

臺灣士林地方法院民事小額判決

111年度湖小字第1313號

原告即

反訴 被告 力通國際管理顧問有限公司

法定代理人 吳美姿

訴訟代理人 李郁璇

黃玟瑋

賴森暉

被告即

反訴 原告 范玲玲

訴訟代理人 王英銓

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國112年1月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣捌仟陸佰參拾肆元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔九分之一，餘由反訴原告負擔。

本判決第三項得假執行。

事實及理由要領

一、事實要領：

- (一)本件係有關房屋租賃契約爭議衍生之訴訟，原告於106年5月1日向被告承租門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0弄0號（下稱系爭房屋），並於當日前交付新臺幣（下同）70,000元（下稱系爭押租金）與被告（下稱系爭租約），其間經過2次續租，兩造合意於110年10月31日終止系爭租約。

01 (二)原告就本訴之主張及反訴之答辯略以：伊於110年10月31日
02 欲返還系爭房屋時，被告竟以系爭房屋並未復原為由，要求
03 伊應重新粉刷、清理，並擅自自系爭押租金扣抵復原設備費
04 用、遲延返還系爭房屋之使用費用，然系爭契約並無約定伊
05 於契約終止時應負復原之責，且伊後續都是依照被告要求重
06 新粉刷、清理，被告恣意扣抵上開費用，於法無據，而應全
07 額返還押租金，爰依系爭租約第5條之約定，提起本件訴訟
08 等語，並聲明：被告應給付原告70,000元。

09 (三)被告就本訴之答辯暨反訴之主張略以：兩造於110年10月31
10 日應點交系爭房屋時，反訴被告並未依約將房屋復原，反而
11 還遺留反訴被告所有之冰箱、床鋪、雜物，人員繼續使用，
12 也未完成粉刷、未結清水電和交還鑰匙，迄至110年12月8日
13 方復原、結清水電並終局完成點交，爰依系爭租約及兩造間
14 「終止租賃契約」約定（下稱系爭終止契約，見本院卷第31
15 頁），提起反訴等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告8
16 0,294元。

17 二、本訴部分得心證之理由：

18 (一)原告確未依約於110年10月31日復原返還系爭房屋：

19 1.按本租賃契約期滿後，若無正式函文（含電話方式）通知
20 對方合意另訂新約，則依原契約內容續約。若不續約，乙
21 方（即原告）應於租約期滿時，以正式函文（含電話方
22 式）通知對方，並將房屋交還予甲方（即被告），不得藉
23 任理由繼續使用本房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名
24 目之費用；乙方遷出時，應即日將租賃房屋遷空清潔、修
25 繕粉刷、各項設備恢復原狀如附件，否則甲方得從保證金
26 抵扣並須補足上列復原費用，如遺留不屬甲方之物品而不
27 搬離者，視為放棄，系爭租約第7條第4項前段、第8條第2
28 項分別定有明文。

29 2.經查，系爭租約第3條關於「屋內附屬設備」之記載為空
30 白（見司促卷第17頁），是兩造對於系爭房屋租賃範圍之
31 真意，僅限於系爭房屋本身，而不含其他家具等設備乙

01 情，首堪認定。再查，兩造於110年10月31日欲點交系爭
02 房屋時，系爭房屋尚遺留原告所有之冰箱、床組等物品，
03 此據原告於本院審理時陳明在卷（見本院卷第118頁）。
04 觀諸前開系爭租約第7條第4項之文字，雖僅言租期屆滿
05 後，承租人不得繼續「使用」房屋，然承租人如僅將人員
06 撤離，尚有物品遺留在房屋中，出租人依舊無法使用、收
07 益房屋，此亦屬占有房屋之態樣之一。原告於110年10月3
08 1日時既尚有其所有之冰箱、床組等物品遺留在系爭房屋
09 中，自難謂已經依約將系爭房屋歸還給被告。

10 3.又查，系爭租約雖無任何附件，惟第8條第2項既有列舉
11 「修繕粉刷」，可認兩造本件就承租人此項行為義務業已
12 特別約定。原告於110年10月31日欲點交系爭房屋時，並
13 未先予粉刷之事實，為原告所不爭執，自難謂原告於上開
14 時間已履行第8條第2項之約定返還系爭房屋。

15 4.原告雖另主張：「使用」僅限於承租人的「居住」行為，
16 伊於當日人員都已經搬出，故無「使用」之事實云云。然
17 原告自承：10月31日有按房東指示粉刷及清理，11月17日
18 處理完畢等語（見本院卷第117頁），堪認原告就被告之
19 要求，亦已同意清除伊遺留於系爭房屋中之物品，並粉刷
20 後再予點交，是兩造確未於110年10月31日完成點交之事
21 實，可以認定。原告前揭主張，尚無可採。

22 (二)被告得主張抵扣押租金之數額：

23 1.按乙方遷出時，應即日將租賃房屋遷空清潔、修繕粉刷、
24 各項設備恢復原狀如附件，否則甲方得從保證金抵扣並須
25 補足上列復原費用，系爭租約第8條第2項定有明文。經
26 查，原告並未履行上開義務之事實，業經本院論斷於前，
27 則原告本件請求被告返還押租金有無理由，應取決於被告
28 抵扣數額之多寡，合先敘明。

29 2.被告得依系爭終止契約第1條之約定抵扣35,000元：

30 按甲方（即被告）要求復原5台冷氣及2台箱型熱水器之舊
31 設備，補償金為35,000元，雙方已於110年11月25日之Lin

01 e po文達成共識，此項未有爭議；上列金額，都從乙方押
02 金扣除，餘則雙方同意多退少補（舊設備及逾期租金補
03 償）。系爭終止契約第7條第1項、第3項約定有明文。
04 是被告抗辯其得依照上開規定抵扣35,000元，於法有據。
05 原告雖另主張：賴先生當天先依照房東的版本帶回公司，
06 但公司拒絕，故公司未同意此份文件云云（見本院卷第11
07 8頁），惟系爭終止契約上係原告代理人賴森暉所親自簽
08 名，此亦據原告當庭坦認在卷（見本院卷第117頁），賴
09 森暉既係有權代表原告與被告洽談租賃契約爭議之人，原
10 告自不得事後以未完成公司內部追認流程為由對抗被告，
11 是原告此部分主張，尚無可採。

12 3.被告得依系爭租約第7條第4項後段約定抵扣43,634元：

13 (1)按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
14 利益，民法第179條定有明文。次按乙方如不即時交還
15 房屋，甲方得向乙方請求自租賃期滿之翌日起至遷還完
16 竣之日止按相當租約期限最後1個月之2倍數額作為違約
17 金。未滿月者，依前開數額按比例計算之。系爭租約第
18 7條第4項後段定有明文。

19 (2)經查，原告於系爭租約終止日即110年10月31日後，未
20 即時點交完成，而仍為後續處理而占用系爭房屋等節，
21 業經認定如前，揆諸上開說明，自受有相當於租金之不
22 當得利。惟原告於110年11月17日完成清空及粉刷，並
23 已向房東約定點交之情，業據原告陳明在卷（見本院卷
24 第119頁）。被告雖辯稱：原告11月15日、19日都沒有
25 粉刷完成，但亦自承並沒有拍照存證等語（見本院卷第
26 119頁），是應可認定原告於110年11月17日已約定點
27 交，被告無正當理由拒絕，依民法第235條但書之規
28 定，被告已完成點交返還系爭房屋。原告於系爭租約終
29 止後，無權占有系爭房屋之期間，應以17日為限（即11
30 0年11月1日至同年月17日）。其受有之不當得利數額，
31 為21,817元（計算式：38,500元×17/30日=21,817元

【元以下小數點四捨五入】）。依系爭租約第7條第4項後段之約定，被告得向原告請求2倍之違約金即43,634元。

4.綜上，被告本件得抵扣之數額為78,634元（計算式：35,000+43,634=78,634元）。

(三)被告所得主張抵扣之數額78,634元，既已大於押租金之數額70,000元，堪認本件原告並無得請求返還之數額。因此，原告首揭請求，並無理由，應予駁回。

三、反訴部分得心證之理由：

反訴原告依系爭終止契約第7條第1項之規定，得向反訴被告請求35,000元；另依系爭租約第7條第4項後段之約定，得向反訴被告請求43,634元之事實，業據本院認定如上。經抵扣系爭押租金70,000元後，尚得向反訴被告請求8,634元。是反訴原告依系爭租約、系爭終止契約第7條第3項之約定，向反訴被告請求8,634元部分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、本件判決事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，經本院審酌後，核與本件判決結果無影響，爰不另一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 112 年 3 月 2 日

內湖簡易庭 法官 許凱翔

本件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應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，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 112 年 3 月 2 日

書記官 許慈翎