

臺灣臺北地方法院民事小額判決

110年度店小字第1187號

原告

即反訴被告 翠堤春曉生活顧問有限公司

法定代理人 賀惜蘭

訴訟代理人 楊進興律師

被告

即反訴原告 郭淑英

訴訟代理人 郭志宏

複代理人 馬偉涵律師

上列當事人間請求返還押租保證金事件，本院於民國111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬柒仟伍佰元，及自民國一百一十年五月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用新臺幣壹仟伍佰參拾元由被告負擔百分之六十，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣參萬柒仟伍佰伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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。查原告即反訴被告起訴係依兩造間租賃契約，請求被告即反訴原告返還押租保證金；被告即反訴原告則以兩造間租賃契約約定，請求原告即反訴被告給付違約金等語（見本院卷第131至135頁）。其反訴標的法律關係所發生之原因，與本訴標的法律關係所發生之原因，均與兩造間之租賃契約關係有關，彼此間之請求有重大關連，其提起反訴乃循上揭法律規定所為，應為法之所許。

貳、實體事項

一、原告主張：伊於民國107年3月24日向被告承租位於臺北市○○區○○路○段00○0號2樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），伊於110年4月24日依約將系爭房屋騰空返還予被告，被告應返還押租保證金新臺幣（下同）64,000元。詎被告稱伊損壞如附表所示項目並擅自扣款62,500元後，僅匯款1,500元，爰起訴請求等語，並聲明：被告應給付原告62,500元及自110年4月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告未經伊同意安裝四個招牌及冷氣機於系爭房屋外牆，破壞鋁窗結構及牆面，伊以如附表所示損害賠償請求金額主張抵銷等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、反訴原告主張：反訴被告未經伊同意於108年9月10日將系爭房屋轉讓予訴外人陳秀玉營業，違反系爭租約第4條第2項不得轉租之約定，依系爭租約第6條第1項約定，應賠償租金兩倍違約金即64,000元，並聲明：反訴被告應給付反訴原告64,000元及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

01 四、反訴被告則以：伊委託陳秀玉共同合作經營卡拉OK營業，由
02 伊提供店內生財設備及負責消防及會計業務，陳秀玉負責店
03 務管理，約定伊每月可固定領取分紅7,500元，伊並未將系
04 爭房屋頂讓予他人，並聲明：反訴原告之訴駁回。

05 五、法院之判斷：

06 (一)按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
07 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
08 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
09 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度臺上字第1631
10 號民事判決參照）。查兩造間系爭租約於110年4月24日因租
11 期屆滿而消滅之事實，為兩造到庭不爭執，依系爭租賃租約
12 第3條第2項約定：「保證金新臺幣陸萬肆仟元整，於租賃期
13 滿並遷空物品交還房屋時無息返還。」等語，有房屋租賃契
14 約在卷可按（見本院卷第15至17頁），足見系爭租約押租金
15 之目的在於擔保承租人即原告租金之給付及租賃債務之履
16 行，於租賃關係終了、承租人將租賃物遷空、交還時，出租
17 人即負有將押租金全額返還承租人之義務，而於租賃關係終
18 了，承租人雖已返還租賃物，但就應付費用未給付等租賃債
19 務有部分未履行完畢者，承租人所交付之押租金，發生當然
20 抵充之效力，若抵償後之押租金尚有餘額則應返還原告。

21 (二)按「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
22 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。」、「承租
23 人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力
24 者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀
25 損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性
26 質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此
27 限。」民法第438條第1項、第432條分別定有明文。可知承
28 租人應依約定方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確
29 之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應
30 依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應
31 斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。查被告抗

01 辯原告承租系爭房屋時，於外牆安裝招牌及冷氣機等情，提
02 出現場照片在卷可按（見本院卷第71至81頁），且為原告到
03 庭不爭執並稱：裝設招牌時已得被告同意等語，並舉證人即
04 原告承租系爭房屋時之仲介陳智全到庭具結證稱：「（問：
05 當時承租人有無向房東表明承租房屋的使用用途？）有，就
06 是做卡拉OK還有聯誼活動。」、「（問：有沒有提到說要做
07 招牌相關的事情？）有，原告營業之後覺得廣告效果不佳，
08 所以還提到在頂樓的部分可否做一個點燈的小招牌，但我請
09 原告要跟三、四樓的承租方去協商。」、「（問：你知道協商
10 的結果如何嗎？）三樓的承租方有同意原告裝設小的廣告招
11 牌在四樓的外牆牆壁上，後來三樓退租之後因為房東要求就
12 拆掉了。」、「（問：房東也知道有裝設上述的招牌嗎？）知
13 道，他還有過去看一下，房東沒有表示意見。」等語，有本
14 院111年1月25日言詞辯論筆錄在卷可按（見本院卷第279至
15 283頁）。而承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租
16 賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法，使
17 用、收益租賃物，故為營業目的而承租店面空間者，除承租
18 人進行大規模之改建，已影響房屋之安全或結構，而超出合
19 意之範圍或營業之必要者外，其他如安裝電話、冷氣、懸掛
20 招牌或進行裝潢等措施，出租人即有容忍之義務，故被告抗
21 辯從未同意原告安裝冷氣及招牌等語，自不生影響。惟拆除
22 冷氣及招牌後造成鋁窗窗框與外牆牆面有多處凹洞等情，據
23 被告提出現場照片在卷可按（見本院卷第79至99頁），其中
24 較嚴重坑洞部分（見本院卷第83至91、99頁），非屬房屋正
25 常使用之折舊及自然耗損，原告就此部分未盡善良管理人之
26 注意義務，自應負回復原狀之義務。關於修復費用，被告固
27 提出金額分別為51,000元及8,500元之估價單2紙為憑（見本
28 院卷第101至103頁），但原告否認，本院審酌兩造簽訂租約
29 時系爭房屋之原狀，如以合於約定方法使用收益所造成之自
30 然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及
31 誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態，且斟酌上述估價單

01 記載之修復方式、單價、數量，以及系爭房屋現況照片等一
02 切情況，認系爭房屋回復原狀所必要之費用數額以由原告負
03 擔2萬5,000元為適當，被告逾2萬5,000元部分回復原狀費用
04 之請求及抵銷之抗辯，尚難准許。至被告抗辯：原告賠償騎
05 樓招牌線重新接線回二樓之修繕費用3,000元等語，未就其
06 曾支出上開修繕費用之項目、金額及修繕內容提出證人或相
07 關單據以佐，洵非可採。

08 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。
09 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
10 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起
11 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
12 之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢
13 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付
14 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
15 為百分之五，民法第229條第1、2項、第233條第1項、第203
16 條分別定有明文。查原告於系爭租約消滅後，得請求被告返
17 還押租金餘額62,500元，然被告請求原告賠償2萬5,000元抵
18 銷其請求，已如前述，原告僅得再向被告請求37,500元，被
19 告對此負有返還押租保證金之義務，原告已於110年5月14日
20 以協成法律事務所函通知被告應於五日內返還，被告於110
21 年5月18日收受，有(110)協成楊律字第051401號協成法律事
22 務所函及收件回執在卷可稽（見本院卷第19至25頁），被告
23 催告屆期未為清償，給付即陷於遲延，是原告請求被告給付
24 應自協成法律事務所函送達翌日起算五日後即110年5月24日
25 起算之法定遲延利息，應屬有據，逾此部分即無理由。

26 (四)按租賃契約因強調信賴關係，原則上承租人非經出租人承
27 諾，不得將租賃物轉租於他人，為民法第443條規定所由
28 設，故系爭租約第4條第2項約定：「未經甲方（指被告）同
29 意，乙方（指原告）不得將房屋全部或一部轉租、出借、頂
30 讓，或以其他變相方式由他人使用房屋。」等語（見本院卷
31 第15頁），應限於承租人係蓄意破壞租、賃雙方之信賴關

01 係，而另行將租賃標的物出借、出租、頂讓或其他方法等提
02 供予他人使用房屋，致原法律關係趨於複雜、不安之情事，
03 始足當之。查被告自107年4月25日起至110年4月24日止，將
04 系爭房屋出租予原告經營翠堤春曉純歌唱卡拉OK營業使用，
05 原告雖於108年9月10日將前揭卡拉OK店交由訴外人陳秀玉經
06 營，有被告提出雙方協議書內容：「賀惜蘭（以下簡稱甲
07 方）經營位在臺北市○○區○○路○段0000號2樓翠堤春曉
08 純歌唱卡拉OK，從民國108年9月5日起由甲方協助陳秀玉
09 （以下簡稱乙方）全權經營處理店務，所有營虧開支包含每
10 個月房租、會計師帳務費、稅金等其他營業支出言明均由乙
11 方負責收付，直到甲方租賃合約期滿結束，期間如發生任何
12 事件、意外均由乙方負擔所有責任，與甲方無關。保留金新
13 臺幣2萬3千元整，於甲乙雙方結束合作經營關係後無息退還
14 乙方，期間乙方如欲提前結束經營或遷址須提前兩個月告知
15 甲方。」等語在卷可按（見本院卷第69頁），惟兩造就系爭
16 房屋於110年4月24日租約到期後，旋由陳秀玉銜接承租，仍
17 供卡拉OK店使用等情，業據反訴被告陳明在卷，復反訴原告
18 不爭執，有本院111年1月25日言詞辯論筆錄在卷可按（見本
19 院卷第282頁下方至283頁上方）。由此觀之，之前陳秀玉在
20 以自己名義承接系爭房屋使用收益，且系爭房屋仍供作相同
21 用途，當無破壞原來兩造間租賃雙方間信賴關係，自不構成
22 系爭租約第4條第2項之違法轉租條款要件，反訴原告請求反
23 訴被告給付違約金64,000元，自屬無據。

24 六、綜上所述，本訴部分，原告依系爭租約法律關係，請求被告
25 給付37,500元及自110年5月24日起至清償日止，按週年利率
26 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分，則無理
27 由，應予駁回。反訴部分，反訴原告請求反訴被告給付
28 64,000元及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
29 5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
31 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、本件原告勝訴部分，係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

九、訴訟費用負擔之依據：本訴部分為民事訴訟法79條，反訴部分為民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 鄧德倩

計 算 書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	
證人旅費	530元	
合 計	1,530元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）；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 2 月 25 日
書記官 張嘉歲

附表：被告主張修復之項目及金額

項目	金額 (新臺幣)	原告提出資料	頁碼 (本院卷)
鋁、推窗更換等	51,000元	損壞照片、估價單	第85至91、101頁
外牆修補、螺絲釘清除、招牌架移除等	8,500元	損壞照片、估價單	第93至99、103頁
騎樓招牌線重新接線回二樓	3,000元		

(續上頁)

01

合計：62,500元
