

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

114年度苗簡字第560號

原告

即反訴被告 大智國際人力仲介有限公司

法定代理人 張添勇

訴訟代理人 張佑聖律師

饒斯棋律師

上 一 人

複 代理人 羅偉恆律師

被 告

即反訴原告 采鑫建設有限公司

法定代理人 陳昌儒

訴訟代理人 何邦超律師

何曜任律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣伍仟貳佰玖拾陸元，及自民國一百一十四年九月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、反訴原告其餘之訴駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之一，餘由反訴原告負擔。

六、本判決第三項反訴原告得假執行；但反訴被告如以新臺幣伍仟貳佰玖拾陸元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

七、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 按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
03 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如
04 專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
05 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
06 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
07 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
08 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
09 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標
10 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
11 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法
12 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標
13 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間
14 有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨參
15 照）。經查，本件原告起訴主張其曾於110年間向被告承租
16 門牌號碼苗栗縣○○市○○路0000○0000○0000○0000○00
17 00○0000號等6間房屋（下分別以號別稱之，合稱系爭房
18 屋），嗣該等租約陸續於112年11月30日、113年4月30日終
19 止，請求返還押租金新臺幣（下同）315,000元暨遲延利息
20 等語（板簡卷第11至15頁）；被告則於本訴以原告於承租期
21 間有違約轉租第三人，租賃物則遭原告或次承租人毀損，致
22 被告支出修復費用785,705元等情，作為抵銷抗辯理由之一
23 （本院卷(一)第32至35頁）。被告則於民國114年8月6日即本
24 件言詞辯論終結前，以民事答辯暨反訴起訴狀提起反訴，主
25 張原告於承租期間有違約轉租第三人，租賃物則遭原告或次
26 承租人毀損，致被告支出修復費用785,705元，爰就該債權
27 本金抵銷前開押租金債務本金後之餘額470,705元提起反訴
28 （計算式：785,705元－315,000元＝470,705元）（本院卷
29 (一)第35至37頁）。經核被告所提反訴與本訴間訴訟標的具相
30 關性，攻擊防禦方法亦與本訴相牽連，且本訴、反訴均為行
31 簡易程序事件，亦無其他民事訴訟法第260條所定不得提起

反訴之情形，應予准許。

貳、本訴部分

一、原告主張：兩造前曾定有房屋租賃契約書，約定由被告將系爭房屋出租原告，其中1746、1750、1752、1756、1758號房屋租賃期間為110年7月10日至113年7月9日，每棟房屋租金每月52,000元，押金2個月即104,000元；另就1760號房屋租期則為110年8月10日至113年8月9日，租金每月55,000元，押金2個月即110,000元（下分別以各號別稱個別租約，合稱系爭租約），是押金共630,000元。嗣原告於112年9月28日通知被告就1756、1758、1760號房屋提前退租，並於112年1月30日終止租約，隨即遷出並進行回復原狀工程，於113年1月20日交還大門遙控器予被告人員訴外人孫通俊（下逕稱其名），但孫通俊復要求修繕，原告遂再行修繕後；原告復又於113年3月13日通知被告就1746、1750、1752號房屋提前退租，並於113年4月30日終止租約，並依被告指示完成修繕，再於113年6月17日交回鑰匙。而原告承租系爭房屋乃作為外籍移工宿舍之用，且返還系爭房屋時亦已修繕完畢，被告要求全部汰換衛浴設備顯不合理，且應扣除折舊。又原告並無違約轉租、毀損租賃物或無權占有情事，被告請求損害賠償、違約金及不當得利均非有據。是系爭租約之押租金630,000元扣除原告提前終止租約而應給付之相當於一個月租金之違約金315,000元後，被告應將剩餘押租金315,000元返還原告。爰依系爭租約第5條約定，請求被告給付315,000元等語。並聲明：被告應給付原告315,000元，及自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、被告則以：被告固尚未將系爭租約之押租金630,000元返還原告。然而，原告於租賃期間將系爭房屋違約轉租外籍移工向其收取租金，且系爭房屋於承租期間遭其中居住之人破壞，衛浴設備毀損，又拒絕回復原狀，被告只得自行修繕汰換而支出修復費用785,705元，原告應依系爭租約第8條、第9條、第11條、民法第444條、第432條、第433條、第227條

第1項、第2項賠償被告（下稱損害賠償債權）。又原告雖於112年11月30日就1756、1758、1760號房屋、113年4月30日就1746、1750、1752號之租約提前終止，仍分別無權占有至113年3月31日、113年7月31日，亦屬未依約遷出之情形，被告應將該期間受有相當於租金之不當得利暨違約金1,104,000元【計算式：（4個月×月租金159,000元）+（3個月×月租金156,000元）=1,104,000元】，依民法第179條、系爭租約第8條給付被告（下稱不當得利債權）。而原告提前終止租約，依系爭租約第18條第1款應給付被告相當於一個月租金之違約金315,000元（下稱違約金債權），此業經原告自認。另被告因原告違約提起本件反訴而支出裁判費6,440元之訴訟費用，依系爭租約第12條亦應由原告負擔（下稱反訴訴訟費用債權）。被告依序以違約金315,000元、不當得利1,104,000元、損害賠償785,705元、反訴訴訟費用6,440元債權，依民法第334條抵銷原告之押租金返還債權等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、不爭執與爭執事項：

(一)不爭執事項（本院卷(二)第232至233頁）：

- 1.兩造前曾定有房屋租賃契約書，約定由被告將系爭房屋出租原告，其中1746、1750、1752、1756、1758號房屋租賃期間為110年7月10日至113年7月9日，每棟房屋租金每月52,000元，押金2個月即104,000元；另就1760號房屋租期則為110年8月10日至113年8月9日，租金每月55,000元，押金2個月即110,000元（租約見板簡卷第17至111頁）。
- 2.系爭租約第5條約定：「乙方應於訂約時，交於甲方新台幣壹拾萬肆仟元整（1760號房屋為11萬元整）為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。」、第8條約定：「乙方未經甲方同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋。」、第9條約定：「房屋有

01 改裝施設之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但
02 不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原
03 狀。」、第11條約定：「乙方應以善良管理人之注意使用房
04 屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房
05 屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要
06 時，由甲方負責修理。」、第12條約定：「乙方若有違約情
07 事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉
08 訴訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠
09 償。」、第18條約定：「特約應受強制執行事項：1. 租賃期
10 間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租
11 金，乙方絕無異議。」

12 3.原告於112年9月28日通知被告就1756、1758、1760號房屋提
13 前退租，而後系爭租約於112年11月30日終止。

14 4.原告於113年3月13日通知被告就1746、1750、1752號房屋提
15 前退租，而後系爭租約於113年4月30日終止。

16 5.原告因提前終止系爭租約，應依系爭租約第18條向被告給付
17 之違約金為315,000元。該違約金尚未經原告給付被告。

18 6.系爭租約終止後，被告應返還予原告之押租金總額為630,00
19 0元。被告尚未將該押租金返還原告（但該押租金返還請求
20 債權是否經抵銷而消滅兩造仍有爭執）。

21 7.原告就1756、1758、1760號房屋之租金給付至112年11月30
22 日為止。

23 8.原告就1746、1750、1752號房屋之租金給付至113年4月30日
24 為止。

25 (二)爭執事項（本院卷(二)第233至234頁）：

26 1.被告依系爭租約第11條、民法第444條、第432條第2項、第4
27 33條第1項、第227條規定請求原告給付系爭房屋暨屋內設備
28 之修繕費用785,705元，有無理由？

29 2.原告是否有違約將系爭房屋轉租第三人？原告是否應依系爭
30 租約第18條第1款給付被告違約金315,000元？

31 3.原告是否於112年12月1日至113年3月31日無權占用1756、17

58、1760號房屋，113年5月1日至113年7月31日無權占用1746、1750、1752號房屋，而受有相當於租金之不當得利1,104,000元？如是，應否依民法第179條規定返還或依系爭租約第6條約定給付前開金額予被告？

4.被告依序以違約金債權315,000元、不當得利或違約金債權1,104,000元、損害賠償債權785,705元、反訴訴訟費用6,440元債權抵銷原告之押租金返還債權，有無理由？

5.原告請求被告返還押租金315,000元，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)被告原應返還原告之押租金為630,000元：

經查，兩造於系爭租約終止後，被告原應返還原告之押租金為630,000元，且尚未經被告返還，為兩造所不爭執（見不爭執事項6.），堪信為真實。

(二)違約金債權315,000元部分：

經查，原告因提前終止系爭租約，應依系爭租約第18條第1款約定向被告給付之違約金為315,000元。該違約金尚未經原告給付被告，為兩造所不爭執（見不爭執事項5.），亦堪信為實。

(三)不當得利債權1,104,000元部分：

1.系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每個月得向乙方請求按照租金壹倍之違約金或即申請停水停電至遷讓完了之日止，乙及丙方連帶保證決無異議。」（板簡卷第21至23、37至39、53至55、69至71、85至87、101至103頁）次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告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72年度台上字第4225號判決）參照。

2.1756、1758、1760號房屋部分：

01 (1)經查，原告於112年9月28日通知被告就1756、1758、1760號
02 房屋提前退租，而後系爭租約於112年11月30日終止，然觀
03 諸113年4月10日原告智號0000000000號函通知被告稱：「說
04 明：一、本公司承租貴公司之A9、A10、A11是於112年9月28
05 日正式通知提前解約，並於12月底前清空遷出三棟之住宿移
06 工。...四、本公司因故需提前解約時，已依合約提早於二
07 個月前通知，之後依告知於112年12月底遷出後，即與貴司
08 主管密切連繫、互動，盡責完成交回租賃物件應辦的清理、
09 復原事項等語」（本院卷(一)第239、325頁），且原告亦自陳
10 前開A9、A10、A11即依序為1760、1758、1756號房屋，其係
11 在112年12月遷出，並於113年1月20日將大門遙控器交還被
12 告主任孫通俊等語（本院卷(一)第251頁），足堪認定原告於1
13 12年11月30日1756、1758、1760號房屋租約終止後，至少占
14 有1756、1758、1760號房屋至113年12月底即113年12月31日
15 為止。

16 (2)證人陳王麗嬌雖於本院證稱：我從事清潔工作，受僱於其他
17 公司，大智公司委託時就受到他們管理。我好像是在112年1
18 2月過年前進入晴境（即系爭房屋之建案名稱）前三棟打掃1
19 0幾天，我忘記113年1月還有沒有再進去，後來好像隔年4月
20 又來做後面3棟，總共6棟，分2梯次，前面3棟，過完年再做
21 後面3棟，我去打掃時屋內沒有人居住。有時候會有修繕人
22 員在場，但我沒有常常看到，我不知道是誰幫忙開門的，好
23 像是另一個清潔人員有鑰匙等語（本院卷(二)第6至13頁）。
24 然而衡諸一般生活經驗，113年間農曆春節假期係於113年2
25 月中旬左右，而通常國內稱「過年」係指農曆春節居多，且
26 通常日期之記憶不若事件之記憶精確，則證人所稱「112年1
27 2月過年前」、「過年前做3棟、過年後做3棟」，究係指農
28 曆過年或國曆新年，並非無疑。另證人李志騰雖亦證稱：我
29 在112年12月至113年1月、113年3、4月間有到系爭房屋修
30 繕，負責熱水器、冷氣、採光罩拆除、油漆、補土等，我施
31 工時沒有遇到清潔人員，拆除時無人居住。過去的時候是請

01 對方孫主任幫我開門的等語（本院卷(二)第14至19頁）。則衡
02 諸證人陳王麗嬌、李志騰所述，雖均稱有於113年12月前往1
03 756、1758、1760號房屋打掃、修繕，但對於是否於工作時
04 有碰到，或實際上負責開門、管領系爭房屋之人究為何人，
05 說法仍有不一致之處，或因日常工作經常為類似或重複之工
06 作，且時間過久而記憶有所偏誤，則渠等之證詞，尚不足以
07 推翻原告前揭函文、書狀二次所自陳之占用期間。

08 **3.1746、1750、1752號房屋部分：**

09 (1)經查，原告於113年3月13日通知被告就1746、1750、1752號
10 房屋提前退租，而後系爭租約於113年4月30日終止，為兩造
11 所不爭執（見不爭執事項4.）。被告抗辯稱原告113年3月13
12 日LINE訊息稱「情（晴）境宿舍前3棟我們已處理完成了。
13 後3棟宿舍113/7月到期就不在（再）續租」等語（本院卷(一)
14 第323頁），而主張原告有持續占用至113年7月為止等語。
15 然原告之訊息發話者所稱者乃「不再續租」即討論租賃契約
16 終止，而非在討論遷出房屋問題，且該等訊息顯示之終止日
17 期，亦與前開兩造所不爭執之租約終止日未合，則該等訊息
18 是否僅為原告方發話者打字錯誤？或兩造於事後有以通話方
19 式確認終止及遷讓返還事宜？均無任何證據可憑，然均不能
20 作為實際占用情形之認定依據。

21 (2)況被告所委託修繕系爭房屋衛浴設備之業者即證人劉志雄亦
22 於本院證稱：系爭房屋分成兩批安裝，我記得113年5月底的
23 時候，有去巡視檢查後，我提供報價單，報價單完後被告跟
24 我說可以處理，我才去更換這些商品。我去勘查時現場無人
25 居住等語（本院卷(二)第21、24、27頁）。衡情被告應為原告
26 遷出後，始能自行委託業者進入系爭房屋勘查需修繕之情
27 況，則由前開證人證述可知113年5月底時，原告已遷出系爭
28 房屋。是被告主張原告於租約終止後，逾期遷出1746、175
29 0、1752號房屋而違反系爭租約，自非可採。

30 **4.準此，原告於112年11月30日終止1756、1758、1760號房屋**
31 **之租約後，逾期至112年12月底始遷出，共逾期1個月，依系**

01 爭租約第6條約定，自應給付租金1倍之違約金即159,000元
02 （計算式：1756、1758號每月52,000元×2棟+1760號每月5
03 5,000元=159,000元）予被告，至於1746、1750、1752號房
04 屋，尚無從認定原告有逾期遷出或無權占有之情事，是被告
05 所主張其餘部分之違約金債權，均非有據。

06 5.被告雖又抗辯依民法第179條規定請求原告返還前述無權占
07 有系爭房屋期間之不當得利，惟系爭租約第6條乃為損害賠
08 償性違約金之約定，與不當得利之規定乃為競合之請求權基
09 礎，擇一認定即足，且原告無權占有1756、1758、1760號房
10 屋之期間即為其112年12月逾期遷出之期間，則被告既未能
11 證明原告於前開期間外有無權占用系爭房屋之事實，其請求
12 亦屬無據，併此敘明。

13 (四)損害賠償債權785,705元部分

14 1.按系爭租約第11條約定：「乙方（即原告）應以善良管理人
15 之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙
16 方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損
17 壞有修繕必要時，由甲方（即被告）負責修理。」（板簡卷
18 第39、55、71、87、103頁）兩造間之租賃標的為房屋，並
19 有隨附衛浴設備，為兩造所不爭執，則依前開約定，原告於
20 承租期間使用系爭房屋時，自應對系爭房屋暨屋內設備固負
21 善良管理人義務之維護責任，然就正常使用自然損壞部分，
22 則無庸負擔修繕或賠償等回復原狀之責。

23 2.經查，被告固主張系爭房屋之衛浴設施於原告承租期間毀
24 損，支出修繕費用共785,705元等語。然觀諸被告所提出愛
25 德瑪實業有限公司（下稱愛德瑪公司）出具予東慶營造有限
26 公司、工地地點為系爭房屋之估價單、衛浴配件圖及請款單
27 （本院卷(一)第105至211頁、本院卷(二)第63至72頁）。參以即
28 愛德瑪公司負責人即證人劉志雄於本院證述稱：系爭房屋新
29 建成時，是我們公司提供TOTO衛浴的馬桶蓋，還有愛德瑪公
30 司的置物架、毛巾架，配件等等，這些衛浴設備我們公司保
31 固1年，如果正常使用，可以使用3、5、10年以上都沒有問

題。估價單（本院卷(一)第105至211頁）是我接洽東慶公司孫通俊主任，他請我去晴境幸福A9到A12的屋內狀況後，我列出認為要更換的。基本上正常使用也會產生刮傷或污點。但有的東西是不正常使用才造成的問題，像是毛巾架變形，是因為使用上拉扯，幅度很大，或是蓮蓬頭把手摔壞，蓮蓬頭的軟管扯破掉，這是一定要更新。我們檢查置衣架、毛巾架使用上有拉扯，變形。衛生紙架也是有污點，沒有清潔或髒無法清潔的會咬到裡面的金屬造成污點，變成看起來髒亂；通風扇有6架，因為長期使用，裡面很多粉塵，馬達轉動時聲音很大聲，有的通風扇都不會動作，印象中有2、3台沒有動作，其他的則是噪音很大；馬桶蓋有的刮傷，有的變黃，可能有用到清潔劑，顏色不均勻；廚具部分檯面有放東西，造成刮傷，有的抽油煙機有用，裡面有油垢，濾網也要換新，爐具也有油垢，沒有清潔完成，裡面有滲油，也要更新，沙拉油、油垢或是湯汁掉下去的；淋浴拉門玻璃有刮傷、水垢，因為淋浴拉門是透明玻璃，裡面有膠條，我知道他們有清潔，但無法清潔到裡面去，而且更換的工資更貴，不如直接換新；漱口杯架、香皂架、升降杆使用上清潔沒有用好，有污垢，造成金屬表面有一點一點黑黑侵蝕，化妝鏡可能有噴到清潔的東西，造成邊框都是黑的現象；表面侵蝕髒污當然可以使用，只是外觀不好看等語（本院卷(二)第19至頁）。

- 3.則由證人之證述可知，除置衣架、毛巾架變形、通風扇未清潔致粉塵卡入馬達而無法作用、蓮蓬頭與其把手、軟管等破損變形，而無法達該物品原有之通常效能，而有更換之必要。淋浴拉門、便座、廚具、爐具、漱口杯架、香皂架、升降杆、化妝鏡等物品則均為表面髒污或清潔劑侵蝕等正常使用、清潔下之結果，仍可達原有之功能，無更換之必要。而系爭租約存續期間約為2年餘，被告亦未證明該等物品狀態超乎該期間正常使用之耗損。是依前開證述，僅能認定原告就附表所示之系爭房屋衛浴設備零件有未盡維護義務之責，

且於交還系爭房屋時亦未回復原狀，嗣由被告自行委請愛德瑪公司修復完成，則被告請求原告給付該等設備之零件部分更換費用118,900元（未稅，以下未註明者均同），以代回復原狀，自屬有據。

4.另就被告另為更換衛浴零件，而支出衛浴設備安裝與拆除工資、廢棄物清運費，觀諸請款單之內容（本院卷(二)第63、65、67、69、72頁），可知零件拆裝工資總額為135,000元（不含卷(二)第69頁記載之「A18」相關費用）、廢棄物拆除費用總額為32,000元、廢棄物清運費總額則為42,000元，而該等請款單之零件部分總金額為716,020元，其中原告應負擔部分之零件費用為118,900元，即16.61%，則按比例計算，如附表所示之零件費用、安裝工資、拆除工資與廢棄物費用，應計為153,615元，又該等費用均為未稅價格，此由請款單之記載即明，則加計5%營業稅後，實際上被告支付予愛德瑪公司之回復原狀費用應為161,296元，原告自應給付被告該等費用，以代回復原狀。

5.又原告固抗辯設備應計算折舊等語（本院卷(一)第437頁），但未敘明折舊之各設備項目、折舊期間及應適用之標準，則本院亦無從任為認定。此外，原告既為承租人，均有應依系爭租約第11條於承租期間負擔維護義務，則不論原告是否有將系爭房屋轉租第三人，均在非所問。

6.至被告雖另主張依民法第444條、第432條第2項、第433條第1項、第227條規定請求原告給付系爭房屋暨屋內設備之修繕費用785,705元，然此與系爭租約第11條乃合併之請求權基礎，又系爭房屋於承租期間租賃物損壞之情形與回復原狀之費用，業經本院認定如前，自無再予審究之必要，併此敘明。

(五)被告依序以違約金債權315,000元、不當得利或違約金債權1,104,000元、損害賠償債權785,705元、反訴訴訟費用6,440元債權抵銷原告之押租金返還債權部分：

1.承上所述，原告對於被告有押租金債權630,000元，為兩造

所不爭執。而被告對於原告，於本件言詞辯論終結之前，有提前退租之違約金315,000元、不當得利159,000元、損害賠償161,296元等債權，本金總額共635,296元（計算式：315,000元+159,000元+161,296元=635,296元）。而兩造均同意以債權本金優先抵充（本院卷(一)第436、461至462頁），是被告得以違約金315,000元、不當得利159,000元之全部，以及損害賠償債權其中156,000元（計算式：630,000元-315,000元-159,000元=156,000元）抵充押租金債務，剩餘部分5,296元（計算式：161,296元-156,000元=5,296元）則因押租金債權均因抵銷而消滅，而無再予抵充之必要。

2.至被告所請求因原告違反系爭租約而應賠償反訴訴訟費用等抗辯，因被告前述抵銷抗辯已就本金債權抵充完畢，是再無於本件審酌之必要，併此敘明。

(六)原告請求被告返還押租金315,000元應無理由：

原告對於被告之押租金債權630,000元，既已經被告對原告之債權抵銷而消滅，則原告請求被告返還押租金315,000元，應非有據。

參、反訴部分

一、反訴原告主張：反訴被告於租賃期間將系爭房屋違約轉租外籍移工向其收取租金，且系爭房屋於承租期間遭其中居住之人破壞，衛浴設備毀損，又拒絕回復原狀，反訴原告只得自行修繕汰換而支出修復費用785,705元，而前開費用抵銷反訴被告於本訴請求之押租金315,000元，仍有餘470,705元未能受償，爰依系爭租約第8條、第9條、第11條、民法第444條、第432條、第433條、第227條第1項、第2項規定，請求反訴被告給付前開回復原狀費用餘額470,705元等語。並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告470,705元，及自反訴原告答辯暨反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：反訴被告交還系爭房屋前均依反訴原告之指示完成修繕，而反訴被告返還系爭房屋時亦已修繕完畢，被

01 告要求全部汰換衛浴設備顯不合理等語，資為抗辯。並聲
02 明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請
03 准宣告免為假執行。

04 三、本院之判斷：

05 (一)經查，反訴被告於遷出系爭房屋時，有如附表所示之衛浴設
06 備損壞而未能正常使用，衡諸系爭租約於提前終止時，承租
07 期間均不滿三年，以一般衛浴設備之使用年限而言，自然耗
08 損應不致達無法使用之情形。又反訴被告對於其於交還系爭
09 房屋予反訴原告時未修繕衛浴設備等情亦無爭執，則反訴原
10 告請求反訴被告給付如附表所示之系爭房屋回復原狀費用，
11 應屬有據。

12 (二)次查，如附表所示之系爭房屋回復原狀費用固為161,296
13 元，然其中156,000元，業經反訴原告於本訴中主張抵銷而
14 消滅，是反訴原告請求反訴被告給付剩餘之損害賠償債權5,
15 296元（計算式：161,296元－156,000元＝5,296元）部分，
16 應屬有據，其餘部分則無理由。

17 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
21 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
22 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
23 利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項本文及
24 第203條分別定有明文。本件反訴原告前揭損害賠償債權，
25 係屬給付無確定期限之金錢債權，而反訴原告至遲於114年9
26 月25日提出民事準備一暨反訴答辯一狀時（本院卷(一)第24
27 9、255至261頁），應已受送達反訴原告之民事答辯暨反訴
28 狀（本院卷(一)第29頁）。從而，反訴原告併請求反訴被告自
29 114年9月26日起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之遲
30 延利息，亦屬有據。

31 肆、綜上所述，本訴部分，原告依系爭租約第5條規定，請求被

告返還押租金315,000元，為無理由，應予駁回。反訴部分，反訴原告依系爭租約第11條請求反訴被告給付5,296元，及自114年9月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

伍、兩造於本訴、反訴部分均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行。經核，本訴部分原告既敗訴，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許；反訴部分，反訴原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依反訴被告聲請宣告如預供擔保，得免為假執行。反訴原告陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，爰不另為准駁之諭知。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 115 年 4 月 24 日
苗栗簡易庭 法 官 陳景筠

附表：

施工時間 (113年)	零件項目	單價	數量	金額	本院 卷(二)
A9 (1760號房屋) 衛浴設備					
5月28日	沐浴把手	600	7	4,200	63
5月28日	雙層置衣架-鍍鉻	1,200	7	8,400	63
5月28日	掛壁式排風扇	800	1	800	63
5月28日	浴室排風扇	450	7	3,150	63
5月28日	把手+藍白桿	300	1	300	63
5月28日	單桿毛巾架	350	7	2,450	63
小 計		19,300			

01

A10（1758號房屋）衛浴設備					
10月22日	掛壁式排風扇	800	1	800	67
10月22日	沐浴把手+ST雙鉤鍊條	600	6	3,600	67
10月22日	毛巾置衣架	1,200	6	7,200	67
10月22日	單桿毛巾架	350	6	2,100	67
10月22日	浴室排風扇	450	6	2,700	67
小 計		16,400			
A11（1756號房屋）衛浴設備					
11月28日	單桿毛巾架	350	5	1,750	69
11月28日	掛壁式排風扇	800	1	800	69
11月28日	浴室排風扇	450	5	2,250	69
11月28日	蓮蓬頭	2,000	5	10,000	69
11月28日	毛巾置衣架	1,200	5	6,000	69
小 計				20,800	
1752、1750、1746號房屋（A12、13、15）衛浴設備					
11月28日	浴室排風扇(壁排)	800	3	2,400	72
11月28日	蓮蓬頭	2,000	15	30,000	72
11月28日	毛巾置衣架	1,200	15	18,000	72
11月28日	單桿毛巾架	350	15	5,250	72
11月28日	浴室排風扇	450	15	6,750	72
小 計		62,400			
零件小計		118,900			
零件拆裝工資		22,424			63-72
廢棄物拆除		5,315			63-72
廢棄物清運		6,976			63-72
合 計（未稅）		153,615			
加計稅額5%		161,296			

02

以上正本係照原本作成

03

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日
02 書記官 蔡孟穎