臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2053號

原告

即反訴被告 長生健康股份有限公司

法定代理人 陳炳乾

訴訟代理人 劉正穆律師

被告

即反訴原告 健煒有限公司

法定代理人 黃富山

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 陳紀雅律師

林孟儒律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國114年1月22日詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應付原告新臺幣29萬6,500元及自民國113年7月30日起至清
償日止，按週年利率5%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。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣29萬6,500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

壹、程序事項

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

01 屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，
02 不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提
03 起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得駁回之，民
04 事訴訟法第259條、第260條分別定有明文。查原告起訴主張
05 與被告於民國108年5月24日就臺中市○○區○○路0段00000
06 號1至4樓及486號2至4樓（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契
07 約書（下稱系爭租約），嗣於113年5月19日終止系爭租約，
08 請求被告返還剩餘保證金新臺幣（下同）60萬元（見本院卷
09 第9-13頁）；被告則於113年9月4日具狀提起反訴，主張前
10 已透過簡訊通知原告願意承接租賃物之裝潢與設備，惟原告
11 仍執意拆除且惡意破壞，使系爭房屋不堪使用，原告並在系
12 爭房屋外牆懸掛涉及誹謗內容之布條，原告不法侵害行為致
13 被告增加對訴外人香港商世界健身事業有限公司台灣分公司
14 （下稱世界健身公司）之免租期，受有預期利益之損害及移
15 除布條之費用，被告以之與原告請求返還之保證金抵銷後，
16 就其餘額提起反訴請求原告給付等語（見本院卷第137-144
17 頁）。是本件反訴之法律關係與本訴之法律關係，及兩造所
18 主張之權利，均係本於兩造間之系爭租約所生，既有相牽連
19 之關係，尚不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管轄，並得
20 行同種訴訟程序，揆諸前揭規定，被告提起反訴，應予准
21 許。

22 貳、實體事項

23 一、本訴部分：

24 (一)原告主張：

- 25 1.兩造於108年5月24日就系爭房屋簽訂系爭租約，約定每月租
26 金40萬元，租賃期限自108年7月21日起至116年7月20日止，
27 被告並要求原告應給付保證金120萬元作為擔保。原告承租
28 系爭房屋後經營健身房，因屋況老舊且破敗不堪使用，經被
29 告同意，自108年7月起，約莫花費半年左右之時間裝修施作
30 完工，並經申請合法裝修且取得裝修合格證明。惟原告因疫
31 情後生意大受影響，虧損連連，而決定結束營業，兩造遂約

01 定於113年5月19日終止系爭租約並歸還系爭房屋，原告依系
02 爭租約約定將系爭房屋裝潢、隔間全部拆除淨空，且騰空所
03 有物品，並請求被告依系爭租約第7條第3項之約定，僅得沒
04 收收保證金半數即60萬元，作為原告提前終止兩造系爭租約
05 之賠償，並退還剩餘保證金60萬元。

06 2.詎料，被告無法接受原告將所施作之裝修及裝潢拆除，竟於
07 113年5月24日寄發存證信函，謊稱原告破壞系爭房屋、未拆
08 除及清理廢棄物等云云，表示將代為履行並請求損害賠償，
09 被告所稱顯然與系爭房屋施工前及拆除後之對比照片與影片
10 不符。被告並無正當理由不返還剩餘保證金60萬元予原告，
11 且被告有意沒收全部保證金之行為，已使原告受有損害。為
12 此，原告依系爭租約第7條第3項約定及民法第179條規定，
13 提起本件訴訟，請求被告返還剩餘保證金60萬元，並請求法
14 院擇一為有利之判決。

15 3.聲明：(1)被告應給付原告60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
16 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保，請
17 准宣告假執行。

18 (二)被告則以：

19 1.原告主張已將系爭房屋恢復原狀，惟兩造於113年5月19日點
20 交時，原告不僅於系爭房屋外牆懸掛涉及誹謗內容之白布
21 條，系爭房屋內更有多處遭原告惡意破壞，包含原告將水錶
22 拆除、破壞水管、抽空全屋屋內電線、破壞消防機電主機、
23 拆除不鏽鋼樓梯扶手、拆除通往水塔處之不鏽鋼樓梯、移除
24 不鏽鋼水塔、拆除電動鐵捲門、天花板未拆除乾淨留有廢
25 棄物殘跡、牆面與地面處多處破壞、樓梯無一階完整等。原
26 告稱已依約將其裝潢隔間部拆除淨空，顯與事實不符。由系
27 爭房屋點交當日之照片與影片可見，原告並未將系爭房屋之
28 裝潢拆除乾淨，縱有拆除部分，亦未拆除完整，遺留諸多廢
29 棄物，原告自行施作未經原告拆除之裝潢，亦受到原告破
30 壞。

31 2.被告將系爭房屋出租與原告前，1樓係訴外人Bossini承租作

01 為服飾店使用，2樓係訴外人金石堂承租用以經營書店，3樓
02 與4樓則作為珠寶店使用。系爭房屋當時狀況並無原告所指
03 屋況破敗之情形，且系爭租約第4條第5項約定，若原告有改
04 善設施之需求，於被告同意後，由原告自行負擔費用，是原
05 告承租後自行花費改建之費用本即應由原告自行負擔，與被
06 告無涉。因原告拒不將系爭房屋恢復原狀，亦遲不將遺留於
07 之廢棄物清理乾淨，被告以存證信函催告原告儘速處理，惟
08 原告收受後仍拒絕履行，被告乃委請業者評估修繕系爭房屋
09 所需費用，經業者報價得知修繕費用共計高達1,939,150
10 元，被告無奈遂與下一任租客即世界健身公司協商，由其修
11 繕系爭房屋，被告並將世界健身公司之免租期由原本約定3
12 個月延長至3個月又20天；世界健身公司於修繕過程中發現
13 系爭房屋除裝潢未拆除外，排水管線遭人為蓄意阻塞，1樓
14 騎樓受損需全面打除後更新，因而向被告求償；原告並自行
15 僱工移除懸掛於系爭房屋外之白布條支出費用。

16 3.依系爭租約第7條第3項約定，原告提前終止租約時，保證金
17 之半數即60萬元由甲方即被告沒收，故被告本須返還60萬元
18 予原告。然原告未依法將系爭房屋恢復原狀，亦未依系爭租
19 約第4條第5項將其裝潢隔間拆除淨空、騰空所有物品，並將
20 系爭房屋清理乾淨，已如前述，原告前開行為致被告受有損
21 害，原告爰以對原告之債權與之抵銷。

22 4.答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(2)如受不利
23 益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 二、反訴部分：

25 (一)反訴原告主張：

26 1.兩造確定反訴被告須提前終止系爭租約時，反訴原告曾以簡
27 訊通知反訴被告有意承接反訴被告之裝潢與設備，反訴被告
28 無須自行拆除。而反訴原告原本已於113年4月中與世界健身
29 公司談妥，由反訴原告以每月45萬元之租金出租系爭房屋，
30 並約定倘若反訴被告未動裝潢，反訴原告將給予世界健身公
31 司3個月免租期。詎料，反訴被告仍執意拆除，並惡意破

01 壞，除留有諸多廢棄物，甚至排泄物外，尚將水錶拆除、破
02 壞水管、破壞門鎖、抽空全屋屋內電線、破壞消防機電主
03 機、拆除不鏽鋼樓梯扶手、拆除通往水塔處之不鏽鋼樓梯、
04 移除不鏽鋼水塔、拆除電動鐵捲門等。因反訴被告前開行
05 為，致使系爭房屋不堪使用，故反訴原告最後給予世界健身
06 公司3個月又20天之免租期，世界健身公司因排水管線阻塞
07 及重新施作1樓騎樓向反訴原告求償；反訴被告並於系爭房
08 屋外牆懸掛涉及誹謗內容之白布條，反訴原告自行僱工移除
09 支出費用。

10 2.反訴被告前開行為，顯屬故意或過失不法侵害反訴原告財產
11 權之行為，反訴原告本已與世界健身公司談妥免租期為3個
12 月，因反訴被告不法侵害行為致免租期延長為3個月又20
13 天，並遭世界健身公司求償及支出移除布條費用，反訴原告
14 所受損害為所失利益20天之租金即30萬元；世界健身公司求
15 償172萬6,253元及移除布條費用3,500元，合計為202萬9,75
16 3元。反訴被告對反訴原告有60萬元之債權，反訴原告對反
17 訴被告有上述債權，且給付種類相同，並均屆清償期，反訴
18 原告爰以對反訴被告債權中之60萬元互為抵銷，並以民事答
19 辯暨反訴狀之送達作為意思表示之到達。抵銷後之餘額，反
20 訴被告尚應給付反訴原告，爰依法對提起反訴。

21 3.聲明：(1)反訴被告應給付反訴原告603,500元，及自反訴狀
22 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

23 (2)願供擔保，請准宣告假執行。

24 (二)反訴被告則以：

25 1.反訴原告主張反訴被告在系爭房屋外牆懸掛白布條部分不爭
26 執；反訴原告稱反訴被告並未將系爭房屋恢復原狀，且多處
27 遭原告惡意破壞，並非事實，由反訴被告提出系爭房屋施工
28 前及拆除後之對比照片與影片，可證明系爭房屋在承租時
29 (即整修前)有多處老舊且破敗不堪使用，須先重新拆除裝
30 修始能對外營業之情形。兩造既已約定於113年5月19日終止
31 系爭租約，且反訴被告並未同意反訴原告提出之保留裝潢設

01 備之條件，反訴被告自應將系爭房屋恢復原狀，即將所有之
02 裝潢、管線、設備等全數拆除，將系爭房屋回復成承租時破
03 敗不堪使用之狀態，反訴原告無法提出系爭房屋在出租時之
04 屋況照片，其主張洵屬無據。

05 2.反訴原告支出移除布條費用3,500元部分，反訴被告不予爭
06 執，同意為抵銷。至反訴原告主張反訴被告破壞系爭房屋且
07 未恢復原狀並非事實，反訴被告已將系爭房屋回復原狀，並
08 無故意或過失不法侵害之情事，反訴原告依民法第184條第1
09 項規定及其與世界健身公司間之承租合約，向反訴被告請求
10 損害賠償，並無理由。且反訴原告與世界健身公司間之承租
11 合約，依債之關係相對性原則，反訴被告不受其拘束。反訴
12 原告實際上未對系爭房屋進行修繕，反訴原告以其與世界健
13 身公司間之承租合約所約定租金及延長免租期為據計算損害
14 賠償金額並不可採，反訴被告並否認世界健身公司向反訴原
15 告求償之報價單。

16 3.答辯聲明：(1)反訴原告之訴駁回。(2)如受不利益判決，願供
17 擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、兩造不爭執及爭執之事項（本院卷310頁、第315-316頁）：

19 (一)不爭執事項：

- 20 1.原告於108年5月24日向被告承租系爭房屋，約定每月租金40
21 萬元，租賃期限自108年7月21日起至116年7月20日止。
- 22 2.兩造約定系爭租約保證金120萬元，於租賃關係消滅時，承
23 租人結清應付之款項、履行應盡義務並交還租賃物後，出租
24 人應無息返還。原告依系爭租約第3條第3項交付120萬元。
- 25 3.兩造約定承租人於遷讓返還房屋時，應將其裝潢隔間全部拆
26 除淨空，並騰空所有物品，將房屋清理乾淨交還。
- 27 4.兩造約定承租人提前終止系爭租約時，出租人沒收保證金半
28 數即60萬元作為違約賠償。系爭租約於113年5月19日提前終
29 止，原告於該日將系爭房屋交還被告。

30 (二)爭執事項：

- 31 1.本訴部分

01 (1)原告依系爭租約第7條第3項、民法第179條請求被告返還剩
02 餘保證金60萬元，有無理由？

03 (2)原告是否未依系爭租約第4條第5項將裝潢隔間拆除淨空、騰
04 空所有物品，將房屋清理乾淨？若是，原告之行為致被告受
05 有損害，被告主張以前開債權抵銷原告之請求，有無理由？

06 2.反訴部分：

07 (1)反訴被告是否未依系爭租約第4條第5項將裝潢隔間拆除淨
08 空、騰空所有物品，將房屋清理乾淨？

09 (2)反訴原告依民法第184條第1項請求原告損害賠償，是否有理
10 由？

11 (3)反訴原告依民法第184條第1項、第216條請求原告再給付60
12 萬3,500元，是否有理由？

13 四、法院之判斷：

14 (一)本訴部分：

15 1.按押租金契約，乃承租人擔保租賃契約所生債務履行為目
16 的，移轉押租金所有權與出租人，並於租賃關係消滅後，承
17 租人履行租賃債務完畢，出租人始負返還之責。租賃關係消
18 滅後，倘承租人尚有欠租及其他租賃債務未履行，其所交付
19 之押租金，不論當事人意思表示為何，或出租人行使與否，
20 發生當然抵充（法定抵充）效力（最高法院104年度台上字
21 第1569號判決意旨參照）。系爭租約第3條第3項約定：「保
22 證金：新台幣壹佰貳拾萬元整…且不得抵付租金，租賃關係
23 消滅時承租人結清應付之款項、履行應盡義務並交還租賃物
24 後無息返還。…」等語（本院卷第21頁），則原告依系爭租
25 約交付之保證金，係用以擔保租賃關係消滅時因租賃契約所
26 生義務（不含租金給付義務）之履行，依前揭說明，於租賃
27 關係消滅時，原告如有租賃義務未履行所致被告之損害，被
28 告即得以原告給付之保證金抵充之，合先敘明。

29 2.系爭租約第5條第1項前段、第4項分別約定：「房屋有改裝
30 設施之必要，應經甲方（即被告，以下同）同意後，乙方
31 （即原告，以下同）始得為之惟須自行負擔費用。…租賃關

01 係因期限屆滿或契約終止而消滅時，乙方應即遷讓返還房
02 屋；乙方於遷讓返還房屋時，應並將其裝潢隔間全部拆除淨
03 空，並騰空乙方所有物品，將房屋清理乾淨後返還。」（本
04 院卷第22頁），依上開約定，原告承租系爭房屋，得經被告
05 同意後自行裝潢隔間，惟於租賃關係消滅返還系爭房屋時，
06 應將其裝潢裝潢隔間拆除淨空、騰空物品，並將房屋清理乾
07 淨後返還予被告。

08 3.被告抗辯原告交還系爭房屋時未依系爭租約第4條第5項約
09 定，將裝潢隔間拆除淨空、騰空所有物品，將房屋清理乾淨
10 乙節，業據提出兩造於113年5月19日點交系爭房屋之照片及
11 光碟為證（本院卷第149-259頁），且原告不爭執被證1、2
12 之形式上真正（本院卷第301-302頁），依被告提出之點交
13 當日照片所示，系爭房屋點交時遺有原告裝設之水管未拆除
14 （本院卷第149、151頁）、地面未清潔（本院卷第153
15 頁）、磁磚、木板、地板未拆（本院卷第189頁）、原告公
16 司背板未清理（本卷第191頁）、天花板及牆面、地板未拆
17 除淨空（本院卷第193-199頁、第203頁-211頁）、廁所地墊
18 未拆除淨空（本院卷第201頁）、牆面噴漆塗鴉（本院卷第2
19 13頁）、廢棄物垃圾未清理（本院卷第233、237-241頁）等
20 情事，核與被告抗辯上情相符，則被告指摘原告交還系爭房
21 屋時違反系爭租約第4條第5項之約定，堪信屬實。

22 4.原告於系爭租約之租賃關係消滅時，既有未依約履行情事，
23 被告就其因原告債務不履行所生之損害，逕以原告交付之保
24 證金抵充之，業經被告以存證信函通知原告（原證5，本院
25 卷第121-123頁），自生法定抵充之效力。被告得抵充之金
26 額如下：

27 (1)被告抗辯原告在系爭房屋外懸掛布條，被告支出移除費用3,
28 500元，有被告提出之照片、收據為證（本院卷第257、28
29 5、287頁），且為原告所不爭執並同意扣除（本院卷第303
30 頁），被告得予抵充之。

31 (2)被告辯稱於系爭租約之租賃關係消滅後，將系爭房屋出租予

01 世界健身公司，租金每月45萬元，議約時因原告交還系爭房
02 屋未拆除淨空，經與世界公司商議後免租期由3個月延長至3
03 個月又20天，受有預期利益之損害乙情，業據提出被告與世
04 界公司議約之承租合約基本條款（反證2）、公證書及租賃
05 合約書（反證3），原告均不爭執上述證物之形式上真正
06 （本院卷第301-302頁、第402頁）。經查：反證2係於113年
07 4月16日簽署，其上記載：「免租裝潢期：若原承租戶僅騰
08 空未動裝潢，點交完成日起算1個月；若拆空交付，點交完
09 成日起算3個月。」（本院卷第293-295頁）；反證3係於113
10 年5月22日簽署，第3條3.1免租期約定：「乙方（即世界健
11 身公司，以下同）自民國113年5月22日至民國113年9月11日
12 止，就全部租價標的享有3個月又20天之免租裝潢期…甲乙
13 雙方原約定免租期為3個月，因前手承租人就租賃物現場尚
14 有遺裝潢未拆除清空，遺雜物等須清理，由乙方代為清理，
15 故甲方多給予乙方20天之免租期，以補貼乙方清理費用。
16 …」等語（本院卷第382頁），復經證人劉震偉即代表世界
17 健身公司與被告洽談承租系爭房屋之人員到庭結證陳稱：11
18 3年4月間與被告洽談租賃條件，免租期有二種方案，房屋現
19 況完整保留，免租期1個月，拆空的話免租期3個月。同年5
20 月20日過後簽約點交，免租期是3月20日，因為簽約前去現
21 場看不是完整保留，也不是完全拆空，所以向屋主要求更長
22 的免租期。如果是正常拆空，正式簽約的免租期會是3個
23 月，本件因並非正常拆空，經協商後免租期約定為3月20日
24 等語（本院卷第344-346頁），均核與被告所辯上情相符，
25 準此，被告辯稱因原告未拆除淨空裝潢隔間、騰空及清理乾
26 淨系爭房屋，致被告受有延長20日免租期之租金損害，信屬
27 可採，則此部分被告得抵充之金額為30萬元（ $45 \times 20 / 30 = 30$ ）。

29 (3)被告抗辯系爭房屋排水管線遭原告人為蓄意阻塞，1樓騎樓
30 受損需全面拆除更新，受有遭世界健身公司求償172萬6,253
31 元之損害部分，並無可採（理由詳後反訴部分所述）。

01 5.以上，合計被告得抵充之金額為30萬3,500元，原告交付之
02 保證金120萬元，扣除依系爭租約第7條第3項原告提前終止
03 租約，由被告沒收半數保證金即60萬元作為違約賠償後，保
04 證金餘60萬元，經被告以上述額抵充後，被告尚應返還原告
05 之保證金為29萬6,500元。

06 (二)反訴部分：

07 1.反訴被告於系爭租約終止交還系爭房屋時，確有未依系爭租
08 約第4條第5項約定將裝潢隔間拆除淨空、騰空所有物品，將
09 房屋清理乾淨乙情，業經本院認定如前所述，反訴原告此部
10 分主張信屬真正。

11 2.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 民事訴訟法第277條前段定有明文。是以主張法律關係存在
13 之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉
14 證之責任。就侵權行為而言，主張侵權行為存在之人，應就
15 侵權行為成立之要件即就行為人有故意或過失、有不法侵害
16 權利之行為及有損害之發生、損害與行為之因果關係等要
17 件，均負舉證責任。而民事訴訟如係由原告主張權利者，應
18 先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張
19 之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所
20 舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度
21 台上字第415號民事裁判意旨參考）。反訴原告主張反訴被
22 告故意破壞系爭房屋，致反訴原告受有延長免租期、移除布
23 條及遭世界健身公司求償等損害，反訴被告則否認有故意破
24 壞系爭房屋之侵權行為，依前揭說明，即應由反訴原告就其
25 主張之侵權行為成立之各項要件，先負舉證責任，經查：

26 (1)反訴原告主張反訴被告將水錶拆除、破壞水管、抽空電線、
27 破壞消防機電主機、拆除不鏽鋼樓梯扶手、拆除通往水塔處
28 之不鏽鋼樓梯、移除不鏽鋼水塔、拆除電動鐵鐵捲門、牆面
29 與地面處多處破壞、樓梯無一階完整等情，並提出被證1、2
30 照片為證，惟反訴被告依系爭租約本應於返還系爭房屋時將
31 其施作之裝潢、隔間拆除淨空，則反訴被告在此範圍內所為

01 拆除動作，難認屬不法侵害之行為，至反訴被告未依約將裝
02 潢隔間拆除淨空、騰空所有物品，將房屋清理乾淨部分，反
03 訴原告業經與世界健身公司協議，以延長免租期20日之方式
04 補貼世界健身公司費用，因此相關修繕費用均由世界健身公
05 司負擔，有前述反證3租賃合約書可證，並據證人劉震偉證
06 稱：修繕工程費用是世界健身公司負擔，因為與屋主有協議
07 加長免租期，所以我們自行負擔費用等語（本院卷第345-34
08 6頁）。是反訴原告並未負擔修繕費用，自難認受有損害，
09 至於延長免租期及清除布條費用部分，業經反訴原告以反訴
10 被告交付之保證金抵充完畢。

11 (2)反訴原告主張遭世界健身公司求償，並提出世界健身公司函
12 及工程報價單（反證4，本院卷第409-412頁）為據，惟反訴
13 被告否認其真正（本院卷第402頁），且查工程報價單所示
14 項次二記載為前房客未拆除或完成項目，此部分之修繕工程
15 費用負擔，依反訴原告與世界健身公司約定係由世界健身公
16 司自行負擔，業如前述，則世界健身公司再向反訴原告求償
17 此部分修繕費用，明顯與約定有違，且反訴原告自承目前並
18 未賠償世界健身公司（本院卷第402頁），則反證4之真實性
19 即容有可疑，尚難遽採，準此，反訴原告既不能證明此部分
20 損害屬實，自無從為其有利之認定。

21 (3)反訴原告主張爭房屋排水管線遭反訴被告人為蓄意阻塞，1
22 樓騎樓受損需全面打除更新，均據反訴被告否認有故意破壞
23 行為，證人劉震偉固證稱修繕時發現屋頂排水管阻塞，應該
24 是人為造成等語（本院卷第346頁），惟此係證人之個人意
25 見，尚乏其他積極事證足認排水管阻塞係反訴被告所為；另
26 1樓騎樓部分，依反訴被告提出且反訴原告不爭執為真正
27 （本院卷第299頁）之原證2、3所顯示系爭房屋於反訴被告
28 承租時之騎樓狀況及工程請款單（本院卷第29、68頁），可
29 知反訴被告承租系爭房屋後，曾就1樓騎樓施作地坪抵石
30 子，則依系爭租約第4條第5項之約定，反訴被告固須將其施
31 作之地坪拆除淨空，惟並不負有拆除淨空後再重新施作更新

01 之義務，而反訴被告縱未拆除淨空騎樓地坪，依前述，反訴
02 被告未拆空部分，係由反訴原告延長免租期補貼世界健身公
03 司，而由世界健身公司負擔修繕費用，故此部亦不能認為係
04 反訴原告所受損害。

05 3. 綜上，反訴原告未能舉證證明反訴被告有故意不法之侵權行
06 為，且不能證明受有損害，則反訴原告依侵權行為之法律關
07 係請求反訴被告賠償以保證金抵充後之餘額，核屬無據。

08 五、綜上所述，原告依系爭租約之保證金約定及民法第179條規
09 定，請求被告返還保證金29萬6,500元及自起訴狀繕本送達
10 翌日（起訴狀繕本於113年7月29日送達被告，本院卷第135
11 頁）即113年7月30日起算之法定遲利息，為有理由，應予准
12 許。原告其餘請求則屬無據，應予駁回。反訴原告依侵權行
13 為之法律關係請求反訴被告賠償損害60萬3,500元，為無理
14 由，應予駁回。

15 六、本判決本訴部分所命給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟
16 法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；被告陳明
17 願供擔保，請准免為假執行，就原告勝訴部分核無不合，爰
18 酌定相當擔保金額宣告之。至原告及反訴原告敗訴部分，其
19 假執行之聲請均失所依據，應併予駁回。

20 七、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及提出
21 之證據，經本院審酌後，均與判決之結果不生影響，爰不逐
22 一論列，附此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
25 民事第五庭 法官 陳文爵

26 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。如
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
30 書記官 陳建分