

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度岡簡字第197號

原告

即反訴被告 里仁事業股份有限公司

法定代理人 李妙玲

訴訟代理人 吳剛魁律師

吳岳龍律師

被告

即反訴原告 岩翠華

訴訟代理人 戴榮聖律師

司幼文律師

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國111年8月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬元，及自民國一百一十年十一月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

本判決第一項得假執行。

訴訟標的及理由要領

甲、程序方面：

按反訴之標的，非專屬他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法非不相牽連者，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、第260條第1項分別定有明文。查本件原告依租賃契約及不當得利之法律關係，請求被告返還押租金，被告則主張原告違反租賃契約，致被告受有租金損

01 害，應負賠償責任等情，而於民國110年6月23日以民事答辯
02 暨反訴狀提起反訴。經核本訴標的之法律關係發生之原因，
03 與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，難
04 謂反訴與本訴無牽連關係，且非專屬他法院管轄，則被告提
05 起反訴，於法尚無不合，應予准許。

06 乙、實體方面：

07 壹、本訴部分：

08 一、原告起訴主張：

09 原告前與被告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），承租門牌號
10 碼高雄市○○區○○路000號房屋一、二樓及地下室部分
11 （下稱系爭房屋），租賃期間為106年8月1日起至111年7
12 月31日止，原告應支付保證金新臺幣（下同）15萬元，該保
13 證金於租賃期滿或終止租約交還房屋時，無息返還。惟因系
14 爭房屋二樓漏水，被告遲遲未能修復，故依契約，於110年8
15 月3日提前二個月通知被告終止系爭租約，兩造並於110年10
16 月27日至系爭房屋為第一次點交，並約定於110年11月12日
17 交付房屋鑰匙，然因雙方溝通失誤，未能當面交還房屋鑰
18 匙，原告遂以寄發存證信函之方式將鑰匙附於存證信函一併
19 交還被告，且被告已收受上開存證信函，被告應返還保證金
20 150,000元等語。並聲明：被告應給付原告150,000元，及
21 自110年11月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
22 息（見本院卷155頁）。願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告答辯稱：

24 原告係自96年8月1日開始租用系爭房屋，兩造間有多年租
25 賃關係，而依兩造99年8月1日至101年7月31日之租賃契約第
26 4條第4款，原告交還房屋時，應負回復原狀之責任。其後之
27 租賃契約，除調整租金外，被告並未與原告合意變更其他契
28 約條款，故系爭契約第4條第4項變更為原告不必回復原狀
29 （下稱系爭爭執條款），係原告單方面變更，自不構成系爭
30 契約之內容。若法院認系爭爭執條款為契約內容，亦係因原
31 告未將變更告知被告，而構成不作為詐欺，被告自得撤銷受

01 詐欺而為之意思表示，系爭爭執條自屬無效。再若法院認系
02 爭爭執條款有效，因原告未經被告同意增建廁所、隔間、輕
03 鋼架天花板並更改線路，依系爭爭執條款，原告自不得主張
04 無須回復原狀。末查由被告與原告主辦系爭租約人員陳翌嫻
05 之對話紀錄，陳翌嫻於110年11月1日要求被告傳送系爭租賃
06 物回復原狀之估價單供其參考，並告知後續會請人與被告討
07 論，堪認原告與被告就系爭租賃物回復原狀成立契約。綜
08 上，原告應將系爭房屋回復原狀後，方得請求返還押租
09 金。。並聲明：請求駁回原告之訴。

10 貳、反訴部分：

11 一、反訴原告起訴主張：

12 111年2月間，曾有「長宏人力集團」及「維康醫療器材公
13 司」前來洽商承租系爭房屋，卻因爭租房屋因遺留有反訴被
14 告增建之廁所、隔間等，上開客戶不承租，時至今日，系爭
15 房屋仍在待租狀態，故反訴原告受有租金利益之損害，請求
16 反訴被告賠償111年3月至6月，合計4個月之租金損害共計42
17 4,000元。並聲明：反訴被告應給付反訴原告424,000元，及
18 自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
19 之五計算之利息。

20 二、反訴被告答辯略以：系爭房屋老舊，且位置不佳，因此無法
21 順利出租等語，並聲明：駁回反訴原告之訴。

22 參、本院之判斷：

23 一、按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
24 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之為真實，應駁回
25 原告之請求，民事訴訟法第277 條之規定自明。本件原告主
26 張兩造間就系爭房屋訂有系爭租約，租賃期間為106年8 月1
27 日起至111年7月31日止，原告應支付保證金15萬元，該保證
28 金於租賃期滿或終止租約交還房屋時，無息返還。原告於11
29 0年8月3日提前二個月通知被告終止系爭租約，兩造於110年
30 10月27日至系爭房屋為第一次點交，並約定於110年11月12
31 日交付房屋鑰匙，然因雙方溝通失誤，未能當面交還房屋鑰

01 匙，原告遂以寄發存證信函之方式將鑰匙附於存證信函一併
02 交還被告等事實，為兩造所不爭執，並有系爭租賃契約、存
03 證信函附卷（本院卷第19-28頁）可查，故此部分事實堪信
04 為真實。

05 二、本訴部分：

06 1.查系爭租約第4條第4項約定系爭房屋有改裝設施之必要，乙
07 方（即原告）取甲方（即被告）同意後，得自行裝設，但不
08 得損害原有建築之結構安全。乙方交還房屋時，依使用現況
09 交屋，乙方不必恢復原狀（見本院卷19頁）。被告則抗辯系
10 爭爭執條款，係原告單方面修改，並未告知被告，因此該條
11 款非屬契約內容，縱使契約內容亦係受詐欺而為意思表示，
12 被告主張撤銷受詐欺之意思表示等語，並舉99年、101年間
13 間，兩造之租賃契約為證（本院卷第88-91頁）。惟查兩造
14 間之租賃契約，係從103年開始更改為現況交屋（見本院卷9
15 3-97頁租賃契約），而103年間之契約格式，與被告所舉99
16 年、101年間之租賃契約，其格式差距甚大，於此狀況下一
17 般人將契約條文重新審視，乃係當然，被告辯稱不知系爭爭
18 執條款等語，已難採認。參以證人蕭綉文於本院言詞辯論中
19 證稱：簽定租約時，一起到系爭房屋二樓去談，伊在105
20 年、106 年時都有在場，逐條跟被告確認條文等語（見本院
21 卷第158頁），再觀之系爭租賃契約，條文總共僅有10條，
22 且系爭爭執條款，並非複雜難懂之法律用語，被告於簽定系
23 爭租賃契約時，難認有何無法確認系爭爭執條款真意之情
24 形。被告此部分所辯，難認有理。至被告代理人聲請傳喚被
25 告及其丈夫到庭就簽約過程為證，因本件被告主張之簽約過
26 程本院業已明瞭，且其主張顯與一般常情有違，本院認縱其
27 到院以當事人訊問、證人作證方式陳述，亦不影響判斷，故
28 認被告代理人此部分之聲請，並無必要，附此敘明。

29 2.被告又抗辯，原告於系爭房屋增建廁所、輕鋼架天花板、管
30 道線路等，並未經其同意等語，惟依上開廁所之之設置時間
31 均係96年間，有證人蕭綉文證詞可證（本院卷157-158

頁），被告仍於103年間開始簽定現況交還房屋之租賃契約，堪認被告業已同意原告上開增建廁所等行為，被告此部分之主張，亦難採認。

3.被告另抗辯因原告主辦系爭租約人員陳翌嫻於110年11月1日要求被告傳送系爭租賃物回復原狀之估價單供其參考，並告知後續會請人與被告討論，兩造因而就系爭租賃物回復原狀成立契約。惟為原告所否認，且觀之被告所舉通話內容（見本院卷第104-105頁），僅係要求被告傳送估價單，供內部討論，並無任何同意回復系爭房屋原狀之討論，被告此部分所辯，並無理由。

4.綜上，系爭租約既已終止，原告並已依系爭爭執條款之規定，現況交還房屋，故原告依系爭租約第3條第4項規定，請求返還保證金15萬元，及自交屋起（即110年11月24日，見本院卷第28頁存證信函上之日期章）至清償日止，按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由應予准許。

三、反訴部分：

反訴原告主張因反訴被告於系爭房屋遺留有廁所等，導致系爭房屋迄今無法出租，因此請求111年3月至6月間，按月以106,000元計算，共計4個月之租金424,000元云云。惟如本訴部分所論，系爭租約終止後，係採現況交屋，反訴被告既已依系爭租約規定交還房屋，則反訴原告自不得以系爭房屋迄今無法出租，係因反訴被告現況交屋為由，訴請反訴被告賠償租金損害。反訴原告之訴，顯無理由，應予駁回。

肆、綜上所述，本件本訴部分，原告之訴為有理由，反訴部分，反訴原告之訴為無理由，爰依民事訴訟法第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 18 日
岡山簡易庭 法 官 林揚奇

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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 111 年 8 月 18 日

03 書 記 官 陳麗如