

臺灣臺中地方法院小額民事判決

110年度沙小字第1062號

原告 又萬興國際人力仲介有限公司

法定代理人 劉慶环

訴訟代理人 曾寶慧

被告 楊錫書

訴訟代理人 楊佳沂

上列當事人間請求返還保證金事件，經本院於民國111年6月7日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：（一）兩造於民國107年7月7日簽訂「房屋租賃
契約書」（下稱系爭租賃契約），約定原告向被告承租門牌
號碼臺中市○○區○○○街000號房屋（下稱系爭房屋），
租賃期間自107年9月18日起至110年9月17日止，每月租金為
新臺幣（下同）14,000元，保證金為280,000元（下稱系爭
保證金），及依系爭租賃契約第3條第2項記載：「保證金新
臺幣貳萬捌仟元整，於租賃期滿交還房屋時甲方無息交還乙
方。」等語。（二）原告已依被告之要求將系爭房屋回復原
狀，包括修繕系爭房屋之2樓、3樓木門支出6,000元，及打
掃清潔用垃圾袋支出240元，及修繕玻璃、紗窗支出1,200
元，及排水孔清理支出34元，及清運垃圾袋支出248元，及
清潔垃圾支出128元，及浴廁清潔用浴廁劑、手套、鋼絲球
刷、海棉菜瓜布、地板刷、掃把等支出472元，及除油劑、
披土、多功能除膠去腊水、垃圾袋、防滑起子等支出1,020
元，及水電維修支出7,350元、2,006元，並於110年9月23日

01 將系爭房屋交還被告，且當日兩造確認結清租金、水電費、
02 瓦斯費，為此爰依系爭租賃契約第3條第2項約定，請求被告
03 返還系爭保證金28,000元。（三）系爭房屋於82年5月30日
04 建造完成，迄今屋齡已達29年之久，有建築改良物所有權狀
05 影本可憑，故系爭房屋歷經風吹日曬雨淋使用，而有牆面及
06 相關設施老舊髒污之情形，乃因屋齡老舊自然退化，並非原
07 告故意過失所致，不得請求原告賠償。且在原告承租系爭房
08 屋之前，系爭房屋曾出租予其他人力仲介公司供外籍移工住
09 宿使用，有系爭房屋之牆面張貼廚餘分類告示貼紙照片1張
10 及前承租人「三慶行」商工登記公示資料查詢影本1份為
11 證，故系爭房屋之牆面瑕疵，有可能係其他承租人所為。及
12 被告已將系爭房屋再度出租他人，有房屋租賃契約書影本1
13 頁可佐，足徵兩造已就系爭房屋點交完竣等語。並聲明：被
14 告應給付原告28,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日
15 止，按週年利率百分之5計算之利息。

16 二、被告則以：（一）原告於110年9月23日交還系爭房屋時，並
17 未回復原狀，且因系爭房屋有毀損之情形，被告支出修繕費
18 用97,520元，已逾系爭保證金之數額。（二）被告希望原告
19 依約將系爭房屋修復完成，被告即將系爭保證金返還原告。
20 （三）被告所提房屋租賃契約書影本記載出租人為「朱伯
21 母」，被告不認識，亦未簽署該份契約書等語資為抗辯。並
22 聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利益之判決，願
23 供擔保，請准宣告免為假執行。

24 三、本院之判斷：

25 （一）原告主張：兩造於107年7月7日簽訂「房屋租賃契約書」
26 （即系爭租賃契約），約定原告向被告承租門牌號碼臺中
27 市○○區○○○街000號房屋（即系爭房屋），租賃期間
28 自107年9月18日起至110年9月17日止，每月租金為新臺幣
29 14,000元，及保證金為280,000元（即系爭保證金）等
30 情，業據其提出「房屋租賃契約書」影本為證（見本院11
31 0年度司促字第30662號卷第11至14頁），並為被告所不爭

01 執（見本院110年度沙小字第1062號卷第66頁），亦與被
02 告提出「房屋租賃契約書」影本（見本院110年度沙小字
03 第1062號卷第75至87頁），互核一致，自堪信為真實。

04 （二）原告主張：原告已依被告之要求將系爭房屋回復原狀，包
05 括修繕系爭房屋之2樓、3樓木門支出6,000元，及打掃清
06 潔用垃圾袋支出240元，及修繕玻璃、紗窗支出1,200元，
07 及排水孔清理支出34元，及清運垃圾袋支出248元，及清
08 潔垃圾支出128元，及浴廁清潔用浴廁劑、手套、鋼絲球
09 刷、海棉菜瓜布、地板刷、掃把等支出472元，及除油
10 劑、披土、多功能除膠去腊水、垃圾袋、防滑起子等支出
11 1,020元，及水電維修支出7,350元、2,006元，並於110年
12 9月23日將系爭房屋交還被告，且當日兩造確認結清租
13 金、水電費、瓦斯費，為此爰依系爭租賃契約第3條第2項
14 約定，請求被告返還系爭保證金28,000元等情，被告則以
15 前詞置辯，經查：

16 1. 按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
17 拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此
18 限，民法第264條第1項定有明文。次按同時履行抗辯權，
19 原則上固適用於具有對價關係之雙方債務間。然而，雖非
20 基於具有對價關係之雙務契約而生之債務，其兩債務之對
21 立，在實質上有牽連性者，基於法律公平原則，亦非不許
22 其準用或類推適用關於同時履行抗辯之規定。押租金契約
23 雖係附隨於租賃契約之別一契約，但二者在經濟上具有關
24 連之同一關係，故押租金之返還義務與租賃物之返還義務
25 實具有牽連性，應認得類推適用民法第264條規定主張同
26 時履行抗辯（最高法院78年度臺上字第1645號民事裁判意
27 旨參照）。

28 2. 依系爭租賃契約第3條第2項記載：「保證金新臺幣貳萬捌
29 仟元整，於租賃期滿交還房屋時甲方（指被告，下同）無
30 息交還乙方（指原告，下同）。」等語，及依第4條第4項
31 記載：「房屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方之同意

01 後，始得自行裝設，但不得損害原有建築。乙方於交還房
02 屋時，並應負責回復原狀。」等語，及依第5條記載：
03 「危險負擔：乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因
04 天災地變等不可抗拒之情形發生外，因乙方之故意，過失
05 毀損房屋，或因可歸責乙方之事因致失火焚燬者，均應負
06 損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方
07 負責修理。」等語，及第7條第9項記載：「房屋之修護由
08 乙方負責，如有自然損壞則由甲方負責。」等語（見本院
09 110年度沙小字第1062號卷第79、81、85頁），足見兩造
10 約定原告應負責修護系爭房屋，及系爭房屋如因原告之故
11 意或過失而受損，原告應負損害賠償之責，及原告於交還
12 系爭房屋時，應負責回復原狀，且系爭房屋如因自然損壞
13 而有修繕之必要，由被告負責修理，及於租賃期滿交還系
14 爭房屋時，被告應將系爭保證金無息交還原告。揆諸前揭
15 說明，系爭房屋第3條第2項之系爭保證金返還義務，與系
16 爭租賃契約第4條第4項、第5條、第7條第9項之系爭房屋
17 修護、回復原狀及返還義務，在實質上有牽連性者，基於
18 法律公平原則，應認得類推適用民法第264條規定主張同
19 時履行抗辯。

- 20 3. 原告主張其修繕系爭房屋之2樓、3樓木門支出6,000元，
21 及打掃清潔用垃圾袋支出240元，及修繕玻璃、紗窗支出
22 1,200元，及排水孔清理支出34元，及清運垃圾袋支出248
23 元，及清潔垃圾支出128元，及浴廁清潔用浴廁劑、手
24 套、鋼絲球刷、海棉菜瓜布、地板刷、掃把等支出472
25 元，及除油劑、披土、多功能除膠去腊水、垃圾袋、防滑
26 起子等支出1,020元，及水電維修支出7,350元、2,006元
27 等情，並提出收據、統一發票等影本為證（見本院110年
28 度沙小字第1062號卷第181頁），充其量僅顯示原告履行
29 系爭房屋修護義務之過程，尚難據此逕行推論原告於110
30 年9月23日交還系爭房屋時，已否將系爭房屋全部回復原
31 狀。

01 4. 被告辯稱：原告於110年9月23日交還系爭房屋時，並未回
02 復原狀，且因系爭房屋有毀損之情形，被告支出修繕費用
03 97,520元，已逾系爭保證金之數額等情，並提出照片及估
04 價單影本為證（見本院110年度沙小字第1062號卷第91至1
05 37頁），且觀諸被告所提照片顯示拍攝日期為110年9月25
06 日，及系爭房屋之牆面有破損凹陷、油漆脫落、紅色噴漆
07 痕跡等情，足見原告於110年9月23日交還系爭房屋時，系
08 爭房屋之牆面仍留有人為損壞情形，是以，被告所辯前
09 情，尚屬有據，應堪採信。

10 5. 綜上以析，原告於110年9月23日交還系爭房屋時，並未回
11 復原狀，且因系爭房屋有毀損之情形，被告支出修繕費用
12 97,520元，已逾系爭保證金之數額，揆諸前揭說明，被告
13 得類推適用民法第264條規定主張同時履行抗辯，拒絕返
14 還系爭保證金28,000元。

15 （三）原告固主張：系爭房屋於82年5月30日建造完成，迄今屋
16 齡已達29年之久，有建築改良物所有權狀影本可憑，故系
17 爭房屋歷經風吹日曬雨淋使用，而有牆面及相關設施老舊
18 髒污之情形，乃因屋齡老舊自然退化，並非原告故意過失
19 所致，不得請求原告賠償。且在原告承租系爭房屋之前，
20 系爭房屋曾出租予其他人力仲介公司供外籍移工住宿使
21 用，有系爭房屋之牆面張貼廚餘分類告示貼紙照片1張及
22 前承租人「三慶行」商工登記公示資料查詢影本1份為
23 證，故系爭房屋之牆面瑕疵，有可能係其他承租人所為。
24 及被告已將系爭房屋再度出租他人，有房屋租賃契約書影
25 本1頁可佐，足徵兩造已就系爭房屋點交完竣等情，惟
26 查：

27 1. 被告所提110年9月25日拍攝照片顯示系爭房屋之牆面有破
28 損凹陷、油漆脫落、紅色噴漆痕跡乙節已如前述，足見原
29 告於110年9月23日交還系爭房屋時，系爭房屋之牆面仍留
30 有人為損壞情形，則原告主張：系爭房屋歷經風吹日曬雨
31 淋使用，而有牆面及相關設施老舊髒污之情形，乃因屋齡

老舊自然退化等情，尚非可採。

2. 依原告所提房屋租賃契約書影本之「出租人」欄記載「朱伯母」等字樣（見本院110年度沙小字第1062號卷第187頁），可見該契約書並非由被告出面簽署，自難據此而逕為對原告有利之認定。

3. 觀諸原告所提照片固顯示磁磚上有張貼貼紙（見本院110年度沙小字第1062號卷第183頁），然因該貼紙字跡模糊，無從辨識係由何人張貼，尚難據此逕為對原告有利之認定。

4. 從而，原告主張前情，尚非可採。

（四）綜上所述，原告主張依系爭租賃契約第3條第2項約定，請求被告應給付原告28,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

（五）兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為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。

四、本件依民事訴訟法第78條、第436條之19條第1項規定，確定其訴訟費用額為第一審裁判費1,000元，應由原告負擔。

中 華 民 國 111 年 7 月 20 日

沙鹿簡易庭 法 官 賴秀雯

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、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）。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 111 年 7 月 20 日

書記官 陳任鈞