臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第312號

原　　告　寶亨資產管理有限公司
即反訴被告
兼
法定代理人　許文姿
000000000000000000
訴訟代理人　陳水聰律師
被　　告　黃志平
即反訴原告
000000000000000000
被　　告　陳彥羽
000000000000000000
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　路春鴻律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國109年12月28日辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新台幣肆萬柒仟貳佰壹拾肆元，及自民國一0九年七月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用新臺幣壹仟元，由反訴被告負擔新臺幣伍佰元，餘由反訴原告負擔。

反訴原告勝訴部分得假執行。

事　實

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1項、第260條第1項分別定有明文。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或本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係間，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，本件原告起訴請求租約終止後之損害賠償，而被告黃志平反訴請求返還押租金，係本於同一原因事實所生，則反訴標的與本訴標的具有相牽連關係，依首開說明，被告黃志平於本訴言詞辯論終結前提起反訴，要屬有據，應予准許。

乙、實體方面

壹、本訴部分

一、原告方面：

(一)聲明

1、被告應連帶給付原告寶亨資產管理有限公司新臺幣(下同) 679,391元整，及自支付命令送達翌日起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2、被告應連帶給付原告許文姿50萬元整，及自支付命令送達翌日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

3、願供擔保，請准宣告假執行。

(二)陳述

１、原告所有門牌號碼：新北市○○區○○○路0段00號3樓房屋前出租與被告黃志平，雙方於民國107年7月24日簽訂房屋租賃契約書，約定租賃期間自107年8月1日至108年7月31日止，為期一年，租金每月46,000元，連帶保證人為被告陳彥羽。惟原告於租約終止後點收房屋時，發現承租人於

租賃期間，未盡善良管理人之注意義務妥善保管使用房屋及所附室內家具，竟然有多處毀損租屋室內處及眾多家具之情事，且水、電費及瓦斯費等亦欠費未繳。

２、本租約已於108年7月31日終止，依本租約第6條之約定，被告黃志平於交還房屋時應負責回復原狀，若因承租人之過失致房屋毀損，按本租約第11規定，承租人應負一切損害賠償責任。

３、原告因上開房屋室內及屋內家具遭受被告毀損、污漬所生之整理修繕費用150,675元、壁紙工程整修費用27,930元、家具更新費用359,000元等，估計損失共計約537,605元以上；以及承租人欠繳之水、電及瓦斯費共3,786元。

４、系爭房屋因上開所受毀損，須進行修繕、更新家具等等以回復原狀，此段整修期間原告無法再將系爭房屋出租於他人，每月損失出租可得之租金46,000元，估計修繕期至少3個月，損失至少138,000元。

５、前述情事更造成原告公司法定代理人許文姿因公司所屬房屋受損深重，而需勞煩處理，復無法即時再出租收益，遭受精神損害，請求被告賠償50萬元。

二、被告方面

１、系爭房屋及屋內附屬設備已使用多年，有所耗壞在所難免，此乃因房屋及屋內設備隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具等），本即有折舊及自然耗損等問題，依原告所提出二張所謂瑕疵之照片以觀，系爭房屋之屋況尚屬良好，並無遭人為破壞之情形，且屋內傢俱外觀亦無嚴重破損之現象，而門框上顯示污漬、斑駁等痕跡，亦甚輕微，實難認有何毀損或不堪使用之情形，縱或有之，是否與被告黃志平承租使用期間有因果關係，亦非無疑，自難僅憑原告自行拍攝之照片，即認其主張為真。

２、系爭房屋於正常使用下之自然折舊及減損，本屬原告自負修繕之責，且一般房屋租約於屆滿請求返還租賃物時，出租人不論係自住或繼續出租他人使用，要皆重新裝潢或整修者。

被告於承租期滿後交還之房屋屋況堪稱良好，雖沙發、座椅在日常使用過程中留下漬痕，惟均屬輕微，並非無法使用。證人余杰亦證稱：原告之所以認為沙發有小污漬，不能使用，而需更換，係因原告認為當初沙發等傢俱是新的，還屋時有污痕，無法完美交給下個顧客。原告所謂「不能使用」、「毀損」，僅是伊個人主觀上審美評價，並非功能、結構上無法使用，自非屬承租人即被告應負賠償責任之範疇。

3、按人格權受侵害時，以法律有特別規定者為限，得請求損害賠償或慰撫金，然公司係依法組織之法人，並非自然人，其人格權遭受侵害，並無精神上痛苦可言，自無依民法第 195 條第1項規定請求精神慰藉金之餘地。縱原告所謂沙發、座椅、主浴門框留下使用漬痕，而需進行修繕或更換，但原告既為依據公司法成立之法人，並無精神上出現痛苦之可能，依照上開說明，原告亦不得逕依民法第195條第1項規定請求以給付金錢方式作為賠償非財產上損害之手段。

並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

1、按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第438條第1項、第432條第1項及第455條分別定有明文。又所謂回復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，即租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則等，而非回復租賃物之原有狀態。

2、依系爭租約第11條：「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責」，及第13條：「乙方如有

違背本契約各項條文或損害租賃房屋等情事時丙方應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權」之約定以觀，被告黃志平即乙方承租人應以善良管理人之注意使用房屋，若有違背系爭租約各項條文或損害系爭房屋等情事，應負損害賠償之責，且前開黃志平依約應負之責，均在被告陳彥羽之連帶保證責任範圍內。

3、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件租約屆期終止後，租賃物之點交係有108年9月3日之租客退租點交紀錄內容為據，是原告就系爭房屋應回復原狀的具體內容及程度為何、回復前後系爭房屋狀況如何等事實，應由原告負舉證責任。茲分敘如下：

①水電瓦斯費用3786元及清潔費5000元，為被告所不否認，應認准許。

②至原告主張被告毀損、污漬所生之整理修繕費用150,675元、壁紙工程整修費用27,930元、家具更新費用359,000元，計537,605元部分，觀諸卷附之原告代理人與被告於108年9月3日所簽訂之租客退租點交紀錄，其上明載「電視、冷氣、熱水器、家電部分良好，其他如家具部分，因有書桌貴賓椅、餐桌椅、沙發旁小椅子因有污漬，待屋主連結廠商或清潔公司予現場評估、並結清水、電，再退還其他押金」之內容，佐以負責兩造租約期滿交屋點交之證人余杰到庭證述，承租所附之家具都是全新，交屋當下伊有進行檢查，當時房屋的牆壁、地板有局部因為日常生活允許範圍內的小脫漆或是搬運的印色，天花板部分的裝潢木頭有一個裂縫，應該是地震或熱漲冷縮所致，不是被告所為，壁紙可能有搬東西時撞到所出現一條或是翹起的污損，主浴室的門框有水漬水痕，而家電部分測試都是完好的，家具方面如皮沙發則有飲料的污損，皮沙發後面的長書桌有長期累積的污損，茶几旁邊的小椅子椅腳因PVC材質而出現怠化，地毯及窗簾可能有一些灰塵，但沒有特別明顯的污痕等語，是除家具之皮沙發部分存

有飲料污損，需要更新外，其餘家具並無客體不堪正常使用之情形，是原告所提之毀損、污漬所生之整理修繕費用150,675元及壁紙工程整修費用27,930元部分，尚無法證明被告有何違反承租人所負保管維護義務程度，此部分應予駁回。至原告所提家具更新費用359,000元部分，僅就其中單椅(單價36000元)部分之照片確有呈現上所之飲料污損需要更換外，應予准許外，其餘部分尚無法確知所需回復原狀之態樣，故原告提出此部分之報價單表示須全面汰換更新，既為被告所否認，原告亦未提出應回復原狀之程度為何，是原告此部分舉證尚有不足，應予駁回。

4、按負損害賠償責任者，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之原狀。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；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第213條、第216條定有明文。再按民法第216所稱之「所失利益」，固非以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，有客觀之確定性始得稱之。準此，民法第216條規定「所失利益」性質上為損害賠償之範圍，主張權利人證明請求權基礎（契約請求權或侵權行為請求權）確實存在，次再證明依客觀情形及已定計畫，有客觀之確定性之損失，始得主張之。原告主張系爭房屋因上開所受毀損，須進行修繕、更新家具等等以回復原狀，此段整修期間原告無法再將系爭房屋出租於他人，每月損失出租可得之租金46,000元，估計修繕期至少3個月，損失至少138,000元。然依此客觀情狀，一般租賃，出租人收回租賃標的物後會經過騰空整理、向外招租、洽談締約等階段，出租時點更因受經濟景氣等市場環境因素影響，即刻覓得新房客無縫接軌應非常態，當無立即出租與他人，獲得租金利益之情形，又系爭房屋是否於租約終止之翌日即可順利出租並不確定，原告就此可

能受有利益僅屬可能，並不具有客觀之確定性，故系爭房屋於上開期間未出租縱為屬實，亦無原告所謂預期租金之損害，是原告此部分請求為無理由，應予駁回。

5、至人格權受侵害時，固法律有特別規定者為限，始得請求損害賠償或慰撫金，然本件係租賃契約所生之債務不履行爭議，尚與原告主張造成原告公司法定代理人許文姿所生精神損害並請求賠償50萬元無涉，且無任何因果關係存在，是原告許文姿此部分請求尚屬無據，應予駁回。

6、再租賃關係消滅，出租人有返還押租金義務，承租人有返還租賃物義務。而按同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間。然而，雖非基於具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對立，在實質上有牽連性者，基於法律公平原則，亦非不許其準用或類推適用關於同時履行抗辯之規定。押租金契約雖係附隨於租賃契約之別一契約，但二者在經濟上具有關連之同一關係，故押租金之返還義務與租賃物之返還義務實具有牽連性，應認得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯，本件被告已將系爭房屋回復原狀時，原告即應負返還押金義務，反之若系爭房屋有未回復原狀之情形，原告得自押租金中扣除回復原狀之費用。本件被告應連帶負擔之租賃債務履行為水電瓦斯費用3786元、清潔費5000及家具之單椅回復36000元，依法原告得以押租金92000元扣抵，基此，被告得以前項押租金餘額債權，與原告請求給付債權相抵銷。抵銷後，被告遂無應給付之債務。

四、綜上所述，原告依民法第434條規定及連帶保證責任請求如其聲明部分，經被告以押租金行使抗辯抵銷後，遂無任何債權存在，是原告本件請求為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所據，併予駁回。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：反訴被告應返還系爭押租金92000元，並聲明：反訴被告應給付反訴原告黃志平92000元及遲延利息。

二、反訴被告以本訴主張為答辯，並聲明反訴原告之訴駁回。

三、再租賃關係消滅，出租人有返還押租金義務，承租人有返還租賃物義務。而按同時履行抗辯權，原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間。然而，雖非基於具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對立，在實質上有牽連性者，基於法律公平原則，亦非不許其準用或類推適用關於同時履行抗辯之規定。押租金契約雖係附隨於租賃契約之別一契約，但二者在經濟上具有關連之同一關係，故押租金之返還義務與租賃物之返還義務實具有牽連性，應認得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯，本件反訴原告已將系爭房屋回復原狀時，反訴被告即應負返還押金義務，反之若系爭房屋有未回復原狀之情形，反訴被告得自押租金中扣除回復原狀之費用。本件反訴原告應負擔之租賃債務履行為，依法反訴被告得以押租金扣抵，已如前述，本件反訴原告應負擔之租賃債務履行為水電瓦斯費用3786元、清潔費5000及家具之單椅回復36000元，依法反訴被告以押租金92000元扣抵，此押租金餘額債權與給付債權相抵銷後，反訴被告自應返還47214元。

四、綜上所陳，反訴部分，反訴原告請求反訴被告返還47214元之押租金元，及自起訴狀送達之翌日即109年7月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，應屬無據，應予駁回。又本件係適用小額訴訟事件為反訴被告部分敗訴之判決，應依職權宣告假執行，並於判決時確定訴訟費用額如主文所示之金額。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

肆、結論：依民事訴訟法第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　8　　日

民事第二庭法　官　彭淑苑

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　8　　日

書記官　林琬茹