

臺灣橋頭地方法院民事判決

110年度橋簡字第840號

原告

即反訴被告 鄭淑惠

訴訟代理人 顏宏斌律師

複代理人 李睿禔律師

被告

即反訴原告 福朋不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 彭光挺

被告 郭秀娥

共同

訴訟代理人 蘇志成律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹萬元，及自民國一一一年一月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔十分之一，餘由反訴原告負擔。

反訴原告勝訴部分得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹萬元為反訴原告預供擔保，免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告起訴時原請求：(一)、被告應連帶

給付原告新臺幣（下同）180,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)、被告應連帶給付原告自民國110年7月1日起至門牌號碼高雄市○○○區○○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋）回復原狀之日止，按每日5,000元計算之違約金；(三)、願供擔保，請准宣告假執行。嗣於訴狀送達後，變更聲明為：(一)、被告應連帶給付原告199,600元，及自111年2月10日民事擴張訴之聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)、被告福朋不動產仲介經紀有限公司（下稱福朋不動產公司）應賠償原告3,000元，及自111年2月10日民事擴張訴之聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)、被告應自110年7月1日起至系爭房屋如附表編號3所示之瑕疵回復原狀之日止，按日連帶給付原告5,000元（見本院卷第401頁、第405頁）。經核原告前、後聲明所據，均係基於兩造就系爭房屋之租賃契約，於租期屆滿後已否將系爭房屋回復原狀此同一事實，僅依照權利義務歸屬主體、契約事項特定其請求之範圍，徵諸首揭規定，自無不合，應予准許。

二、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，民事訴訟法第259條已有明定，而上揭條文依同法第436條第2項亦適用於簡易訴訟程序。查福朋不動產公司在案件繫屬期間，因認原告就系爭房屋租賃契約之履行，有不當得利、侵權暨未依約返還押租保證金等情形，遂提起反訴，並聲明請求：(一)、反訴被告應給付反訴原告318,300元，及自反訴起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第289至295頁）。而核福朋不動產公司提起反訴之基礎事實，均與本訴部分相同，訴訟上之攻防方法亦相互牽連，故福朋不動產公司提起反訴，依法自無不合，同予准許。

三、次按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，

01 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適  
02 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法  
03 官繼續審理；前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論  
04 者，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條定  
05 有明文。查福朋不動產公司提起反訴後，本、反訴之訴訟標  
06 的金額合計已逾簡易訴訟程序之500,000元上限，惟因兩造  
07 均未抗辯並為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，自應視為兩  
08 造已有適用簡易程序之合意，爰由原法官依簡易程序續為審  
09 理及判決，併予敘明。

## 10 乙、實體方面

### 11 壹、本訴部分：

12 一、原告主張：福朋不動產公司於107年5月8日邀同被告郭秀娥  
13 （下稱郭秀娥）擔任連帶保證人，向原告承租系爭房屋（含  
14 戶外廣告招牌、騎樓、柱面），兩造約定租期自107年6月1  
15 日起至110年5月31日止，每月租金75,000元（未含所得  
16 稅）、押租保證金150,000元，並簽訂有房屋租賃契約書1份  
17 （下稱系爭租約）。嗣系爭租約之租期屆滿前，兩造對續租  
18 事宜未能取得共識，福朋不動產公司遂決定不再續租，並於  
19 110年5月30日透過通訊軟體LINE向原告表示已將系爭房屋搬  
20 遷完畢，欲與原告進行點交。未料，原告到場發覺系爭房屋  
21 尚有諸多未回復原狀之處，顯不符系爭租約第6條約定：  
22 「乙方（即福朋不動產公司，下同）就租賃物（即系爭房  
23 屋，下同）為使用之便利或美觀而增設、改造或裝飾，應先  
24 得甲方（即原告，下同）書面同意，其費用由乙方自理，租  
25 期屆滿或中途終止租約時，必須回復系爭房屋之原狀（含裝  
26 潢、廣告招牌、其他雜物等拆除清理及排水系統清理暢通以  
27 及室內消毒整理和各牆面補土重新油漆等），不得要求甲方  
28 補償。倘若乙方無處理，甲方因回復原狀所支出必要費用及  
29 損害時，由乙方負擔」之約款，且經原告通知後，福朋不動  
30 產公司雖有拆除部分裝潢進行回復原狀工程（下稱系爭回復  
31 原狀工程），但迄本件起訴時，仍未將附表所示之瑕疵予以

01 回復原狀。再者，系爭回復原狀工程進行後，另導致系爭房  
02 屋之樓梯扶手損壞，此部分經原告請人連同福朋不動產公司  
03 未將系爭房屋重新油漆部分一併估價後，費用分別為扶手修  
04 繕3,000元、重新油漆24,600元。為此，系爭房屋之租期屆  
05 至後，迄仍有附表編號3所示之處未回復原狀，且系爭房屋  
06 之天花板未重新油漆，導致原告須自行聘工進行，另系爭回  
07 復原狀工程進行後，造成系爭房屋之樓梯扶手損壞，爰依系  
08 爭租約之法律關係，請求被告應連帶負擔：①、系爭房屋重  
09 新油漆費用24,600元（依據系爭租約第7條）；②、給付因  
10 遲延搬遷、回復原狀之懲罰性違約金75,000元（依據系爭租  
11 約第19條）；③、給付因遲延搬遷、回復原狀而從110年6月  
12 1日至30日，以每日5,000元計算之違約金共150,000元（依  
13 據系爭租約第19條）；④、給付原告因本件訴訟支出之律師  
14 費用100,000元（依據系爭租約第30條；含本訴律師費用70,  
15 000元、反訴律師費用30,000元）。另依民法侵權行為法律  
16 關係，請求福朋不動產公司賠償樓梯扶手損壞之修復費用3,  
17 000元。而上開違約暨損害賠償金額合計352,600元，扣除福  
18 朋公司先前給付之押租保證金150,000元後，被告尚應連帶  
19 賠償原告199,600元（即上開①至④部分），另福朋不動產  
20 公司應單獨賠償原告樓梯扶手修繕費用3,000元，暨被告自1  
21 10年7月1日起至系爭房屋如附表編號3所示之瑕疵回復原狀  
22 之日止，應按日連帶給付原告5,000元之違約金等語。聲  
23 明：(一)、被告應連帶給付原告199,600元，及自111年2月10  
24 日民事擴張訴之聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按  
25 週年利率5%計算之利息；(二)、福朋不動產公司應賠償原告  
26 3,000元，及自111年2月10日民事擴張訴之聲明狀繕本送達  
27 被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)、  
28 被告應自110年7月1日起至系爭房屋如附表編號3所示之瑕疵  
29 回復原狀之日止，按日連帶給付原告5,000元。

30 二、被告則以：

31 (一)、系爭房屋之租期屆至後，被告於110年5月30日即搬遷完畢並

01 通知原告，嗣兩造約定110年6月1日上午10時至現場交屋，  
02 被告當日亦將系爭房屋之鐵捲門遙控器暨相關文件交付原  
03 告，以便完成返還房屋手續。未料，原告卻以被告未將系爭  
04 房屋回復原狀為由，拒絕接受，甚要求被告應僱工將非屬被  
05 告所裝設之裝潢（係承租系爭房屋之前手進行之裝潢）拆  
06 除，及牆面重新補土、油漆，被告為求早日完成交屋手續及  
07 息事寧人，遂應原告要求僱工將系爭房屋之承租前手所遺留  
08 之裝潢拆除，並進行牆壁油漆、廢棄物清運等工作（即系爭  
09 回復原狀工程），且支出費用168,300元。然而，系爭回復  
10 原狀工程進行完畢，兩造於110年6月8日下午進行交屋手續  
11 時，原告竟誣指被告有竊盜之情況，更報警處理，導致兩造  
12 不歡而散。因此，被告既於租約屆滿時，已將系爭房屋騰空  
13 遷讓完成，且原告於110年5月31日即系爭租約之租期屆滿  
14 前，亦委由仲介懸掛招租廣告帆布以出租系爭房屋，顯可對  
15 系爭房屋進行占有使用，原告自應將系爭房屋之押金150,00  
16 0元返還；另系爭房屋既置於原告可自由使用之狀態，當無  
17 被告違約之情事，原告要求被告負擔違約責任暨給付違約  
18 金，均無理由。

19 (二)、此外，原告雖主張被告回復系爭房屋之原狀時，應將牆壁重  
20 新油漆云云，但被告身為承租人，所負回復原狀之義務，本  
21 係將系爭房屋回復租賃物之應有狀態，而非原有狀態，原告  
22 無視系爭房屋之折舊或自然耗損等情形，要求被告重新油  
23 漆，否則即屬違約，顯係強人所難。另退萬步言，縱使認定  
24 被告交屋有因原告要求應回復系爭房屋之原有狀態（包含拆  
25 除原本不屬於被告應負責之前手遺留裝潢部分），而有延遲  
26 幾天之情形，但此部分至遲於110年6月8日均已僱工完成，  
27 且尚有爭執者，亦僅有附表部分，原告要求之違約金實屬過  
28 高，此部分請予酌減等詞置辯。

29 (三)、聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免  
30 為假執行。

31 三、兩造不爭執事項（見本院卷第402至403頁）：

- 01 (一)、福朋不動產公司於107年5月8日邀同郭秀娥擔任連帶保證  
02 人，向原告承租系爭房屋，兩造約定租期自107年6月1日起  
03 至110年5月31日止，每月租金75,000元（未含所得稅）、押  
04 租保證金150,000元，並簽訂有系爭租約。
- 05 (二)、被告於系爭租約簽訂時，已交付押租保證金150,000元予原  
06 告收受。
- 07 (三)、本件起訴時，系爭房屋確實有附表所示未回復原狀之情形，  
08 而附表編號1、2所示部分，已於訴訟繫屬中回復原狀；另就  
09 附表編號3所示之鑽洞部分，被告雖有僱工將鑽洞部分之牆  
10 壁內側重新補土，但同一牆壁之外側確實未修復（實際情形  
11 如本院卷第389、391頁之照片；但被告對於該洞是否為被告  
12 所造成仍有爭議）。
- 13 (四)、被告在系爭房屋之租期屆至後，確實有僱工進行系爭回復原  
14 狀工程，且支出費用168,300元（實際施作內容如本院卷第1  
15 33頁即被證6之報價單）。
- 16 (五)、系爭房屋之扶手確實有損壞（是否為被告僱工進行被告回復  
17 原狀工程所造成，被告則有爭執），所須修復費用為3,000  
18 元。
- 19 (六)、系爭房屋經被告僱工進行系爭回復原狀工程後，四周圍牆壁  
20 均有重新油漆，但1樓內部天花板未油漆，而原告主張被告  
21 應負擔重新油漆費用24,600元部分，即係針對系爭房屋1樓  
22 內部天花板重新油漆所需費用（實際情形如本院卷第339至3  
23 41頁，即111年4月1日現場勘驗時所拍攝照片）。
- 24 (七)、系爭房屋經被告僱工進行系爭回復原狀工程，是110年6月8  
25 日施作完成；換言之，被告使用系爭房屋之時間，應係使用  
26 至110年6月8日，而系爭房屋於110年6月9日才全部歸屬於原  
27 告之使用支配範圍。
- 28 (八)、原告就本件訴訟之本訴部分支出律師費用70,000元；反訴部  
29 分支出律師費用30,000元。
- 30 (九)、系爭租約之租期屆滿前，原告委託之仲介確實於110年5月31  
31 日即已僱工懸掛招租廣告帆布以出租系爭房屋。

01 四、本訴部分之爭點（見本院卷第403至404頁）：

02 (一)、系爭房屋進行系爭回復原狀工程後，四周圍牆壁均有重新油  
03 漆，但1樓內部天花板則未油漆，原告主張被告應負擔天花  
04 板重新油漆費用24,600元，有無理由？

05 (二)、系爭租約之租期屆滿後，被告是否有遲延搬遷、未回復原狀  
06 而須負擔懲罰性違約金75,000元之情事？如須負擔，被告抗  
07 辯違約金酌減，是否有理？

08 (三)、系爭租約之租期屆滿後，被告是否有遲延搬遷、未回復原狀  
09 而須負擔從110年6月1日至30日，以每日5,000元計算之違約  
10 金共150,000元之情事？如須負擔，被告抗辯違約金酌減，  
11 是否有理？

12 (四)、原告請求被告連帶給付原告因本件訴訟支出之律師費用100,  
13 000元（含本訴律師費用70,000元、反訴律師費用30,000  
14 元），有無理由？

15 (五)、原告依民法侵權行為法律關係，請求福朋不動產公司賠償樓  
16 梯扶手損壞之修復費用3,000元，有無理由？

17 (六)、被告承租系爭房屋之租期屆至後，附表編號3所示之處，是  
18 否為被告在承租期間所造成，迄今已否回復原狀？原告主張  
19 被告應自110年7月1日起至系爭房屋如附表編號3所示之瑕疵  
20 回復原狀之日止，按日連帶給付原告5,000元之違約金，有  
21 無理由？

22 五、本院之判斷：

23 (一)、系爭房屋經進行系爭回復原狀工程後，四周圍牆壁均有重新  
24 油漆，僅1樓內部天花板未油漆，原告主張被告應連帶負擔  
25 天花板重新油漆費用24,600元，並無理由：

26 (1)、按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人  
27 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去  
28 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則  
29 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，  
30 以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任  
31 意推解致失其真意。

01 (2)、原告主張被告應負擔系爭房屋天花板重新油漆費用24,600  
02 元，無非以系爭租約第7條有約定福朋不動產公司在系爭租  
03 約之租期屆滿時，應回復租賃物之原狀（含各牆面補土重新  
04 油漆）為主要論據。然而，綜觀系爭租約第7條之完整內  
05 容：「福朋不動產公司就系爭房屋為使用之便利或美觀而增  
06 設、改造或裝飾，應先得原告書面同意，其費用由福朋不動  
07 產公司自理，租期屆滿或中途終止租約時，必須回復系爭房  
08 屋之原狀（含裝潢、廣告招牌、其他雜物等拆除清理及排水  
09 系統清理暢通以及室內消毒整理和各牆面補土重新油漆  
10 等），不得要求原告補償。倘若福朋不動產公司無處理，原  
11 告因回復原狀所支出必要費用及損害時，由福朋不動產公司  
12 負擔」等詞（見本院卷第29至30頁），可知福朋不動產公司  
13 負有回復系爭房屋原狀之義務緣由，乃因其得原告書面同意  
14 後，可自行就系爭房屋進行增設、改造或裝飾而來；又此種  
15 承租方得出租方同意，可就租賃物進行改造，並在租期屆滿  
16 負有回復原狀之義務情況，衡諸通常交易慣習，當係指承租  
17 方應將租賃物有改造或變動之處均予拆除、清理，且就租賃  
18 物因改造、變動而受影響之結構處，一併重新整理（註：如  
19 壁面裝潢加裝壁紙或結構牆，無法避免將影響原屬房屋結構  
20 之牆壁，故出租方在承租方拆除壁紙或裝潢壁後，亦會要求  
21 承租方將牆壁受損、塗膠等處予以回復原狀），而不包含出  
22 租人交付租賃物時，即已存在或未變動之裝潢、結構，否  
23 則，若謂承租人應將其未更動之處一併處理，顯然與「回復  
24 原狀」之文義用語、通常習慣相悖。從而，引系爭租約第7  
25 條之完整內容、使用文字，並參酌承租方應負擔回復租賃物  
26 原狀之通常交易慣習等情狀，福朋不動產公司在系爭租約之  
27 租期屆滿時，所負有牆面補土、重新油漆之義務，應僅涵蓋  
28 其在承租期間為使用之便利或美觀而增設、改造或裝飾之  
29 處，不包含福朋不動產公司未增設、改造、裝飾，僅按原有  
30 狀態使用之處。

31 (3)、而系爭房屋之天花板在系爭租約存續期間，福朋不動產公司

並未進行任何改裝、增減，僅承續先前之裝潢繼續使用，且先前裝潢已將系爭房屋天花板牆壁遮掩此節，據證人即系爭租約甫簽訂時之裝潢工程工地主任劉俊男到庭具結證述無訛（見本院卷第406至407頁），且有系爭房屋甫承租時之裝潢照片、現況照片對照可參（見本院卷第267頁、第339至341頁）。是以，系爭房屋之天花板在系爭租約存續期間，既未見福朋不動產公司有任何增設、改造或裝飾等情形，僅按原有狀態繼續使用，原告卻援引系爭租約第7條之約定，請求福朋不動產公司應與連帶保證人郭秀娥連帶負擔該等未更動之處之重新油漆費用24,600元，自難認有理，無從准許。

(二)、系爭租約之租期屆滿後，福朋不動產公司確實有遲延搬遷、未依約回復原狀之情形，應負擔懲罰性違約金50,000元：

(1)、按「租期屆滿或中途終止租約時，福朋不動產公司應即搬遷，必須將系爭房屋回復原狀交還原告，不得有任何要求，如有遲延，福朋不動產公司應給付1個月租金額（即75,000元）的懲罰性違約金，此外，每逾限1日，福朋不動產公司應另給付原告5,000元之違約金。」系爭租約第19條定有明文。

(2)、原告主張被告在系爭租約之租期屆滿後，有遲延搬遷、未依約回復原狀之情形，雖據被告以前詞否認。然而，福朋不動產公司在系爭租約之租期屆滿並欲點交系爭房屋返還原告時，確實未將系爭房屋之四周圍牆壁重新油漆，迨系爭回復原狀工程進行時，始對四周圍牆壁進行重新油漆工程；另系爭回復原狀工程進行至110年6月8日才全數施作完成，原告直至110年6月9日才取得系爭房屋之完整使用支配權限等節，已為兩造所不爭執（見本院卷第402至403頁），並有被告提出之系爭回復原狀工程報價單、統一發票存卷可參（見本院卷第133至134頁）。又福朋不動產公司依系爭租約第7條之約定，負有將其在租賃期間對系爭房屋所進行增設、改造、裝飾之處，重新補土、油漆之義務，已如前述，且系爭租約存續期間，福朋不動產公司確實有進行四周圍牆壁油

01 漆、貼壁紙等裝潢舉措，同據證人劉俊男證述屬實（見本院  
02 卷第408頁）。是以，福朋不動產公司在系爭租約之租期屆  
03 至時，應將系爭房屋四周圍牆壁重新油漆，顯不待言。綜  
04 此，福朋不動產公司在系爭租約之租期屆滿時，既未將系爭  
05 房屋之四周圍牆壁重新油漆，且相應之系爭回復原狀工程亦  
06 係110年6月8日才全數施作完成，致使原告在110年6月9日才  
07 取得系爭房屋之完整使用支配權限，則原告主張福朋不動產  
08 公司有遲延搬遷、未依約回復原狀之情形，應負擔懲罰性違  
09 約金，徵諸系爭租約第19條之約定，自屬有據。

10 (3)、至被告雖抗辯原告於110年5月31日即系爭租約之租期屆滿  
11 前，即委由仲介懸掛招租廣告帆布以出租系爭房屋，顯可對  
12 系爭房屋進行占有使用，又系爭房屋既置於原告可自由使用  
13 之狀態，當無被告違約之情事云云。然而，出租人在租賃期  
14 間即將屆滿，且原本租客不再承租時，提前懸掛招租廣告以  
15 避免租賃物出現招租空窗期之情形，本屬常見，此與出租人  
16 是否已取得租賃物之使用收益權限，並無必然關聯。再者，  
17 觀諸原告提前委由仲介懸掛招租廣告帆布之照片，可見該招  
18 租廣告帆布係懸掛於系爭房屋之2樓外牆面此情明晰（見本  
19 院卷第119至123頁），而系爭租約存續期間，原告本可自由  
20 將系爭房屋2樓出租予他人，同據兩造於系爭租約第37條約  
21 定甚明（見本院卷第35頁）；換言之，系爭房屋2樓，自始  
22 即屬原告可自由使用收益之範圍。因此，被告執以原告於系  
23 爭租約之租期屆滿前，即委由仲介懸掛招租廣告帆布以出租  
24 系爭房屋，遽認原告斯時已可對系爭房屋進行占有使用，顯  
25 無足取。遑論，系爭回復原狀工程係於110年6月8日才全數  
26 施作完成，導致原告在110年6月9日才取得系爭房屋之完整  
27 使用支配權限，既迭如前述，被告仍謂系爭房屋在系爭租約  
28 之租期屆滿之際，即置於原告可自由使用之狀態，其無違約  
29 情事云云，當無足採。

30 (4)、此外，被告雖爭執其身為承租人，所負回復原狀之義務，應  
31 係將系爭房屋回復租賃物之應有狀態，而非原有狀態，原告

01 無視系爭房屋之折舊或自然耗損等情形，要求被告重新油  
02 漆，否則即屬違約，顯係強人所難云云。但我國房屋租賃實  
03 務，所約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返  
04 還房屋之義務，在當事人無特別約定之情形時，固僅指承租  
05 人應以合於契約之「應有」狀態返還，而非回復租賃物之  
06 「原有」狀態，然本件兩造在系爭租約第7條已特別約定福  
07 朋不動產公司應回復租賃物之原狀，係包含各牆面補土、重  
08 新油漆等情明灼（見本院卷第29至31頁），且該契約係由兩  
09 造共同前往本院所屬民間公證人處進行公證，並表示對於契  
10 約各項條款均已同意，並願切實履行，同有公證書1份可參  
11 （見本院卷第25至27頁）。因之，兩造對於系爭房屋回復原  
12 狀之方式乃包含牆面應重新油漆一節，既有特別約定，被告  
13 無視於此，猶執前詞抗辯，自無可採。

14 (5)、另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法  
15 第252條定有明文。而違約金是否相當，應依一般客觀事  
16 實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標  
17 準，若所約定之額數，與實際損害相懸殊者，法院自得酌予  
18 核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異。查  
19 福朋不動產公司在系爭租約之租期屆滿時，確實有遲延搬  
20 遷、未依約回復原狀之情形，致應依系爭租約第19條約定負  
21 擔懲罰性違約金，固如前述。惟本院審酌福朋不動產公司在  
22 系爭租約之租期屆滿前，確實已將系爭房屋騰空，並於110  
23 年6月1日將鐵捲門遙控器交予原告，僅留置1個以處理系爭  
24 回復原狀工程進行事宜，為原告所自承在卷（見本院卷第20  
25 9至211頁），又福朋不動產公司在點交系爭房屋之際，對於  
26 原告主張應回復原狀之範圍雖有爭執，但亦配合原告指示，  
27 僱工將其承租系爭房屋之初即已存在之裝潢拆除，並因此支  
28 出拆除、清運費用共168,300元（其中亦包含福朋不動產公  
29 司本應自行重新油漆或壁紙刮除等費用，詳見本院卷第133  
30 頁、第245至267頁）；另斟酌系爭房屋之租賃係供作商業用  
31 途，兩造之社會經濟狀況，暨原告依系爭租約第19條之約

01 定，除可請求懲罰性違約金外，每逾限1日，尚可請求被告  
02 按日連帶給付5,000元之違約金（此部分數額如何計算、是  
03 否合理，詳後述），故在衡量違約金是否相當時，自應併予  
04 審究等一切具體情狀後，認原告請求之懲罰性違約金應以5  
05 0,000元為適當，逾此範圍，即非可採。

06 (三)、系爭租約之租期屆滿後，福朋不動產公司確實有遲延搬遷、  
07 未回復原狀之情事，依系爭租約第19條後段約定，應按日負  
08 擔違約金2,500元，且違約金之計算，應僅為8日共20,000  
09 元，理由如下：

10 (1)、查系爭租約第19條後段，已約定福朋不動產公司在租期屆滿  
11 時，倘遲延搬遷、未回復原狀，每逾限1日，即須按日給付  
12 5,000元違約金予原告等情明灼，且福朋不動產公司在系爭  
13 租約之租期屆滿時，確有遲延搬遷、未回復原狀之情形，均  
14 如前述。因此，原告依系爭租約第19條後段之約定，請求福  
15 朋不動產公司應按日給付違約金5,000元，固屬有據。

16 (2)、惟系爭房屋在租期屆滿後進行系爭回復原狀工程，係於110  
17 年6月8日施作完成，且從110年6月9日起，系爭房屋已全部  
18 歸屬於原告之使用支配範圍，為兩造所不爭執（見本院卷第  
19 403頁），因此，系爭房屋逾限歸還之天數，應僅有110年6  
20 月1日至6月8日，共計8日之期間。其次，系爭房屋在本件起  
21 訴時，雖仍有附表編號1、2所示未回復原狀之情形，為兩造  
22 所不否認（見本院卷第402頁），致可見福朋不動產公司迄  
23 本件起訴時，尚未全數履行其應回復原狀之約定此情況。但  
24 兩造在系爭租約第7條後段（見本判決第8頁），既已約明租  
25 期屆滿時，福朋不動產公司如未履行回復原狀之義務，原告  
26 可自行處理，再向福朋不動產公司請求支出之必要費用及損  
27 害等事項明確；又原告可否自行處理之前提，顯繫諸於其對  
28 於租賃物已否取得使用支配之權限，則在契約解釋上，基於  
29 衡平原則，系爭租約第19條後段之逾期按日計付之違約金，  
30 自以系爭房屋未歸還為前提，如已歸還，原告可請求者，應  
31 係代替福朋不動產公司回復原狀所支出之費用、損害，而非

01 逾期之違約金。換言之，原告在租期屆滿後，尚未從福朋不  
02 動產公司取回系爭房屋之使用支配權限前，此際，因其實際  
03 上無法使用系爭房屋，故回復原狀之義務，自應由對系爭房  
04 屋仍有使用支配權限之福朋不動產公司處理，倘逾期，則每  
05 逾限1日，應另給付原告約定之違約金；反之，原告在租期  
06 屆滿，並已從福朋不動產公司取回系爭房屋之使用支配權限  
07 後，此時，因實際可使用該屋者已為原告，則原告自應依系  
08 爭租約第7條後段之約定內容，自行處理福朋不動產公司未  
09 依約回復原狀之處，再向福朋不動產公司請求相應費用；否  
10 則，若謂原告已取回系爭房屋之使用支配權限，猶可置之不  
11 論，靜待時間之經過，再要求福朋不動產公司應按日給付違  
12 約金，豈非認原告取回系爭房屋之使用權限後，一方面可自  
13 由使用、出租系爭房屋，另方面仍可隨著時間之經過，按日  
14 要求福朋不動產公司給付違約金，而獲有雙重得利？如此，  
15 自非事理之平，亦難認符合契約履行之誠信原則。從而，福  
16 朋不動產公司逾限歸還系爭房屋之天數，既為8日，有如前  
17 載，且附表編號1、2所示部分，於訴訟繫屬期間，係被告自  
18 行回復原狀，附表編號4、5所示部分，原告則同意毋庸回復  
19 原狀，而均未見有原告代為支出處理費用之情形（至於附表  
20 編號3所示部分，因無從證明係福朋不動產公司在承租期間  
21 所造成，此部分自無從要求福朋不動產公司回復原狀，詳後  
22 述），則原告可請求之逾期違約金天數，自僅有110年6月1  
23 日至6月8日，共計8日，逾此範圍，則非可採。

24 (3)、原告可依系爭租約第19條後段約定，向福朋不動產公司請求  
25 8日之逾期違約金，已如前述。而兩造約定之每日違約金數  
26 額固為5,000元，但違約金除當事人另有訂定外，視為因不  
27 履行而生損害之賠償總額，為民法第250條第2項前段所明  
28 揭。茲審酌福朋不動產公司在系爭租約之租期屆滿後，逾期  
29 歸還房屋致使原告所受之損害，應係無法使用該屋之利得，  
30 且原告迄辯論終結前，亦均未提出任何事證可佐其除無法使  
31 用系爭房屋之損失外，尚有何額外損失等情況；再衡以兩造

01 之社會經濟狀況，系爭房屋之租賃係供作商業用途，原先約  
02 定之租金為每月75,000元，換算每日租金為2,500元等情  
03 事；暨斟酌原告依系爭租約第19條約定，除可請求按日計付  
04 之違約金外，尚可請求懲罰性違約金，故衡量違約金是否相  
05 當時，自應併予審究等一切具體情狀後，認原告可按日請求  
06 之違約金數額應以每日2,500元為適當。基此，原告依系爭  
07 租約第19條後段約定，可請求按日計付之違約金數額應為2  
08 0,000元（計算式：每日2,500元×8日＝20,000元），逾此範  
09 圍，即非可採。

10 (四)、原告請求福朋不動產公司給付因本件訴訟支出之本訴律師費  
11 用70,000元，屬有理由，反訴律師費用30,000元部分，則無  
12 理由：

13 (1)、按「福朋不動產公司若有違約情事，致損害原告之權益時應  
14 賠償原告所有損失，如原告因涉訟所繳納之訴訟費、律師等  
15 衍生之費用，均應由福朋不動產公司負責賠償。」系爭租約  
16 第30條定有明文。

17 (2)、查福朋不動產公司因有遲延搬遷、未回復原狀等情事，致須  
18 給付原告違約金，迭如前載，且原告為提起訴訟主張權利，  
19 因而支出本訴律師費用70,000元，為兩造所不爭執（見本院  
20 卷第403頁），則依系爭租約第30條約定，原告請求福朋不  
21 動產公司給付本訴律師費用70,000元，自屬有理，應予准  
22 許。

23 (3)、至原告雖主張其就福朋不動產公司提起反訴，因而支出反訴  
24 律師費用30,000元亦得請求賠償云云。然而，系爭租約第30  
25 條所約定者，乃福朋不動產公司違約，導致原告須聘請律師  
26 涉訟時，該等律師費用應由福朋不動產公司負擔，並不及於  
27 福朋不動產公司主張原告違反系爭租約約定，並因此提起訴  
28 訟時之原告律師費用，此觀該約定之完整內容即可明瞭。況  
29 且，福朋不動產公司主張原告違約因而提起訴訟，原告為捍  
30 衛自身權利而選擇委任律師應訴，本難認有何權益被侵害之  
31 狀況，原告此部分之請求，當屬無據，無從准許。

01 (五)、原告依民法侵權行為法律關係，請求福朋不動產公司賠償系  
02 爭房屋之樓梯扶手損壞修復費用3,000元，並無理由：

03 (1)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。而侵權行為之成立，須  
05 行為人因故意、過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備  
06 歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成  
07 立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之  
08 成立要件應負舉證責任。

09 (2)、原告固主張福朋不動產公司僱工進行系爭回復原狀工程時，  
10 有導致系爭房屋之樓梯扶手損壞，應依民法侵權行為法律關  
11 係賠償原告扶手修繕費用3,000元云云。然而，此部分經本  
12 院詢以證人劉俊男後，其已證述：樓梯扶手之損傷就是為了  
13 拆除系爭房屋前手遺留裝潢而造成之痕跡，因為當初就是用  
14 這個方式來固定隔屏等語明確（見本院卷第408至409頁），  
15 又系爭回復原狀工程進行時，福朋不動產公司確係依原告指  
16 示才將樓梯扶手上搭建之裝潢拆除，且該等部分確乃福朋不  
17 動產公司承租系爭房屋之初即已存在之裝潢等節，亦有兩造  
18 通訊軟體LINE對話紀錄、系爭房屋甫承租時之裝潢照片、現  
19 況照片對照可查（見本院卷第43頁、第247頁、第249頁、第  
20 267頁、第339頁），則系爭房屋樓梯扶手之損壞，既係福朋  
21 不動產公司應原告要求進行拆除工程才導致之必然損傷，此  
22 部分自難認福朋不動產公司有何可歸責性存在。況且，系爭  
23 房屋樓梯扶手所搭建之裝潢，既非福朋不動產公司在承租期  
24 間所增設，引前述有關係爭租約第7條之約定意旨，福朋不  
25 動產公司應無拆除併回復原狀之義務，其同意依原告指示進  
26 行系爭回復原狀工程，原告卻依民法侵權行為法律關係主張  
27 福朋不動產公司侵害其權利，實難認有據，無從准許。

28 (六)、附表編號3所示之牆壁遭鑽洞情形，原告並未舉證乃福朋不  
29 動產公司在承租期間所造成，自不得請求福朋不動產公司回  
30 復原狀，故原告主張被告應自110年7月1日起至系爭房屋如  
31 附表編號3所示之瑕疵回復原狀之日止，應按日連帶給付原

01 告5,000元之違約金，並無理由：

02 原告固主張附表編號3所示之牆壁遭鑽洞情形，福朋不動產  
03 公司負有回復原狀義務，如未依約履行，應按日給付5,000  
04 元之違約金云云。惟依系爭租約第7條之完整內容、使用文  
05 字，並參酌承租方應負擔回復租賃物原狀之通常交易慣習等  
06 情狀，福朋不動產公司在系爭租約之租期屆滿時，所負有回  
07 復原狀義務之範圍，應僅涵蓋其在承租期間為使用之便利或  
08 美觀而增設、改造或裝飾之處，而不包含福朋不動產公司未  
09 增設、改造、裝飾，僅按原有狀態使用之處，迭如前述；又  
10 附表編號3所示牆壁遭鑽洞之情形，迄言詞辯論終結前，原  
11 告均未舉證乃福朋不動產公司在承租期間所造成，且經傳訊  
12 證人劉俊男後，其具結證稱：該鑽洞之處在福朋不動產公司  
13 承租之初，增設裝潢時就已經存在了，因為如果有鑽洞裝水  
14 管之需求，伊一定會知道，而當時沒有作到這部分卻有拉一  
15 條水管，代表鑽洞處早已存在等詞綦詳（見本院卷第407至4  
16 08頁），亦核與原告主張截然相違。因此，原告既未舉證證  
17 明如附表編號3所示牆壁遭鑽洞情形，確實係福朋不動產公  
18 司在承租期間所致，其仍主張福朋不動產公司應將之回復原  
19 狀，且應自110年7月1日起至系爭房屋如附表編號3所示之瑕  
20 疵回復原狀之日止，應與郭秀娥按日連帶給付原告5,000元  
21 之違約金，自無理由。

22 六、綜上所述，福朋不動產公司因違反系爭租約之約定，致應賠  
23 償原告之數額，合計為140,000元（計算式：懲罰性違約金5  
24 0,000元＋按日計付違約金共20,000元＋本訴律師費用70,00  
25 0元），而兩造在簽訂系爭租約時，被告已交付押租保證金1  
26 50,000元予原告收受，為兩造所不爭執，則此部分福朋不動  
27 產公司應負擔之賠償數額經以押租保證金扣抵後，原告顯已  
28 無餘額可向福朋不動產公司請求。是以，原告請求福朋不動  
29 產公司應與系爭租約之連帶保證人郭秀娥應連帶給付原告19  
30 9,600元，及自111年2月10日民事擴張訴之聲明狀繕本送達  
31 被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬

01 無據，應予駁回。又系爭房屋樓梯扶手之損害，福朋不動產  
02 公司既未見有何可歸責之處，原告猶依民法侵權行為法律關  
03 係，請求福朋不動產公司賠償3,000元，及自111年2月10日  
04 民事擴張訴之聲明狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週  
05 年利率5%計算之利息，同屬無據，亦予駁回。末以，系爭  
06 房屋如附表編號3所示之牆壁遭鑽洞情形，原告既未能舉證  
07 證明乃福朋不動產公司在承租期間所致，自不得要求福朋不  
08 動產公司予以回復原狀，其仍主張福朋不動產公司自110年7  
09 月1日起至系爭房屋如附表編號3所示之瑕疵回復原狀之日  
10 止，應與郭秀娥按日連帶給付原告5,000元之違約金，亦無  
11 理由，併予駁回。

12 七、本訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經  
13 核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 貳、反訴部分：

16 一、反訴原告主張：承本訴部分所述，系爭租約之租期屆至時，  
17 反訴原告已將系爭房屋騰空遷離，反訴被告卻以系爭房屋未  
18 回復原狀為由，拒絕接受，甚要求反訴原告應僱工將承租系  
19 爭房屋之前手即「Order」台灣歐德家具股份有限公司北高  
20 店所裝設之裝潢拆除，及牆面重新補土、油漆，反訴原告為  
21 求早日完成交屋手續，不得已，遂應反訴被告要求而僱工進  
22 行系爭回復原狀工程，且支出費用168,300元。因此，反訴  
23 原告為系爭回復原狀工程所支出之費用，應屬反訴被告之不  
24 當得利，更係反訴被告故意以背於善良風俗之方法，加損害  
25 於反訴原告，爰依民法第184條第1項、第179規定提起反  
26 訴，請求反訴被告給付上開費用；另系爭租約之租期既已屆  
27 至，反訴被告卻仍未返還押租保證金150,000元，遂依系爭  
28 租約之約定，請求反訴被告返還押租保證金150,000元等  
29 語。聲明：反訴被告應給付反訴原告318,300元，及自反訴  
30 起訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，按週年利率  
31 5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、反訴被告則以：除援引本訴部分之主張、答辯外，依系爭租  
02 約第7條之約定，反訴原告在租期屆至時，本應將系爭房屋  
03 回復原狀、重新補土、油漆，則兩造既有特別約定，反訴原  
04 告自不能無視契約內容，逕認其無回復原狀之義務，且反訴  
05 被告亦無所謂不當得利或侵權行為之情形。另反訴原告交付  
06 之押租保證金150,000元，經扣抵本訴部分之請求猶有不足，  
07 自無應返還之情事等詞置辯。聲明：反訴原告之訴駁  
08 回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

09 三、反訴部分兩造不爭執之事項，同本訴部分，於此不贅（見本  
10 院卷第402至403頁）。

11 四、本院之判斷：

12 (一)、反訴原告依民法第184條第1項、第179規定，請求反訴被告  
13 給付系爭回復原狀工程之費用168,300元，並無理由：

14 (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  
15 益，民法第179條前段固有明文；惟因清償債務而為給付，  
16 於給付時明知無給付之義務者，不得請求返還，同法第180  
17 條第2款亦已明揭。反訴原告固主張反訴被告無理要求其僱  
18 工進行系爭回復原狀工程，因此受有168,300元之不當得利  
19 云云。然而，系爭租約之租期屆至，且反訴被告要求反訴原  
20 告應額外拆除不屬於反訴原告所增設之裝潢時，反訴原告既  
21 明知該等裝潢實際為何人裝設，更係為求早日完成交屋手續  
22 及本於息事寧人之考量，才同意僱工進行系爭回復原狀工  
23 程，為反訴原告自承在卷（見本院卷第75至77頁、第291  
24 頁），則反訴原告明知自身無回復該等裝潢原狀之義務，卻  
25 仍同意而為給付，以便履行返還房屋之租約義務，徵諸前開  
26 條文，自不得再援引不當得利之規定，請求反訴被告返還工  
27 程費用，反訴原告此部分之主張，難認有憑，自予駁回。

28 (2)、至反訴原告雖主張反訴被告無理要求其僱工進行系爭回復原  
29 狀工程，屬民法第184條第1項所規定之故意以背於善良風俗  
30 之方法，加損害於反訴原告云云。然而，反訴原告在系爭租  
31 約之租期屆至時，本有將其自身在承租期間所增設裝潢處予

01 以回復原狀、重新油漆之義務，且系爭回復原狀工程進行之  
02 項目，確實有部分屬於反訴原告應回復原狀之內容，均經本  
03 院認定如前（見本判決第9至11頁），故反訴被告要求反訴  
04 原告進行系爭回復原狀工程，本難認有何故意以背於善良風  
05 俗之方法，加損害反訴原告之情狀。又縱使兩造對於系爭房  
06 屋應回復原狀之範圍為何，尚存爭執，本均得循適法途徑以  
07 解決紛爭、排除爭議，此同為系爭租約第24條所約明（見本  
08 院卷第24頁），而反訴原告在兩造爭議甫發生時，既已同意  
09 反訴被告之要求，並僱工進行系爭回復原狀工程，此自難認  
10 反訴被告係故意以背於善良風俗之情事而加損害，反訴原告  
11 無視於此，猶引民法第184條第1項規定請求損害賠償，亦難  
12 認有據，當無足採。

13 (二)、反訴原告請求返還押租保證金150,000元，經扣抵其在系爭  
14 租約之租期屆至後，應賠償反訴被告之140,000元後，僅可  
15 請求10,000元：

16 (1)、按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終  
17 了，租賃物返還，且承租人無債務不履行情事時，即得請求  
18 返還（最高法院81年度台上字第1907號判決意旨參照）。又  
19 押租金之主要目的，在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃  
20 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交  
21 付之押租金，當然發生抵充之效力（最高法院87年度台上字  
22 第1631號判決意旨參照）。準此，於租賃關係終了，且承租  
23 人無債務不履行之情況下，承租人得請求返還押租金；然若  
24 承租人有欠租或債務不履行之情事者，亦應先自押租金中扣  
25 抵，餘者始得請求返還。

26 (2)、反訴原告雖主張系爭租約之租期屆至，反訴被告應返還押租  
27 保證金150,000元等詞，但反訴原告就系爭租約之履行，應  
28 賠償反訴被告140,000元，已如前述，故此部分經以押租保  
29 證金扣抵後，反訴原告得請求之金額應僅為10,000元，逾此  
30 部分，則屬無據。

31 五、綜上所述，反訴原告請求反訴被告返還押租保證金10,000

元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即111年1月18日起至清償日止（起算依據詳見本院卷第441頁），按週年利率5%計算之遲延利息，屬有理由，應予准許；逾此範圍之主張，均無理由，應予駁回。

六、本判決主文第3項即反訴原告勝訴部分，係適用簡易程序為反訴被告敗訴之判決，反訴原告雖為假執行宣告之聲請，但依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，仍由本院依職權宣告。至反訴原告敗訴部分，其假執行聲請失所依附，爰予駁回。另反訴被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，依法尚無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、反訴部分事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 6 月 17 日

橋頭簡易庭 法 官 楊博欽

以上正本係照原本作成。

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）。

中 華 民 國 111 年 6 月 17 日

書 記 官 許雅瑩

附表：原告起訴主張系爭房屋未回復原狀之內容

| 編號 | 未回復原狀之位置、內容            | 證據出處     | 備註                         |
|----|------------------------|----------|----------------------------|
| 1  | 系爭房屋1樓騎樓天花板之矽酸鈣板遭挖圓孔   | 本院卷第167頁 | 被告已於訴訟繫屬中回復原狀，此部分主張原告同意撤回。 |
| 2  | 系爭房屋1樓騎樓天花板之矽酸鈣板有部分遭拆除 | 本院卷第169頁 | 被告已於訴訟繫屬中回復原狀，此部分主張原告同意撤回。 |
| 3  | 系爭房屋1樓鐵皮屋              | 本院卷第171  | 被告於訴訟繫屬中，雖                 |

|   |                       |               |                                     |
|---|-----------------------|---------------|-------------------------------------|
|   | 內後牆壁右下角落之牆壁遭鑽洞        | 頁、第389頁、第391頁 | 有僱工將鑽洞部分之牆壁內側重新補土，但原告主張同一牆壁外側仍未修復   |
| 4 | 系爭房屋1樓後側鐵皮屋之屋頂遭被告裝設鐵架 | 本院卷第173頁      | 原告於訴訟繫屬中同意此部分無庸回復原狀。<br>(見本院卷第373頁) |
| 5 | 系爭房屋2樓後陽台遭被告裝設雙通給水管線  | 本院卷第175頁      | 原告於訴訟繫屬中同意此部分無庸回復原狀。<br>(見本院卷第373頁) |