18 明未取得伊之同意而單獨終止租約之行為，係可歸責於陳
19 宇明，故陳宇明仍構成債務不履行，造成伊因系爭房屋室
20 內外之裝潢及設備器材損失（包含承租人租賃物支出有益
21 費用，因而增加該物之價值者）1,707,997元、無法繼續
22 營業之損失3,116,160元、搬遷費之損失5萬元，並支出
23 代墊之修繕費用16萬元。爰依民法第431第1項、第179
24 條規定，擇一請求陳宇明給付裝潢及設備器材損失1,707,
25 997元；依民法第227條第1項規定，請求陳宇明給付無
26 法繼續營業之損失3,116,160元及搬遷費用5萬元；依民
27 法第430條及第179條規定，擇一請求陳宇明給付修繕費
28 用16萬元。以上共計5,034,157元。

29 (三) 並聲明（見本院卷第260頁）：

30 1、先位聲明：

31 (1)、確認兩造間就系爭房屋之租賃關係存在。

01 (2)、陳宇明應給付楊政霖16萬元，及自反訴起訴狀繕本送達
02 陳宇明翌日（109年12月17日）起至清償日止，按年息
03 百分之五計算之利息。

04 (3)、訴之聲明第2項願供擔保，請准宣告假執行。

05 2、備位聲明：

06 (1)、陳宇明應給付楊政霖5,034,157元，及自反訴起訴狀繕
07 本送達陳宇明翌日（109年12月17日）起至清償日止，
08 按年息百分之5計算之利息。

09 (2)、願供擔保，請准宣告假執行。

10 二、陳宇明則以：

11 (一) 先位聲明部分：

12 1、引用本訴陳述（一）。

13 2、系爭租約第13條約定，伊僅就系爭房屋之自然之毀損負修
14 繕義務，惟系爭房屋並無應由伊負責修繕之自然毀損之瑕
15 疵存在，且否認楊政霖有自行修繕系爭房屋廁所、防水、
16 馬桶、化糞池等工程，及支出修繕費用16萬元之必要與事
17 實。縱認楊政霖對伊有民法第430條規定之償還修繕費用
18 債務存在，伊亦得以本訴對楊政霖所請求之不當得利請求
19 權已屆清償期之部分，扣除楊政霖於系爭租約終止後所為
20 給付之餘額後，主張抵銷。

21 (二) 備位聲明部分：

22 1、關於裝潢及設備器材損失部分：楊政霖既主張伊終止系爭
23 租約為違法，應屬無效，自不生租約無法繼續之效果，則
24 其依此請求伊賠償，顯無理由。且依系爭租約第12條及第
25 20條之約定，楊政霖於契約終止後有將系爭房屋回復原狀
26 騰空遷讓之義務，楊政霖留置不搬者，視為廢棄物。又楊
27 政霖自行支出之裝修設備材料費，乃其為自己營利需求所
28 支出，其裝修項目及費用，未經伊同意，伊亦不知情。

29 2、關於無法繼續營業損失及搬遷費部分：伊係合法行使系爭
30 契約第21條約定之終止權，非屬債務不履行。且承租人有
31 返還出租人租賃物之義務，伊並無負擔搬遷費之理。

01 3、關於代墊之修繕費用16萬元部分：引用先位陳述2。

02 (三)並聲明：楊政霖之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判
03 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

04 參、兩造爭執及不爭執事項（見本院卷第477-478頁）：

05 一、本訴部分：

06 (一)不爭執事項：

07 1、楊政霖於108年1月16日向陳宇明承租系爭房屋，成立租
08 賃契約。系爭租約約定之租賃期間自108年6月1日起至
09 113年5月31日止。

10 2、陳宇明於系爭租約成立後，將系爭房屋租賃相關事務委由
11 「大管家管理顧問有限公司」代為處理。

12 3、楊政霖於109年6月1日就系爭房屋化糞池、地板滲水之
13 修繕事宜等向陳宇明聲請調解，同年6月16日調解不成立
14 。楊政霖於同年7月16日以新興郵局001675號存證信函，
15 催告陳宇明於5日內修繕房屋漏水及化糞池等，陳宇明於
16 同年月23日收受。

17 4、陳宇明於109年6月15日以桃園永安郵局第220號存證信
18 函通知楊政霖將會提前終止（解除）租約，該函於同年月
19 18日送達楊政霖。嗣陳宇明再於同年7月27日以臺中民權
20 路郵局營收股第1348號存證信函檢附1個月租金額之3萬
21 元郵政匯票作為違約金，郵寄並通知楊政霖將於同年8月
22 31日終止兩造間就系爭房屋之租賃關係，該函於同年7月
23 29日送達楊政霖。

24 5、楊政霖於109年8月21日以新興郵局第1900號存證信函郵
25 寄上開面額3萬元郵政匯票予陳宇明。

26 6、楊政霖迄今仍占有使用系爭房屋。

27 (二)爭執事項：

28 1、系爭租約是否屬定型化契約？就租約如何終止及終止之事
29 由之約定，是否顯失公平而無效？

30 2、兩造間系爭租賃契約是否已合法終止：系爭租約第21條是
31 否約定終止租賃契約須由兩造共同合意為之，而不得由單

方終止？

3、陳宇明依民法第455條、第767條規定，請求楊政霖騰空返還系爭房屋，及依民法第179條規定，請求楊政霖給付租約終止後繼續占用系爭房屋而受有相當於租金即每月3萬元之不當得利，有無理由？

二、反訴部分：

（一）不爭執事項：引用本訴不爭執事項。

（二）爭執事項：

1、先位聲明部分：

（1）、引用本訴爭執事項2。

（2）、於租賃關係存續中，陳宇明是否負有修繕系爭房屋如反訴原證4估價單所示品名規格工程項目之義務？楊政霖有無支出16萬元修繕費之事實？

2、備位聲明部分（若認租賃關係不存在）：

（1）、楊政霖依民法第179條、第227條、第430條、第431條、第216條等規定，請求陳宇明給付1,707,997元裝潢及設備器材損失、3,116,160元無法繼續營業損失，及搬遷費5萬元，有無理由？若有理由，其金額應為若干？

（2）、同反訴先位聲明部分（2）。

肆、得心證之理由：

一、本訴部分：

（一）楊政霖於108年1月16日向陳宇明承租系爭房屋，約定租賃期間自108年6月1日起至113年5月31日止等情，為兩造所不爭執（見本訴不爭執事項1），復有系爭租賃契約在卷可憑（見本院109年度中簡字第2629號卷第43-51頁，下稱簡字卷），堪信真實。

（二）關於陳宇明請求楊政霖騰空返還系爭房屋部分：

1、楊政霖辯稱系爭租約屬定型化契約，兩造就系爭租約如何終止及終止之事由為何，並未討論，顯失公平，該部分契約約定應屬無效云云，惟為陳宇明所否認。按民法第247

條之1第1款、第3款規定，依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者；使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。而本件系爭租約之訂約當事人均為個人，且系爭租約雖係制式契約書，惟兩造就系爭租約條款仍有磋商之餘地，此由兩造將原來第22條打字部分之約定，全數更改為備註之約定自明（見簡字卷第49頁），顯見楊政霖就系爭租約並非毫無變更而僅得接受制式條文之情事，自難認有顯失公平之處。再者，楊政霖既在系爭租約上簽名，不論是否有討論之事實，均應認簽約當時已明瞭契約之文意，自應受契約約款之拘束。是楊政霖辯稱系爭租約關於終止之約定應為無效云云，委無可取。

2、系爭租約第21條約定：「甲（陳宇明）、乙（楊政霖）雙方在本契約有效期間內解約（按真意為終止），必須在一個月內通知對方，同時支付對方一個月租金作為違約金，方可解除（按真意為終止）契約。」而民法第453條亦規定，對於定有期限之租賃契約，得約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約，且應踐行同法第450條第3項之規定先期通知。是系爭租約第21條約定，與民法第453條規定之意旨無違，對楊政霖並無顯失公平之可言，楊政霖自應受其拘束。又依系爭租約第21條約定，可知兩造確有約定於租賃期限屆滿前，雙方均有不問任何理由而提前終止租約之權利，但應於1個月前通知他方，同時支付1個月租金作為違約金。而此約定終止權之行使屬單獨行為，即賦予一方當事人得依其單方之意思表示，使法律關係之效力得以消滅，不需徵得另一方當事人同意。故楊政霖辯稱系爭租約第21條約定對其顯失公平而無效，縱屬有效，陳宇明依此約定提前終止系爭租約需經其同意云云，均無足採。

3、陳宇明於109年6月15日以桃園永安郵局第220號存證信

函通知楊政霖將會提前終止系爭租約，該函於109年6月18日送達楊政霖，嗣陳宇明再於109年7月27日以臺中民權路郵局營收股第1348號存證信函檢附1個月租金額3萬元郵政匯票作為違約金，郵寄並通知楊政霖將於109年8月31日終止系爭租約，該函於109年7月29日送達楊政霖等情，為兩造所不爭執（見本訴不爭執事項4）。堪認陳宇明已合法行使系爭租約第21條約定之終止權，並符合民法第453條關於定有期限租賃契約當事人之一方於期限屆滿前終止契約之相關規定。準此，系爭租約應於109年8月31日發生終止之效力。

4、楊政霖於109年8月21日以新興郵局第1900號存證信函將上開3萬元之郵政匯票寄還陳宇明等情，固為兩造所不爭執（見本訴不爭執事項5）。惟系爭租約第21條之約定，乃賦予兩造各得依其單方之意思表示終止系爭租約，不需徵得他方同意，已如前述，故陳宇明所為終止系爭租約之意思表示於109年7月29日到達楊政霖後，縱楊政霖再將上開3萬元匯票退還陳宇明之行為，並不影響系爭租約將於109年8月31日發生終止效力之法律效果。是陳宇明主張系爭租約已於109年8月31日終止，楊政霖應騰空返還系爭房屋，自屬有據，應予准許。

（三）關於陳宇明請求楊政霖返還不當得利部分：

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無權占有他人房地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。系爭租約於109年8月31日終止，楊政霖於租約終止後即109年9月1日起，已失其合法占用系爭房屋之正當權源，核係無權占有，致陳宇明無法使用收益系爭房屋，陳宇明自得本於不當得利之法律關係，請求楊政霖返還無權占用系爭房屋期間相當於租金即每月3萬元之不當得利。

2、楊政霖於系爭租約終止後，曾於110年2、3、4月分別

01 以郵寄現金袋之方式給付陳宇明2萬元、3萬元、3萬元
02 ，共計8萬元等情，為兩造所不爭執（見本院卷411頁、
03 513頁、476頁）。另楊政霖對於陳宇明尚有修繕費用16
04 萬元之債權（見後述反訴先位聲明2部分），經陳宇明以
05 上開不當得利返還請求權已屆清償期之部分主張抵銷（見
06 本院卷第477頁），而其給付種類相同，自得准許。是陳
07 宇明得請求楊政霖給付之不當得利，應扣除楊政霖已給付
08 之8萬元及因抵銷而消滅之16萬元共計24萬元，即相當於
09 8個月租金之不當得利。則陳宇明請求楊政霖自終止租約
10 之翌日起8個月後，即自110年5月1日起至返還系爭房
11 屋之日止，按月給付相當於系爭租約約定之租金即每月3
12 萬元之不當得利，自屬有據，應予准許；逾此部分之請求
13 ，為無理由，不應准許。

14 二、反訴部分：

15 （一）先位聲明部分：

16 1、系爭租約已於109年8月31日終止，已如前述，是楊政霖
17 請求確認兩造間就系爭房屋之租賃關係存在，為無理由，
18 不應准許。

19 2、關於楊政霖支出之修繕費用16萬元部分：

20 (1)、按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出
21 租人負擔；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，
22 應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人
23 修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止
24 契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣
25 除之，民法第429條第1項及同法第430條定有明文。
26 又系爭租約第13條後段亦約定：「房店屋因自然之損壞
27 有修繕必要時，由甲方（即陳宇明）負責修理」。

28 (2)、楊政霖主張其於承租系爭房屋後，發現系爭房屋1樓化
29 糞池破損，2樓廁所地板老舊破損，且2樓廁所地板滲
30 水至1樓天花板，其汗水滴落至工作吧台區等問題，經
31 楊政霖定期催告陳宇明修繕，惟陳宇明未為修繕，楊政

01 霖乃自行修繕而支出16萬元等情，為陳宇明所否認。經
02 查：楊政霖主張系爭房屋有上開需修繕之處，業據提出
03 109年5月5日清潔隊員至系爭房屋表示化糞池中只有土
04 ，沒有水和糞，所以無水肥可抽，及同年8月4、5日
05 系爭房屋天花板漏水等內容之錄影光碟為證（見簡字卷
06 第99頁），並與陳宇明委託管理系爭房屋租賃相關事務
07 之「大管家管理顧問有限公司」人員黃鈺婷與楊政霖之
08 配偶自同年4月6日至同年6月3日之LINE對話（見本
09 院卷第53-63頁）可按。而陳宇明對於上開錄影光碟及
10 LINE對話內容，均不爭執（見本院卷第195-196頁），
11 自堪採信。

12 (3)、楊政霖主張系爭房屋有上開應修繕之情形，並據證人蕭
13 世鵬到庭結證稱：我於109年8月由凱章建材行派至系
14 爭房屋施作漏水及化糞池工程，施工前看到1樓馬桶沖
15 水的時候，化糞池沒有入水的狀況，2樓地面塑膠管路
16 有劣化滲水的狀況；施工後發現馬桶到化糞池中間的那
17 段管子破了，破了所以下陷，因為有糞水，所以導致土
18 方下陷，當下陷空間已滿的時候，會造成馬桶滿溢，除
19 了換管子以外，化糞池內牆已損壞，會造成無法蓄糞水
20 ，流到地表層，造成環境污染，且地層已有下陷的情形
21 ，且有衛生紙、糞便一大堆，所以化糞池亦有更換的必
22 要；2樓廁所地板漏水原因最主要可能是管路劣化損壞
23 等語（見本院卷第261-265頁）。足見楊政霖所主張上
24 開應修繕之項目，係因化糞池及管線等之結構劣化之自
25 然損壞所造成，且確有修繕之必要。此外，陳宇明並未
26 舉證證明楊政霖所主張上開應修繕之項目屬非自然因
27 素之損壞。準此，上開應修繕之項目，依系爭租約第13
28 條後段約定，亦應由陳宇明負責修繕。

29 (4)、楊政霖於109年6月1日就系爭房屋化糞池、地板滲水
30 之修繕事宜等向陳宇明聲請調解，同年6月16日調解不
31 成立，楊政霖於109年7月16日以新興郵局001675號存

證信函，催告陳宇明於5日內修繕房屋漏水及化糞池等，陳宇明於109年7月23日收受等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項3），復有調解聲請書、調解不成立證明書及上開存證信函及回執在卷可憑（見簡字卷第119、120、301-309頁、本院卷第463頁）。陳宇明既未於楊政霖所定期限內修繕，楊政霖自得依民法第430條規定，自行修繕並請求陳宇明償還其費用。

(5)、楊政霖委請凱章建材行修繕上開項目，經凱章建材行派蕭世鵬等人進行修繕，並由楊政霖支出16萬元等情，業據陳宇明提出估價單1紙為證（見簡字卷第161頁），並據證人柯國華到庭結證屬實（見本院卷第472-475頁）。陳宇明雖主張一般工程不會沒有講價錢就開挖等語，惟證人柯國華亦證稱：系爭房屋之修繕工程是楊政霖找我去施作，我和蕭世鵬一起去，第一次先看哪裡堵塞、漏水，第二次才開挖，第一次、第二次我都有到現場，因為有阻塞還有漏水，所以一定要開挖才有辦法估價，楊政霖有以現金給付我16萬元等語綦詳。而上開修繕項目涉及化糞池及管線等，無法僅就外觀即能明瞭施工內容，則承攬人先行開挖再為估價，尚屬合理。證人蕭世鵬及柯國華關於上開修繕工程之證詞，均係基於其專業判斷，應屬可採。從而，楊政霖依民法第430條規定，請求陳宇明償還其自行修繕之費用16萬元，自非無據。

(6)、惟楊政霖對於陳宇明此部分16萬元之債權，經陳宇明以本訴對其不當得利之債權抵銷後，已無餘額可資請求而歸於消滅。是楊政霖於反訴請求陳宇明給付16萬元，為無理由，不應准許。

(二) 備位聲明部分：

1、關於裝潢及設備器材損失1,707,997元及無法繼續營業損失3,116,160元部分：楊政霖主張因陳宇明違法終止系爭租約，致其受有上開損失。惟查，系爭租約係陳宇明合法

行使終止權而終止，已如前述，且系爭租約第12條及第20條之分別約定：「房店屋有改裝施設之必要時，乙方（即楊政霖）取得甲方（即陳宇明）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房店屋時自應負責回復原狀」、「租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲方處理，乙方決不異議」，是楊政霖於系爭租約終止後，其自行裝潢及自備之設備器材等，應由其自行拆除回復原狀；留置不搬者，並視為廢棄物，故難認其因此受有損害。又系爭租約係經陳宇明合法終止，陳宇明並無可歸責之事由，系爭租約終止後，楊政霖即應返還系爭房屋，故其未能繼續於系爭房屋營業，亦無損失可言。是楊政霖依民法第431第1項、第179條規定，擇一請求陳宇明給付裝潢及設備器材損失1,707,997元，及依民法第227條第1項規定，請求陳宇明給付無法繼續營業之損失3,116,160元，均屬無據，不應准許。

2、關於搬遷費5萬元部分：系爭租約係經陳宇明合法終止，陳宇明並無可歸責之事由，已如前述，則楊政霖依民法第227條第1項規定，請求陳宇明給付搬遷費5萬元，亦屬無據，不應准許。

3、關於代墊之修繕費用16萬元部分：楊政霖於陳宇明此部分之債權，經陳宇明以本訴對其不當得利之債權抵銷後，已無餘額可資請求而歸於消滅。是楊政霖於反訴請求陳宇明給付16萬元，為無理由，不應准許。

伍、綜上所述，陳宇明提起本訴，依民法第455條、第767條第1項前段之規定，請求楊政霖騰空返還系爭房屋；並依民法第179條規定，請求楊政霖給付自110年5月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付3萬元之不當得利，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。楊政霖提起反訴，先位確認兩造間就系爭房屋之租賃關係存在，並依民法第430條及第179條規定，請求陳宇明給付16萬

元及自反訴起訴狀繕本送達陳宇明翌日起至清償日止，按年
息百分之五計算之利息，及備位依民法第430條、第431第
1項、第179條、第227條第1項等規定，請求陳宇明給付
5,034,157元及自反訴起訴狀繕本送達陳宇明翌日起至清償
日止，按年息百分之五計算之利息，均無理由，應予駁回。
陸、本件本訴部分命楊政霖給付之價額未逾50萬元，依民事訴訟
法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；又楊
政霖陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定
相當之擔保金額准許之。至兩造各自敗訴部分，其假執行之
聲請已失所附麗，應併予駁回。
柒、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要
，附此敘明。
捌、據上論結，本件陳宇明之本訴為一部有理由，一部無理由，
楊政霖之反訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第
389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 12 日
民 事 第 三 庭 法 官 陳 宗 賢

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
出上訴狀（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 110 年 5 月 12 日
書 記 官 林 玉 門