

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2457號

原告

即反訴被告 永星品有限公司

法定代理人 簡國忠

訴訟代理人 彭國書律師

黃韻宇律師

王詩惠律師

被告

即反訴原告 北峰企業有限公司

法定代理人 曾雪香

訴訟代理人 張育銜律師

黃和協律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年10月31日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸拾萬柒仟玖佰柒拾肆元，及自民國一一
〇年十月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬元供擔保後，得假執行；但
被告如以新臺幣陸拾萬柒仟玖佰柒拾肆元為原告預供擔保，得免
為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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：

壹、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，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而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，或當事人雙方所主張之權利，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。查本件原告起訴主張因被告有不完全給付之情況，且經原告多次勸告拒不改善，才會以原證4之律師函終止契約，並請求被告償還其就租賃物支出之有益費用，以及因被告不完全給付而終止租約所生之損害合計新臺幣（下同）115萬9,593元；而被告即反訴原告於言詞辯論終結前，主張原告即反訴被告於民國110年7月30日兩造所約定之房屋點交日，反訴被告拒絕交付租賃標的物之鑰匙，並拒絕反訴原告委託之人進入門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）查看，乃提起反訴請求反訴被告應返還系爭房屋附屬安全設備電子遙控器共三支及自將系爭房屋一、二樓施作之主物、從物、及雜項工作物全部拆卸、清除、騰空、遷讓並回復原狀，並應賠償相當於1個月租金之8萬8,000元，及應於遷讓返還前按月給付反訴原告相當於租金之不當得利8萬8,000元及利息，經核本訴與反訴訴訟標的法律關係間顯有牽連關係，依前揭說明，反訴原告所提起之反訴於法並無不合，應准許之。

貳、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。經查：

01 一、本件原告起訴時聲明原係：（第一項）被告應給付原告110
02 萬6,240元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息
03 5%計算之利息。（第二項）被告持有原告所簽發如附表所
04 示之支票一紙之支票債權不存在，被告並應將附表票面金額
05 9萬2,400元支票一紙返還原告。（第三項）請准原告供擔保
06 後宣告假執行（見本院卷一第9頁）。嗣原告於111年10月31
07 日當庭將訴之聲明變更為：（第一項）被告應給付原告115
08 萬9,593元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息
09 5%計算之利息。（第二項）請准原告供擔保後宣告假執行
10 （見本院卷四第37頁）。經核原告上開所為，係本於同一基
11 礎事實所為，且屬於擴張應受判決事項之聲明、不甚礙於被
12 告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭法條規定，並不在禁止之
13 列，自應准許。

14 二、本件反訴原告原反訴聲明：（第一項）反訴被告應給付反訴
15 原告78萬4,000元，並自反訴狀繕本送達反訴被告之翌日起
16 至清償日止，按年息5%計算之利息。（第二項）反訴被告
17 應返還反訴原告如附表所示之門鑰匙電子遙控器。（第三
18 項）反訴原告願供擔保請准宣告假執行（見本院卷一第141
19 頁）。嗣反訴原告於111年6月20日具狀將反訴聲明變更為：
20 (一)先位聲明：（第一項）反訴被告應返還如附表一、所示之
21 系爭房屋附屬安全設備電子遙控器共三支，並將附表二、原
22 告自108年9月1日起至110年7月31日期間內於系爭房屋一、
23 二樓施作之主物、從物、及雜項工作物全部拆卸、清除、騰
24 空、遷讓並回復原狀，會同反訴原告逐一檢視、點交返還反
25 訴原告。（第二項）反訴被告應給付反訴原告相當於一個月
26 租金額之賠償金8萬8,000元，並自110年8月1日起至前項附
27 表一、附表二所示內容逐一檢視、點交、返還完成之日止，
28 給付反訴原告關於無權占有系爭房屋相當於租金之損害每月
29 8萬8,000元，及自本書狀繕本送達反訴被告之日起至清償日
30 止，按年息5%計算之利息。（第三項）反訴原告願供擔
31 保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：（第一項）若反訴被告

01 自本書狀繕本送達之翌日起，逾30日仍未回復原狀時，反訴
02 被告應給付反訴原告如附表三所示53萬2,150元（表明：此
03 為請求最低數額）以代回復原狀，及自本書狀繕本送達反訴
04 被告之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（第二
05 項）反訴被告應給付反訴原告相當於一個月租金額之賠償金
06 8萬8,000元，並自110年8月1日起至前項附表一、附表二所
07 示內容逐一檢視、點交、返還完成之日止，給付反訴原告關
08 於無權占有系爭房屋相當於租金之損害每月8萬8,000元，及
09 自本書狀繕本送達反訴被告之日起至清償日止，按年息5%
10 計算之利息。（第三項）反訴原告願供擔保，請准宣告假執
11 行（見本院卷二第441至443頁）。經核反訴原告上開所為，
12 係本於同一基礎事實所為，且屬擴張或減縮應受判決事項之
13 聲明，亦不甚礙於被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭法條
14 規定，並不在禁止之列，自應准許。

15 乙、實體方面：

16 壹、本訴部分：

17 一、原告主張：兩造於108年7月20日締結租賃契約，約定原告於
18 108年9月起向被告承租系爭房屋，每月租金8萬8,000元及稅
19 金4,400元，租期為108年9月至113年8月31日（下稱系爭租
20 約），每年9月一次給付支票12張作為給付該年度各月份之
21 租金（票面金額各為9萬2,400元），故被告已繳至110年8
22 月份之租金，且約定電費由原告繳納，水費、垃圾清潔費、管
23 理費由被告支付，原告均依約繳納電費，被告竟於110年3月
24 26日寄發存證信函，以原告未繳水電費、垃圾清潔費為由，
25 要求原告於2個月內搬離，並屢次以將汽機車停放於中庭等
26 方式，致原告之貨車無法正常進出中庭與裝卸貨物，被告此
27 舉顯已構成不完全給付，原告遂依民法第227條第1項適用民
28 法第226條、第256條規定終止系爭租約，於110年7月29日搬
29 離系爭房屋、於翌日點交完畢，並請求被告應給付下列內
30 容：

31 (一)被告兌現原告事先給付之110年8月房租支票而獲得9萬2,400

元，為無法律上之原因，應依民法第179條規定返還92,400元。

(二)系爭租約已合法終止，依照民法179條及系爭租約第5條約定，被告應返還押租金17萬6,000元。

(三)原告因被告不完全給付以致終止系爭租約，因而需搬家而支出之拆除、運送、安裝費用合計18萬2,360元，及為搬離系爭房屋及將系爭房屋回復原狀而支出之車輛、油漆、廢棄物清理、人力費用合計21萬7,600元，均為所受損害；並因無法繼續依原訂計畫使用系爭房屋，以致搬入時花費之購置費用、安裝費用合計15萬1,659元為所失利益（此部分合稱為不完全給付之損害賠償），被告自應依民法第227條第1項、第226條第1項規定，賠償原告損害合計55萬1,619元（計算式：18萬2,360元+15萬1,659元+21萬7,600元=55萬1,619元）。

(四)原告於遷入系爭房屋時，經被告同意進行整修，並支出相關設備器材購置費及安裝施工費用合計34萬118元，即為承租人就租賃物支出之有益費用，且現存增價額為33萬9,574元，依民法第431條第1項、第227條第1項、第226條第1項規定請求被告償還該部分費用。

爰依不當得利、不完全給付、系爭租約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告115萬9,593元，及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：本件係因原告未依系爭租約約定給付水電費，經被告催告後，兩造因而合意於110年7月31日終止租約，兩造自始並未約定被告需提供系爭房屋之中庭部分予原告使用，且被告即便於中庭停放車輛、擺放物品，亦未擋住原告進出，故原告主張被告有不完全給付之情況要非有理，自不得逕依上開規定終止系爭租約，亦不得請求不完全給付之損害賠償；系爭租約終止後，被告迄今並未交還鑰匙，且就系爭房屋亦未點交完畢，復未繳清水電費，被告自無庸返還押租

01 金；況且被告並未同意原告進行裝修，且依系爭租約第9條
02 及第17條約定，兩造於系爭租約終止後，原告除應遷出房屋
03 外，並應將系爭房屋以原狀返還被告，不得破壞現有裝潢或
04 向原告請求裝潢之有益費用，可見兩造已就民法第431條第1
05 項部分另有約定，是原告請求被告償還有益費用，亦屬無據
06 等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
07 回。(二)如受不利益之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 貳、反訴部分：

09 一、反訴原告主張：反訴被告於遷入系爭房屋時，反訴原告曾交
10 付系爭房屋之電子遙控器3支，然兩造於110年7月30日點交
11 系爭房屋時，反訴被告並未交還該等遙控器，於點交日亦未
12 將系爭房屋回復原狀，足見反訴被告尚未點交返還系爭房
13 屋，是依民法第767條第1項規定，請求反訴被告應返還如附
14 表一、所示之系爭房屋附屬安全設備電子遙控器共三支，並
15 將附表二、原告自108年9月1日起至110年7月31日期間內於
16 系爭房屋一、二樓施作之主物、從物、及雜項工作物全部拆
17 卸、清除、騰空、遷讓並回復原狀，會同反訴原告逐一檢
18 視、點交返還反訴原告（下合稱請求反訴被告將系爭房屋遷
19 讓返還反訴原告）；且反訴被告未依約於110年7月30日點交
20 返還系爭房屋而受有占有之利益，致反訴原告受有無法使
21 用、出租系爭房屋之損害，復未經反訴原告同意擅自於系爭
22 房屋施工且未回復原狀，已構成不完全給付，另依系爭租約
23 第19條第1項、民法第455條前段、第227條第2項、第179條
24 規定（下合稱上開規定），請求反訴被告應給付反訴原告相
25 當於一個月租金之違約金8萬8,000元，並自110年8月1日起
26 至前項附表一、附表二所示內容逐一檢視、點交、返還完成
27 之日止，按月給付反訴原告8萬8,000元（下合稱上開請
28 求）；又若先位聲明無理由，且反訴被告自反訴起訴狀繕本
29 送達之翌日起，逾30日仍未回復原狀時，另依民法第216條
30 第1項、第214條及上開規定，請求反訴被告應給付53萬2,15
31 0元，並另為上開請求，爰依所有物返還、不當得利、不完

全給付、系爭租約等法律關係提起本件訴訟，並聲明：(一)先
位聲明：（第一項）反訴被告應返還如附表一、所示之系爭
房屋附屬安全設備電子遙控器共三支，並將附表二、原告自
108年9月1日起至110年7月31日期間內於系爭房屋一、二樓
施作之主物、從物、及雜項工作物全部拆卸、清除、騰空、
遷讓並回復原狀，會同反訴原告逐一檢視、點交返還反訴原
告。（第二項）反訴被告應給付反訴原告相當於一個月租金
額之賠償金8萬8,000元，並自110年8月1日起至前項附表
一、附表二所示內容逐一檢視、點交、返還完成之日止，給
付反訴原告關於無權占有系爭房屋相當於租金之損害每月8
萬8,000元，及自本書狀繕本送達反訴被告之日起至清償日
止，按年息5%計算之利息。（第三項）反訴原告願供擔
保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：（第一項）若反訴被告
自本書狀繕本送達之翌日起，逾30日仍未回復原狀時，反訴
被告應給付反訴原告如附表三所示53萬2,150元（表明：此
為請求最低數額）以代回復原狀，及自本書狀繕本送達反訴
被告之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（第二
項）反訴被告應給付反訴原告相當於一個月租金額之賠償金
8萬8,000元，並自110年8月1日起至前項附表一、附表二所
示內容逐一檢視、點交、返還完成之日止，給付反訴原告關
於無權占有系爭房屋相當於租金之損害每月8萬8,000元，及
自本書狀繕本送達反訴被告之日起至清償日止，按年息5%
計算之利息。（第三項）反訴原告願供擔保，請准宣告假執
行。

二、反訴被告則以：反訴原告於點交當日刻意拖延，以致反訴被
告無法順利交還電子遙控器，已然構成受領遲延，且反訴原
告於出租時表示有保留系爭房屋之鑰匙，系爭房屋已於反訴
被告點交、遷出後回歸反訴原告之實力支配，反訴原告實無
必要請求返還電子遙控器，亦無必要請求反訴被告自系爭房
屋遷出，是此部分主張應為欠缺權利保護之必要；又系爭租
約係因反訴原告不完全給付而終止，並非反訴被告自行提前

遷離他處而提早終止租約，自非屬不完全給付之情形，亦無庸依系爭租約第19條規定給付違約金；又反訴被告已於110年7月30日前系爭房屋回復原狀、清空返還，反訴原告亦於110年7月30日派員點交，雖反訴原告於點交當日刻意拖延、拒絕繼續點交，然反訴被告於點交時開啟系爭房屋之大門供反訴原告自由進出後，即已離開系爭房屋，迄今未返回系爭房屋，斷無可能繼續占有，故系爭房屋於斯時起已置於反訴原告之實力支配之下，反訴被告並無無權占有之情形，是反訴原告主張反訴被告無權占用系爭房屋，應給付相當於租金之不當得利，且亦未將系爭房屋回復原狀，因而需負損害賠償責任，均屬無稽；況且，反訴原告雖於備位聲明請求反訴被告給付未將系爭房屋回復原狀之損失，然均未提出任何施工估價單或單據證明該等損害金額為真，此部分請求亦屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)反訴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。

參、兩造不爭執事項：

- 一、兩造於108年7月20日締結系爭租約，約定原告於108年9月起向被告承租系爭房屋，租期為108年9月至113年8月31日，每年9月一次給付支票12張作為給付該年度各月份之租金，並約定系爭房屋所生電費由原告支付。
- 二、原告締約時已給付押租金17萬6,000元給被告。且原告實際上已支付108年9月至109年8月共12月之租金，以交付12張支票方式支付（每張支票票面金額為9萬2,400元），該等支票業經兌現。
- 三、被告於110年3月26日寄發如原證3存證信函給原告，該信函載有「請依照租約履約，在兩個月內搬離」等內容；原告於110年4月14日委請律師發函予被告，內容載有「貴公司（即被告）110年3月26日以存證信函片面終止租賃契約已構成違約事實，當事人無法同意兩個月內搬遷…為與貴公司（即被告）和平解決雙方爭議，當事人願意與貴公司（即被告）協

01 商縮短系爭租約期間至110年7月31日止」，其餘內容詳如被
02 證2；原告於110年7月19日委請律師發函予被告，內容載有
03 「貴公司（即被告）有上開違約提前終止系爭租約事實…本
04 件當事人無意興訟，望貴公司（即被告）配合辦理於110年7
05 月30日14時點交系爭房屋」，其餘內容詳如原證4；被告於1
06 10年7月21日寄發如被證3存證信函給原告，內容載有「由於
07 系爭房屋範圍及細項眾多，請貴公司（即原告）分二次查驗
08 點交，第一次於110年7月30日14至17時舉行，第二次於110
09 年7月31日上午9至12時舉行」。

10 四、兩造已依約定於110年7月30日前往系爭房屋進行點交。

11 肆、本院之判斷：

12 原告主張其因被告不完全給付而終止系爭租約，並請求被告
13 返還110年8月租金、押租金、賠償因不完全給付造成原告之
14 賠償及返還有益費用支出等語，為被告所否認，並以前詞置
15 辯，復另提起反訴主張反訴被告即原告並未返還系爭房屋之
16 電子遙控器、亦未將系爭房屋回復原狀後返還予反訴原告即
17 被告，亦為反訴被告所否認，並抗辯如上。茲就兩造間爭執
18 事項論述如下：

19 一、系爭租約係因兩造合意終止，終止日期為110年7月31日：

20 本件原告雖主張系爭租約乃因被告不完全給付，而由其據此
21 終止系爭租約，然查，被告於110年3月26日寄發存證信函給
22 原告，該信函載有「請依照租約履約，在兩個月內搬離，以
23 免造成雙方困擾」等內容（見本院卷一第41頁），而後原告
24 於110年4月14日委請律師發函予被告，內容載有「貴公司
25 （即被告）110年3月26日以存證信函片面終止租賃契約已構
26 成違約事實，當事人無法同意兩個月內搬遷…為與貴公司
27 （即被告）和平解決雙方爭議，當事人願意與貴公司（即被
28 告）『協商』縮短系爭租約期間至110年7月31日止」（見本
29 院卷二第27頁，下稱原告3月函文內容），原告嗣於110年7
30 月19日另委請律師發函予被告，內容載有「貴公司（即被
31 告）有上開違約提前終止系爭租約事實…本件當事人無意興

01 訟，望貴公司（即被告）配合辦理於110年7月30日14時點交
02 系爭房屋」（見本院卷一第43頁，下稱原告7月函文內
03 容），經被告收受後於110年7月21日寄發存證信函予原告，
04 內容載有「由於系爭房屋範圍及細項眾多，請貴公司（即原
05 告）分二次查驗點交，第一次於110年7月30日14至17時舉
06 行，第二次於110年7月31日上午9至12時舉行」（見本院卷
07 二第35頁，下稱被告7月函文內容），兩造就上開函文往返
08 之內容不予爭執（見不爭執事項三），綜觀上開函文內容可
09 知，原告自始並未向被告為任何單方終止租約之意思表示，
10 且經被告限期2個月內搬離時，原告仍表示無法同意搬遷，
11 僅願「協商」縮短系爭租約期間至110年7月31日止（即原告
12 3月函文內容），並請求被告配合於110年7月30日點交房屋
13 （即原告7月函文內容），經被告答覆擬於110年7月30日、3
14 1日進行查驗點交（即被告7月函文內容），是原告3月函文
15 內容真意應為希望與被告合意提前終止租約，因而發出終止
16 系爭租約之要約，並經被告函覆同意於上開日期點交房屋之
17 方式，為兩造合意提前終止系爭租約之承諾，又系爭租約終
18 止日期為110年7月31日，為兩造所不爭（見本院卷一第250
19 至251頁），堪認系爭租約係因兩造合意而提前於110年7月3
20 1日終止，原告主張其依民法第227條第1項、第226條、類推
21 適用民法第256條規定單獨終止系爭租約云云，要非實情。

22 二、原告已於110年7月30日前騰空搬離系爭房屋，並於110年7月
23 30日點交後交還系爭房屋予被告：

24 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產
25 力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第455條定
26 有明文。是租賃關係終止後，承租人僅須從租賃標的物中騰
27 空遷出，達使出租人可受領狀態即已盡遷出之義務，至於出
28 租人何時去受領系爭租賃物在所不問，殊不能因出租人遲不
29 受領租賃物，或以原承租人未回復原狀為由，拒絕受領租賃
30 物，並要求承租人負擔遲延責任而請求相當於租金之損害賠
31 償，甚至拒絕返還押租金，均有違誠信原則。

01 (二)經查，原告主張已於110年7月30日騰空搬離系爭房屋乙節，
02 為被告所不爭執（見本院卷二第66頁），且系爭租約終止日
03 期為110年7月31日，兩造已依約定於110年7月30日前往系爭
04 房屋進行點交等情，亦為兩造所不爭（見本院卷一第250至2
05 51頁及兩造不爭執事項四）；至原告是否已於110年7月30日
06 點交返還系爭房屋，依證人即原告員工黃乙文於本院審理時
07 證稱：其自102年迄今在原告方面任職，有參與系爭租約之
08 看屋、磋商、締約過程，110年7月30日點交時也全程在場，
09 當時被告法定代理人的兒子查看天花板約40分鐘後，就說要
10 去休息、上廁所，後來被告法定代理人一直說頭暈、不願意
11 繼續點交，還說律師說沒有人在限制點交時不能休息，原告
12 方面只好表示若被告方面不願意進出點交，其等就把系爭房
13 屋的1樓鐵捲門打開，至於系爭房屋2樓因為只有喇叭鎖、沒
14 有鑰匙，從來沒有上鎖過，其等就這樣將系爭房屋交還給被
15 告，就算點交完成而離開現場，被告方面仍然沒有反應，本
16 院卷一第279至289頁為點交當日拍攝之照片，可以看到被告
17 法定代理人及其兒子均有到場，通往2樓的門是開啟的並未
18 上鎖等語（見本院卷二第79至80頁、第82至83頁），且證人
19 邱世龍亦稱當時點交中途有休息，原告要求繼續點交，其比
20 較胖爬樓梯受不了所以要求休息等語（見本院卷二第122
21 頁），可見證人黃乙文證稱於點交過程中因被告方面要求休
22 息而無法順利點交等節，要非無稽；參以點交當日拍攝之照
23 片，顯示被告法定代理人及其兒子均有到場，其子確有如證
24 人所述檢查天花板之行為（見本院卷一第279頁），且通往2
25 樓之樓梯口為開放狀況、未見有何上鎖之情況（見本院卷一
26 第283頁），堪認原告於點交當日非僅已騰空搬離系爭房
27 屋，並以開啟系爭房屋大門之方式，而達到足使被告可受領
28 之狀態，並將上情告知被告知悉，應認原告已盡遷出之義
29 務，依上開說明，應認原告已依債之本旨提出給付。被告猶
30 以前詞否認原告已遷讓返還系爭房屋，難認有理。

31 (三)至被告雖以原告尚未返還其於系爭租約簽訂時所交付之電子

遙控器等詞置辯，查原告於本院審理時陳稱：當時交給原告1樓鐵捲門、前方柵欄和後門之電子遙控器各1個，原告尚未返還，係因點交時被告進入1樓檢查40分鐘後就不願意繼續點交，原告只好在門口跟被告說你們不過來的話，其等就直接把大門打開離開現場等語（見本院卷二第67頁），核與證人黃乙文所稱：當時被告總共交給其等3個遙控器，柵欄、鐵捲門和後門鐵門的各1個，被告還說當時自己有留其他備份遙控器在身上，後來點交到一半被告方面一直藉故不願意繼續點交，原告只好表示若不願意進屋點交，其等就直接把鐵門打開、把系爭房屋交給被告而點交完成，被告方面仍然不動，其等就直接離開，沒有交還遙控器是因為被告不進來點交，且其等也知道被告還有備份等詞（見本院卷二第73至74頁、第80頁）、證人邱世龍證稱：當時是有交付大門、鐵門、後門的遙控器給原告，交付數量忘記了，被告家每個人都有1樓的備份遙控器等語（見本院卷二第118頁）所述一致，益徵原告即便未交還電子遙控器，然其於點交當日已騰空搬離系爭房屋，並以開啟系爭房屋大門之方式，而達到被告足以受領之狀態，且被告手上另有其他備份遙控器，得以自由使用進出系爭房屋，尚難僅憑原告未交還電子遙控器乙節，遽認其未遷讓返還系爭房屋，是被告此部分抗辯，亦屬無理。

三、本訴部分：

(一)原告請求被告返還110年8月房租9萬2,400元及押租金17萬6,000元，均有理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。查系爭租約已於110年7月31日經兩造合意終止，業經本院認定如前，又原告已交付110年8月之租金支票，且經被告兌現完畢，亦為兩造所不爭執（見本院卷一第248至249頁），系爭租約既已於110年7月31日終止而向後失效，則被告受領110年8月租金9萬2,400元，自屬無法律上原

01 因，原告請求被告返還9萬2,400元，應認有理。

02 2.又按乙方（即原告，下同）應於訂約時，交於甲方（即被
03 告，下同）17萬6,000元作為押租保證金，乙方如不繼續承
04 租，甲方應於乙方騰空、交還房屋後無息退還押租保證金，
05 經系爭租約第5條約定在案。查，本件原告於締約時曾給付
06 押租金17萬6,000元予被告，為兩造所不爭執（見兩造不爭
07 執事項二），原告嗣於110年7月30日騰空返還系爭房屋，且
08 兩造合意約定系爭租約於110年7月31日提前終止，詳如前
09 述，可見原告已不繼續承租而騰空交還系爭房屋完畢，揆諸
10 前開約定意旨，被告自應返還押租金17萬6,000元。

11 (二)原告以前詞主張被告不完全給付，難認有理，不得請求不完
12 全給付之損害賠償55萬1,619元：

13 1.另本件原告主張被告並未提供系爭房屋之中庭予原告使用而
14 有不完全給付之情況等節，經查，系爭租約第1條係約定：
15 「甲方（即被告）房屋所在地及使用範圍新北市○○區○○
16 路000巷00號」（見本院卷一第155頁），意即兩造租賃之標
17 的僅及於系爭房屋，綜觀系爭租約未見有何兩造除系爭房屋
18 外，另就房屋門口之土地（即中庭部分）約定由原告專屬使
19 用之情況；且依證人黃乙文於本院審理時證稱：當時被告之
20 法定代理人有說外面中庭隨便其等使用，其等想要停多少車
21 輛都可以，其等因而認為進出貨物停車方便，才會想說租用
22 系爭房屋等語（見本院卷二第74頁），亦與證人邱世龍於本
23 院審理時證述當初被告法定代理人有告訴原告方面被告之車
24 輛都是停中庭，原告也可以使用中庭，並沒有實際約定各自
25 可以使用之部分等語大致相符（見本院卷二第118頁），足
26 見兩造並未約定僅原告得單獨使用系爭中庭，亦未見有何被
27 告必須讓原告貨車得以正常進出之約定，是原告主張被告未
28 提供可供貨車進出之中庭而不完全給付云云，難認有理。

29 2.況且，證人黃乙文雖於本院審理時證稱：被告法定代理人之
30 兒子停放之計程車以及被告法定代理人停放之機車，會阻擋
31 原告之物流貨車進出，至於系爭房屋門口停放之TOYOTA汽車

01 為原告法定代理人所有，不會影響貨車進出云云（見本院卷
02 二第78頁），惟觀諸系爭房屋於租賃期間之照片可知，證人
03 所述被告方面停放之機車、計程車係停放系爭房屋大門之對
04 面，而原告法定代理人之汽車則停放於系爭房屋大門口，兩
05 造各自停放車輛後，中間僅留有比1台貨車車身寬度稍大之
06 空間（見本院卷一第293頁，本院卷二第17至25頁），是兩
07 造各自停放車輛均為原告貨車難以進出之共同原因，且證人
08 黃乙文亦稱於系爭租約期間被告的汽機車都停放在被告那邊
09 的藍色鐵門前（即系爭房屋大門之對面）等語（見本院卷二
10 第79頁），足見被告之汽機車自始即停放於該處，是原告片
11 面主張被告刻意停放汽機車妨礙其貨車進出，亦屬無據。本
12 件被告既無原告上開所指之不完全給付情況，自無須依民法
13 第227條第1項、第226條第1項規定負損害賠償責任，是原告
14 請求被告賠償此部分損害合計55萬1,619元，礙難准許。

15 (三)被告就原告針對系爭房屋支出有益費用知情而不為反對之表
16 示，原告依民法第431條第1項規定請求被告償還有益費用之
17 現存增價額33萬9,574元，為有理由：

18 1.按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，
19 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，
20 應償還其費用。但以其現存之增價額為限。承租人就租賃物
21 所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀。民法
22 第431條第1項、第2項定有明文。細譯上開條文之第1項、第
23 2項內容後可知，立法者針對承租人就租賃物為改良、增設
24 相關設施及裝潢時，於改良、增設租賃物之結果得與租賃物
25 分離而為獨立之工作物時，允許承租人得取回該工作物，並
26 要求承租人應將租賃物回復原狀（此即民法第431條第2項之
27 規定），然衡諸常情，針對租賃誤為改良、增設之情況多
28 端，並非就租賃物為改良、增設之成果均得與租賃物分離而
29 為獨立之物體，故立法者乃針對無法與租賃物分離之情況，
30 在承租人就租賃物改良、增設後因而增加該租賃物之價值
31 者，允許於終止租賃關係時，承租人得在現存增價額之範圍

內，請求出租人償還其費用（此即民法第431條第1項之規定），以合乎事理之平。是上開民法第431條第1項之規定，應係針對承租人就租賃物支出有益費用因而增加該物之價值，且支出該有益費用所生之結果，無法獨立成為工作物而由承租人取回，此合先敘明。

2.次按房屋有改裝設施之必要時，乙方（即原告，下同）取得甲方（即被告，下同）同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀；租賃期滿遷出時，乙方所有任何家具雜物等，若有留置不搬者，應視作廢棄物論，任憑甲方處理，乙方絕不異議，系爭租約第9條、第17條約定明確，綜觀該等約定內容，前者顯係針對承租人就租賃物為改裝設施後，仍得將該改裝設施之結果取回、拆除而回復原狀之情況，後者則係單純針對承租人擺放家具雜物部分而設，要與改裝設施無關，足見系爭租約第9條應與民法第431條第2項規定同係針對就租賃物為改良、增設之成果得與租賃物分離而為獨立物體之情形，系爭租約第9條當屬針對民法第431條第2項之特殊約定。

3.本件原告主張其於108年間就系爭房屋進行裝修改善工程，支出油漆、粉刷、地板水泥鋪設、地板泥工廢料處理、輕鋼架天花板版面更新、電線配置等費用（下合稱上開工程），因而增加系爭房屋之價值，且被告當時知情均未表示反對，自應於系爭租約終止後返還現存之增價額等語。經查，證人黃乙文於本院審理時證稱：原告承租系爭房屋前，其到現場看屋發現屋況不好，整理看起來破破舊舊的，電線也都被拉掉，且1樓地板凹凸不平，後來簽約時兩造法定代理人、仲介及其都在場，兩造法定代理人為了系爭房屋之裝潢整修事宜討論了很久，談到1樓地面凹凸不平，被告法定代理人表示是因為最早以前這裡有挖過一個槽坑，後來被告隨意填平導致凹凸不平，還說看是要把槽坑重新開挖填平，或者要從表面直接把地板鋪平，都交給原告自行決定如何處理，且被告法定代理人還說會預留時間讓其等整修裝潢，包括1、2樓

01 牆壁的粉刷、電線配置都可以進行，所以兩造才會約定在10
02 8年7月20日簽約後直到同年9月1日才開始算租金，原告當時
03 表示想要租10年，被告表示10年太長、只能租5年，原告表
04 示自己已負擔系爭房屋裝潢費用，倘若5年後被告將整修後
05 之系爭房屋提高租金出租予他人，對原告顯無保障，被告法
06 定代理人因而答應另外在系爭租約手寫若合約到期需以同等
07 條件繼續出租予原告，並表示不會漲房租，都討論完畢才簽
08 約，被告法定代理人還說租約簽訂後，什麼時候動工都可
09 以，原告實際上也有施作上開工程，都是在簽約後108年間
10 陸續完成，統包給冠一企業社進行施作，廠商在施作時其時
11 而陪同原告法定代理人至系爭房屋查看，被告法定代理人及
12 胞弟都會在現場陪同，甚至還會互相討論要施工到什麼程
13 度，被告法定代理人確實知道原告有施作上開工程，從未表
14 示反對等語（見本院卷二第72至73頁、第76至77頁），佐以
15 兩造於108年7月20日締結系爭租約，約定原告於108年9月起
16 向被告承租系爭房屋並開始支付租金乙節，為兩造所不爭執
17 （見兩造不爭執事項一），與上開證人所述互相輝映，而系
18 爭租約第19條第3點確實存有「租期屆滿乙方（即原告）享
19 有同等條件優先承租」之手寫文字，亦與上開證人所述不謀
20 而合，足見證人黃乙文上開證述之內容信而有徵，被告確實
21 知道原告針對系爭房屋施作上開工程，而不為反對之表示至
22 明。

23 4.再者，觀諸兩造法定代理人於109年7月3日之通訊軟體LINE
24 對話紀錄，顯示被告之法定代理人曾傳送訊息予原告之法定
25 代理人，內容略為「您當初在我與仲介梁先生的面多次所作的
26 口頭承諾（我只要把屋頂修好，就這樣交屋，『其他您會
27 處理』），我答應（水費，管理費，垃圾費）自己吸收付
28 費。我做到了，而您呢？（下略）」（見本院卷一第383
29 頁），依該文字訊息之文意，被告之法定代理人係表示兩造
30 當初係約定被告僅就系爭房屋之屋頂有修繕之義務，針對其
31 餘部分則由被告進行處理，該其餘部分所指者當係為系爭房

01 屋其他應修繕之部分，益徵兩造於締結系爭租約之際，確曾
02 就系爭房屋除屋頂外之其餘應修繕部分，約定應由原告自行
03 處理，是被告非僅於事前知悉原告會進行上開工程，甚且於
04 當初係同意原告為之，被告於本件臨訟抗辯未同意原告進行
05 裝修云云，難認屬實。

06 5.另證人邱世龍雖於本院審理時證稱：其有參與系爭租約簽
07 署、原告法定代理人第1次看屋和點交部分，沒有聽到兩造
08 討論過可否裝潢整修系爭房屋等語（見本院卷二第117至120
09 頁），然就證人邱世龍確曾於原告看屋及簽約時在場乙節，
10 為原告所爭執（見本院卷二第123頁），且被告迄今未舉證
11 證明證人確於上開時間全程在場見聞（見本院卷二第124
12 頁），本院審酌證人邱世龍為被告法定代理人之子，而本件
13 兩造間存有尖銳之利害衝突關係，則證人邱世龍之證述內容
14 實有迴護偏袒被告之動機，尚難僅憑其單方面之前揭陳述，
15 即認兩造未於締約系爭租約時就原告進行上開工程有所討
16 論、同意，是證人邱世龍此部分所述，無從為被告有利之認
17 定。

18 6.又本件原告主張就系爭房屋支出有益費用為原證17所示之油
19 漆、粉刷、地板水泥鋪設、地板泥工廢料處理、輕鋼架天花
20 板版面更新、電線配置等費用，並提出冠一企業社於108年8
21 月15日開立之費用清單1紙為據（見本院卷二第333頁，即標
22 示為A1至A5之項目），綜觀該等工程項目之品名，堪認施作
23 後將對系爭房屋之屋況有所改善、增益，當屬有益費用無
24 誤，且上開工程針對系爭房屋為改良、增設之成果，均直接
25 添附為系爭房屋之一部分，非經毀損不能分離為獨立之工作
26 物，而有民法第431條第1項規定之適用，原告主張適用民法
27 第431條第1項規定，請求被告償還於現存增價額之範圍內之
28 費用，當屬有據。至被告雖抗辯依系爭租約第9條、第17條
29 約定，即便被告曾同意原告裝修，原告亦應於系爭租約終止
30 後將系爭房屋回復原狀，不得請求有益費用之償還云云，然
31 系爭租約第17條是單純針對承租人擺放家具雜物部分而設，

01 要與改裝設施無關，核非屬本件原告施作上開工程之情形，
02 至系爭租約第9條屬民法第431條第2項之特別約定，係針對
03 承租人就租賃物為改裝設施後，仍得將該改裝設施之結果取
04 回、拆除而回復原狀之情況，業如前述，而本件原告施作上
05 開工程之結果，已添附成為系爭房屋之一部分，從而無法獨
06 立為工作物而由原告取回，是本件情況自非屬系爭租約第9
07 條所約定之情境，而無該約定之適用，是被告此部分抗辯，
08 均屬無據。至原告施作上開工程支出之有益費用，經折舊後
09 現存價值為33萬9,574元乙情，為兩造所不爭執（見本院卷
10 四第41頁），是原告主張依民法第431條第1項規定請求被告
11 償還有益費用之現存增價額33萬9,574元，為有理由。

12 四、反訴部分：

13 (一)反訴原告先位聲明，難謂有理：

14 1.請求返還如附表一、所示之系爭房屋附屬安全設備電子遙控
15 器3個部分：

16 查，反訴原告雖於111年7月6日具狀將反訴聲明變更如上，
17 然就其先位聲明第一項所述應返還「如附表一、所示」之系
18 爭房屋附屬安全設備電子遙控器，該書狀未見有何附表一之
19 內容，而未能明確特定其該項訴之聲明所指之附表一為何；
20 且反訴原告雖於111年6月20日具狀變更訴之聲明以前，曾於
21 111年6月9日之反訴聲明補充狀提出附表一（見本院卷二第1
22 43頁），然反訴原告自始並未說明該附表一是否即為其後於
23 111年6月20日具狀變更聲明時所指之附表一，且綜觀該附表
24 所列反訴被告應返還之電子遙控器，僅能特定電子遙控器係
25 用於系爭房屋之何處，反訴原告自始未就該等電子遙控器之
26 廠牌、型號、出廠年份、款式等有所釋明、舉證，難認反訴
27 原告請求返還之電子遙控器已特定、明確，是反訴原告此部
28 分之訴，難認適法。況依前揭證人黃乙文、邱世龍之證述內
29 容可知（詳見上開肆、二(三)部分），無論反訴原告所交付之
30 電子遙控器為何，反訴原告均備有備份遙控器，且反訴原告
31 從未舉證於系爭租約簽訂時兩造有無約定電子遙控器何時及

01 是否需返還，而反訴被告業已將系爭房屋遷讓返還予反訴原
02 告乙情，業經本院認定如前，足見反訴原告於系爭租約終止
03 時起，已得以持自己手上之備份遙控器自由進出系爭房屋，
04 其並未證明反訴被告未交還電子遙控器有何妨害、侵害其所
05 有權之情況，故即便反訴原告此部分訴之聲明無上開訴之聲
06 明未特定、明確之情形，亦屬欠缺權利保護之必要。是此部
07 分請求，礙難准許。

08 2.請求將附表二、原告自108年9月1日起至110年7月31日期間
09 內於系爭房屋一、二樓施作之主物、從物、及雜項工作物全
10 部拆卸、清除、騰空、遷讓並回復原狀，會同反訴原告逐一
11 檢視、點交返還反訴原告部分：

12 查反訴原告111年6月20日之書狀雖將反訴聲明變更如前，惟
13 就其先位聲明第一項所述應返還「如附表二」原告自108年9
14 月1日起至110年7月31日期間內於系爭房屋一、二樓施作之
15 主物、從物、及雜項工作物全部拆卸、清除、騰空、遷讓並
16 回復原狀，會同反訴原告逐一檢視、點交返還反訴原告，綜
17 觀該書狀未見有何附表二之內容，而未能明確特定其該項訴
18 之聲明所指之附表二為何；又反訴原告雖於111年6月20日具
19 狀變更訴之聲明以前，曾於111年6月9日之反訴聲明補充狀
20 提出附表二（見本院卷二第145頁），然細繹該附表二所列
21 反訴被告應拆卸清除之項目，均屬反訴被告就系爭房屋施作
22 之上開工程，本院審酌反訴被告施作上開工程係經反訴原告
23 同意為之，上開工程施作之結果已添附於系爭房屋而無法分
24 離為工作物，且反訴被告已於110年7月30日前騰空搬離系爭
25 房屋，並於110年7月30日點交後交還系爭房屋予反訴原告等
26 情，均經本院認定如上（詳見上開肆、二及肆、三(三)部
27 分），是反訴原告猶請求反訴被告拆除上開項目並遷讓返還
28 系爭房屋上述部分，要屬無據。是此部分請求，應予駁回。

29 3.請求違約金8萬8,000元及按月給付8萬8,000元部分：

30 按租賃期間內乙方（即反訴被告，下同）若擬提前遷離他處
31 時，乙方應賠償甲方（即反訴原告，下同）1個月租金，乙方

絕無異議，系爭租約第19條第1項約定可查。而系爭租約係因兩造合意終止，終止日期為110年7月31日乙節，經本院認定如前（詳見上開肆、一部分），足見系爭租約之租賃期間提前屆至，要非因反訴被告擬提前遷離他處而單方面終止租約所致，是反訴原告以此為由請求反訴被告給付違約金8萬8,000元，難認有理。另反訴原告以反訴被告未經授權擅自在系爭房屋施工且未回復原狀為由，主張類推適用民法第227條第2項、第179條前段規定請求反訴被告按月給付8萬8,000元云云，查反訴原告就反訴被告於系爭房屋施作上開工程係知情而不為反對之表示，且就該施工部分並無系爭租約第9條約定之適用等情，亦經本院認定明確（詳見上開肆、三(三)部分），可見反訴被告並非未經授權而擅自施工，且就系爭房屋業已依債之本旨而為遷讓返還（詳見上開肆、二部分），要無不完全給付或不當得利可言，是反訴原告此部分請求顯屬無據。

(二)反訴原告備位聲明，亦非有理：

按應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第214條、第216條第1項固有明文。又按民法規定損害賠償之目的在於填補債權人所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將契約成立後所生之變動狀況考慮在內（最高法院109年度台上字第1913號判決意旨參照），故反訴被告並無將系爭房屋回復至原有狀態之義務。查，本件反訴被告於系爭房屋施作上開工程，係經反訴原告知情而不為反對之表示，且上開工程施作之結果已添附成為系爭房屋之一部分，反訴被告並已依債之本旨而為遷讓返還（均如前述），可見反訴原告就反訴被告施作上開工程之成果，將添附成為系爭房屋之一部而難以分離乙節應係知悉，兩造就此系爭租約成立後，系爭房屋因上開工程可能產生之變動狀態顯有合意，則反訴被告嗣將系爭

01 房屋施作上開工程後之應有狀態返還予反訴原告，難認有何
02 未回復原狀可言，是反訴原告備位聲明第一項請求反訴被告
03 未回復原狀之金錢賠償云云，尚屬無據。至反訴原告備位聲
04 明第二項請求違約金8萬8,000元及按月給付8萬8,000元部
05 分，其訴之聲明及訴訟標的概與上開四、(一)3.部分相同，則
06 揆諸上開此部分本院之認定結果可知，反訴原告備位聲明第
07 二項請求，亦無理由。

08 伍、綜上，本件本訴部分，原告請求被告給付110年8月房租9萬
09 2,400元、押租金17萬6,000元、有益費用之現存增價額33萬
10 9,574元，合計60萬7,974元，及起訴狀繕本送達翌日起（即
11 110年10月20日，見本院卷一第69頁之本院送達證書）至清
12 償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此
13 範圍之請求即屬無據，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，聲
14 請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，並無不
15 合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之，原告敗訴部分，其
16 假執行之聲請已失所依據，應予駁回。本件反訴部分，先位
17 之訴、備位之訴，均無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦
18 失所依據，應併予駁回。

19 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，核與
20 判決結果不生影響，毋庸再予一一審酌，附此敘明。

21 丙、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，反訴
22 原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390
23 條第2項、第392條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 1 月 5 日
25 民事第七庭 法 官 趙悅伶

26 以上正本係照原本作成

27 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，並
28 按他造人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審
29 裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 1 月 5 日
31 書記官 尤秋菊