

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壠簡字第53號

原告

即反訴被告 大社會股份有限公司

法定代理人 陳玉揚

訴訟代理人 沈孟賢律師

複代理人 賴俊睿律師

被告

即反訴原告 李芝惠

訴訟代理人 陳禹農律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於中華民國111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由本訴原告負擔。

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；反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法相牽連者，得提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。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，均可認兩者間有牽連關係（最高法院91年度台上字第262 號判決參照）。經查，本訴原告與反訴原告主張之訴訟標的均係由同一租賃契約所生，而兩造間之主要攻擊防禦方法亦為該租賃契約權利義務認定之問題，是其反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係，彼此間之請求有重大關連，且其提起反訴乃循上揭法律規定所為，自為法之所許。

乙、實體方面

壹、本訴部分：

一、本訴原告主張：本訴原告前向本訴被告承租其所有位於台北市鎮○街000號3樓之房屋（下稱系爭房屋），雙方簽立租賃契約書（下稱系爭租約A），約定租期自民國109年4月8日至110年4月7日止，押租金新臺幣（下同）20萬元（下稱系爭押租金），嗣本訴原告於租期屆滿前已向本訴被告表明不再續租，並協助本訴被告找到新承租人即訴外人視拓商業資訊股份有限公司（下稱視拓公司），嗣於租期屆滿後，本訴被告即與視拓公司就系爭房屋簽立租賃契約，而依系爭契約A第5條第2項約定，本訴原告既已將系爭房屋騰空交予新承租人視拓公司，本訴被告即應將押租金20萬元返還，詎經本訴原告多次催討，本訴被告仍置之不理。至本訴被告辯稱本訴原告未交付系爭押租金、兩造間曾協議本訴被告無須返還押租金20萬元云云，惟訴外人戰國策國際顧問股份有限公司（下稱戰國策公司）為系爭房屋之前承租人，曾與本訴被告締結系爭房屋之租賃契約（下稱系爭租約B），並交付押租金20萬元予本訴被告，而該系爭租約B屆滿後戰國策公司未請求返還押租金，本訴原告係沿用反訴被告戰國策公司之押租金，本訴原告亦已匯款20萬元予戰國策公司，故本訴原告係以縮短給付方式交付系爭押租金予本訴被告，自得於系爭租約A屆滿後，請求本訴被告返還；又兩造間並未達成任何毋庸返還押租金之協議。為此，爰依系爭租約A之法律關係提起本件

01 訴訟，請求本訴被告返還系爭押租金，並聲明：(一)本訴被
02 告應給付本訴原告20萬元，及自支付命令狀送達本訴被告翌
03 日起至清償日止，按年利5%計算之利息；(二)願供擔保，
04 請准宣告假執行。

05 二、本訴被告則以：

06 (一)系爭房屋原係戰國策國際顧問股份有限公司(下稱戰國策公
07 司)自99年起向本訴被告承租，嗣於106年續約2年，租期自1
08 06年4月8日起至108年4月7日(即前述系爭租約B)，復於107
09 年4月8日由本訴原告於系爭租約B屆滿前繼受該系爭租約B之
10 權利義務，兩造再於系爭租約B屆滿後，另訂系爭租約A。而
11 押租金契約為一要物契約，係以金錢之交付為其成立要件，
12 本訴原告所稱之系爭押租金實係由戰國策公司於締結系爭租
13 約B時交付予本訴被告，與本訴原告無涉，本訴原告於締結
14 系爭租約A時未曾交付本訴被告押租金，兩造間未成立押租
15 金契約，本訴原告自不得請求本訴被告返還系爭押租金。

16 (二)又縱使兩造間有押租金契約，惟本訴原告於系爭租約A屆滿
17 前，違反系爭租約A之約定將系爭房屋交由視拓公司使用，
18 違反系爭租約A第18條之約定，應賠償本訴被告1個月之租
19 金，且本訴原告於系爭租約A屆滿後，未曾將系爭房屋返還
20 予被告，違反系爭契約A第5條第2項、第7條之約定，不得請
21 求返還系爭押租金，且應支付本訴被告違約金；另本訴被告
22 於系爭租約A屆滿後，未將系爭房屋回復於狀，本訴原告應
23 負擔將系爭房屋回復原狀之費用。而本訴原告上開違反系爭
24 租A所應給付本訴被告之金額已逾系爭押租金之金額，自系
25 爭押租金扣抵後，本訴原告已無押租金得請求返還。

26 (三)綜上，本訴原告請求本訴被告返還系爭押租無理由等語，資
27 為抗辯。並聲明：1. 本訴原告之訴駁回；2. 如受不利判決，
28 願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、得心證之理由：

30 (一)本訴原告主張其前向本訴被告承租系爭房屋，並簽立系爭租
31 約A，約定租期自民國109年4月8日至110年4月7日止，嗣本

01 訴原告於租期屆滿前已向本訴被告表明不再續租，系爭租約
02 A因期滿而終止等情，有系爭租約A附卷可參(見本院卷第45
03 至48頁)，且為被告所不爭執，堪信為真實。

04 (二)本訴原告主張本訴被告應依系爭租約A返還系爭押租金，為
05 本訴被告所否認，並以上揭情詞置辯，茲就兩造爭執析述如
06 下：

07 1. 系爭租約B主體是否由戰國策公司變更為本訴原告：

08 (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，
09 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按租賃契約主體之變
10 更，屬於更改或契約承擔之性質，非得契約原當事人之同意
11 不得為之；當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括
12 的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不
13 同，非經他方之承認，對他方不生效力(最高法院69年台上
14 字第2183號、73年台上字第1573號判例參照)。

15 (2)被告主張本訴原告於本訴被告與戰國策公司間系爭租約B屆
16 滿前，繼受該系爭租約B即租賃契約主體之變更，兩造再於
17 系爭租約B屆滿後，另訂系爭租約A等語，為本訴原告所否
18 認。查，系爭租約A與系爭租約B租賃期間固有重疊，然系爭
19 租約B之承租人為戰國策公司，系爭租約A之承租人則為本訴
20 原告，而觀諸系爭租約A、B均未記載系爭租約B之承租人變
21 更為本訴原告之文字，卷內亦無戰國策公司及本訴被告同意
22 變更系爭租約B主體之證據資料，故自客觀證據僅能認定系
23 爭租約A與系爭租約B租賃期間重疊期間，同時存在兩個有效
24 之租賃契約，屬於一屋二租之情形。而本訴被告並未提出其
25 他證據證明系爭租約B之主體已變更，自難為對本訴被告有
26 利之認定。從而，系爭租約B之承租人並未變更為本訴原
27 告，堪予認定。

28 2. 本訴原告請求本訴被告返還系爭押租金，有無理由？

29 (1)按押租金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件(最
30 高法院65年台上字第156號判例參照)。再按民事訴訟如係
31 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能

舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院著有17年上字第917號判例可資參照）。本訴原告主張系爭租約A之押租金係沿用系爭租約B之押租金，本訴原告亦已匯款20萬元與戰國策公司，故本訴原告係以縮短給付方式交付系爭租約A之押租金予本訴被告等語，惟為本訴被告否認，依上揭規定及說明，自應由本訴原告就其主張其已交付本訴被告20萬元押金之有利於己之事實，負舉證之責。

(2)經查，本訴被告雖未否認未返還戰國策公司依系爭租約B所交付之押租金，惟本訴被告與戰國策公司間所成立之押租金契約，係不同當事人間之另一契約，與兩造間是否成立押租金契約無涉，戰國策公司將來是否對本訴被告請求返還其押租金，應由戰國策公司自行行使權利。至原告主張已另外跟戰國策公司結算，因為當初認為本訴被告先返還給戰國策公司，本訴原告再交付押租金給本訴被告太麻煩，所以用縮短給付的方式交付押租金云云。然所謂縮短給付關係之不當得利，係指被指示人與領取人間並無法律關係，被指示人及領取人僅係依其各自與指示者間之資金及對價關係，給付及單純受領支付而言。本件戰國策公司對本訴被告所為押租金之給付，係因系爭租約之關係，並非縮短給付之關係，是原告所主張之情形與法律實務上縮短之情形有間，又本訴原告亦未提出其他已交付系爭押租金之證據，自難為有利本訴原告之認定。從而，本訴原告未舉證證明有交付本訴被告押租金20萬元，應認兩造間押租金契約未成立生效，本訴被告依兩造間之系爭租約A對於本訴被告請求返還系爭押租金之義務，應屬無據。

四、綜上所述，本訴原告依系爭契約A請求本訴被告返還系爭押租金，為無理由，應予駁回。又本訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

五、本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，無逐一論列之必要，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：戰國策公司自98年起向被告承租系爭房屋，其於租賃期間內變更系爭房屋格局及設施，戰國公司與反訴原告約定租期屆滿後由戰國策公司需負責將系爭房屋回復原狀。嗣於107年間，反訴原告、反訴被告及戰國策公司三方同意由反訴被告繼受反訴原告與戰國策公司間之系爭租約B，復由反訴被告以系爭租約A續租系爭房屋至110年，反訴被告雖未更動系爭房屋格局，惟因反訴被告繼受系爭租約B，系爭租約B之主體已變更為反訴被告，故反訴被告應負擔戰國策公司之回復原狀義務。另於系爭租約A租期屆滿前，反訴原告發現反訴被告違反系爭租約A之約定將系爭房屋交由他人使用，故反訴原告與反訴被告於110年4月間就上開情事達成系爭協議，約定反訴原告於系爭房屋租期屆滿後無須返還押租金20萬元，並由反訴原告負擔將系爭房屋回復原狀之費用，而回復原狀之費用為94萬2,900元，為此，爰依租賃契約及系爭協議之法律關係提起本件反訴等語，並聲明：（一）反訴被告應給付反訴原告942,900元，即自答辯暨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；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：反訴被告當初係因系爭房屋為商辦格局（即現行格局）才會承租，反訴被告並未繼受反訴原告與戰國策公司間之系爭租約B，而係與反訴原告另訂系爭租約A，且反訴被告於承租期間均未更動系爭房屋之格局，故反訴原告請求反訴被告將系爭房屋回復原狀，應由反訴原告就其主張系爭房屋之原狀所指為何，及其交付系爭房屋予反訴被告時，系爭房屋之狀態與系爭房屋之現狀有不同，負舉證責任。且於反訴被告承租期間，係自行使用系爭房屋，皆無違反系爭租約A之約定，故反訴原告主張反訴被告有違反系爭租約A之情事，此部分亦由反訴原告負舉證責任。退步言之，縱使法

01 院認反訴被告確有將系爭房屋於租賃期間交付予第三人使用
02 用，而此舉也僅係反訴被告應就該第三人對於系爭房屋所生
03 之損害負責，然系爭房屋目前結構完整、格局方正，於反訴
04 被告承租期間並無任何損害發生，現由訴外人異視公司使用
05 中，既反訴原告無法提出反訴被告承租系爭房屋期間，造成
06 系爭房屋損壞或變更交付系爭房屋時之狀態，則反訴原告請
07 求反訴被告賠償系爭房屋回復原狀的費用即屬無理。又反訴
08 被告並未與反訴原告達成反訴原告於系爭房屋租期屆滿後無
09 須返還押租金20萬元，並由反訴被告負擔將系爭房屋回復原狀
10 之費用之系爭協議等語，以資抗辯。並聲明：(一)反訴原告
11 之訴駁回；(二)如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為
12 假執行。

13 三、本院之判斷：

14 (一)反訴原告依租賃契約請求反訴被告負擔回復原狀之費用，無
15 理由：

16 1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
17 人於租賃關係終止後，應返還租賃物；負損害賠償責任者，
18 除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前
19 之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之
20 費用，以代回復原狀，民法第450條第1項、第455條前段、
21 第213條第1項、第3項分有明文。另按乙方(即反訴被告)於
22 租期屆滿時，除經甲方(即反訴原告)同意繼續出租外，應即
23 將出租房屋誠心按照原狀騰空交還甲方，不得藉詞推諉或
24 主張任何權力；房屋有改裝設施之必要時，已方取得甲方之
25 同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋
26 時，自應負責回復原狀；乙方若有違約情事，致損害甲方權
27 益時願聽從甲方損害賠償，系爭租約A第6、9、12條，亦有
28 約定。又租賃物本即有折舊及自然耗損之問題，是以承租人之
29 回復原狀義務，並非租賃物之原來狀態，而係應有狀態，
30 應將締約後因時間或使用之變動情況考慮在內。

31 2. 查系爭租約B之承租人並未變更為反訴被告，業經認定如

前，則反訴被告於系爭租約A終止後，所應負擔回復原狀之義務，應限於締結系爭租約A時，反訴原告所交付予反訴被告之系爭房屋應有狀態，無庸負擔戰國策公司基於系爭租約B所應負擔之回復原狀義務。而反訴原告主張系爭房屋格局遭變更之時間係104年、105年間，且自陳反訴被告於系爭租約A期間並未變更系爭房屋格局(見本院卷第124頁反面)，是系爭房屋變更格局時之承租人係戰國策公司，反訴被告尚未與反訴原告訂立系爭租約A，則反訴被告無庸負擔將系爭房屋回復至戰國策公司承租前之狀態，反訴原告請求反訴被告負擔回復原狀之費用，顯屬無據。

(二)反訴原告依系爭協議請求反訴被告負擔回復原狀之費用，無理由：

1. 反訴原告復主張兩造於110年4月間達成系爭協議，約定反訴原告於系爭房屋租期屆滿後無須返還押租金20萬元，並由反訴被告負擔將系爭房屋回復原狀之費用等語，為反訴被告所否認，自應由反訴原告就兩造間曾達成系爭協議乙節，負舉證責任。
2. 經查，證人即反訴被告之姊姊李玉娟於本院言詞辯論期日固證稱：其於110年4月7日、4月22日，反訴原告與反訴被告法定代理人陳玉揚討論系爭房屋押租金返還及房屋修繕時在場，陳玉揚表示押租金不用返還，且承諾會負責將系爭房屋修繕回復原狀等語(見本院卷第90頁反面、91頁)，惟查證人於本院言詞辯論期日先係證稱「討論反訴原告與戰國策的租賃契約到期要返還押資金及房屋修繕問題」等語(見本院卷第910頁反面)，後又稱「不知道當天這份租約是誰和反訴原告簽的」、「當天是陳玉揚過來討論，我知道他們租約這幾年是陳玉揚的岳父承租，後來轉到陳玉揚，我那天聽到陳玉揚這樣說」等語(見本院卷第91頁反面)，可知證人就反訴原告與陳玉揚間所討論者為系爭租約A或系爭租約B、陳玉揚係代表戰國策公司或反訴被告與反訴原告協議等情，均無法確認，兩造間是否有系爭協議，實屬有疑，又證人為反訴被告

之姐姐，其證述之證明力容有可慮亦無從逕採，而反訴原告復未提出其他證據足證兩造間有系爭協議存在，自難為有利反訴原告之認定，則反訴原告主張依系爭協議請求反訴被告負擔回復原狀之費用，難認有據。

四、綜上所述，反訴原告依租賃契約及系爭協議之法律關係，請求反訴被告給付942,900元，均為無理由，應予駁回。又反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

五、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，無逐一論列之必要，併予敘明。至反訴原告聲請喚傳證人陳政偉，以證明反訴原告提出之系爭房屋變更格局後之格局圖為真正，然本院前既已認定反訴被告並未變更系爭房屋之格局及無庸負擔回復原狀之義務，則無證人陳政偉調查之必要性，是反訴原告上開證據調查之聲請為無必要，故予以駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 30 日
中壢簡易庭 法 官 張博鈞

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 111 年 11 月 30 日
書記官 張季容