

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第4381號

原告

即反訴被告 張清華

訴訟代理人 邱華南律師

王怡潔律師

被告

即反訴原告 永蒞鞋業有限公司

法定代理人 柯志勇

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國114年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣50,000元，及自民國114年2月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

反訴判決反訴原告勝訴部分得假執行。但反訴被告如以新臺幣50,000元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

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兩者

01 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
02 張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的
03 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
04 之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律
05 關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的
06 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有
07 牽連關係（最高法院70年度臺抗字第522號裁定意旨參照）

08 。經查，原告起訴主張依租賃契約之法律關係，請求被告回
09 復原狀（本院卷第13頁），而被告於言詞辯論期日終結前之民
10 國114年1月20日具狀提起反訴，主張其已依租約於112年11
11 月9日回復原狀，原告應返還押租金（本院卷第87頁），核
12 其反訴與本訴之標的均係基於同一基礎事實所生，即有相牽
13 連之關係，且不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管轄，揆
14 諸前揭規定，被告所提反訴於法有據，應予准許。

15 乙、實體方面：

16 壹、本訴部分：

17 一、原告主張：

18 (一)原告所有門牌號碼為臺中市○區○○○街00號之房屋（下稱
19 系爭房屋）於76年起出租予被告，租約到期兩造再重新簽訂
20 租約，最近一期租約為111年10月25日至112年10月24日止

21 （下稱系爭租約），因系爭房屋屋座落之臺中市○區○○段
22 000000地號土地東側以及南側即同段108-35、108-52、110-
23 3及104-2等地號土地，乃被告公司家族土地，而原告之土地
24 與被告家族土地間原有圍牆區隔使用，惟被告向原告租用系
25 爭房屋後為方便使用，將圍牆予以拆除。依兩造租賃契約第
26 9條約定，被告應於交還房屋時負責回復原狀，惟被告契約
27 期滿交還房屋，卻未將圍牆回復原狀，甚且於1樓室內挖一
28 個洞，嗣原告發函通知被告將拆除之圍牆回復原狀，詎被告
29 竟回函表示110年10月25日簽訂租約當時即無圍牆，拒絕回
30 復原狀，完全無視之前之租約，現被告僅以盆栽及塑膠網將
31 原圍牆位置圍起。

01 (二)雖兩造間租約係到期後持續重新簽訂，然租期屆滿被告仍應
02 負回復原狀義務，即回復最開始承租時之原狀，而非只需回
03 復最近一次簽約時之原狀，且衡情租約續約時，出租人自無
04 可能要求先回復原狀再續約，而係續約後期滿不續租時，再
05 回復原狀即可，故被告回函所述，顯無理由。且系爭房屋與
06 毗鄰座落土庫段108-24至108-40地號等土地上之房屋，乃同
07 一建商同時起造，其原始建築樣式均屬相同，毗鄰房屋當時
08 已起造圍牆區隔，觀諸毗鄰座落108-37、108-38、108-39、
09 108-40地號土地上房屋，其等圍牆均還存在即可得知，甚且
10 被告家族所有之土地108-35地號與毗鄰之108-34地號土地，
11 其地界上亦有圍牆存在，現僅系爭房屋與被告家族土地之界
12 線無存在圍牆，足認原告將系爭房屋出租予被告當時，確實
13 有圍牆存在。另被告於系爭房屋1樓打一個洞，此部分亦應
14 回復原狀，而上開回復圍牆以及一樓坑洞之費用為新臺幣
15 (下同)138,000元，自應由被告負擔。

16 (三)為此，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告就
17 原告上開損害負賠償責任等語。並聲明：1. 被告應給付原告
18 138,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
19 息5%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

20 (四)對被告抗辯之陳述：

21 原告僅尋得99年迄今之租賃契約書，依該租賃契約書可知，
22 被告確實長期向原告承租系爭房屋，不因部分租賃契約遺失
23 而異其認定。又被告於72年間即核准設立，公司登記地址為
24 臺中市○區○○○街00○0號，坐落系爭房屋隔壁，後因生
25 意日漸興隆始向原告承租系爭房屋。雖無法直接證明被告有
26 自76年開始承租之事實，但此間接證據仍得推論主要事實之
27 存在，縱無法據此認定系爭房屋自76年出租迄今，然系爭房
28 屋圍牆確係出租被告，被告為使用方便而拆除。且系爭租約
29 租期屆至前，原告已先向被告通知返還房屋時，要將系爭房
30 屋圍牆回復原狀，被告請原告先申請土地鑑界測量，俾確認
31 圍牆起造位置，並經中山地政事務所於112年11月1日前來測

01 量。另系爭房屋出租前1樓並無該孔洞存在，依原證4照片顯
02 示，該坑洞周邊成不規則型，顯為為人力挖掘，倘為預留之
03 水溝孔，則周邊形狀應方正，且其上有水溝蓋，然現僅以一
04 片木板蓋住，顯非水溝孔，被告所述與事實不符。且原告於
05 近日尋得兩造於88年10月25日簽訂之租約，可知原告確實
06 將系爭房屋長期租給被告使用，被告明知卻僅承認簽訂系爭
07 租約，其餘均予否認。

08 二、被告則以：

09 (一)原告於系爭租約終止後，要求被告回復原狀，並逐樓指示該
10 拆部分，被告亦依約於112年11月9日回復原狀，並返回鑰匙
11 完畢，則原告依房屋租約第5條約定應返還押金5萬元，被告
12 亦於112年12月25日以存證信函告知，原告均不置理。而兩
13 造簽訂系爭租約當時並無圍牆，原狀為112年10月24日合約
14 終止之現狀。倘原告欲追溯至76年間，應提出76年至111年
15 間兩造所簽合約證明其證續性，及需提出圍牆存在位置且為
16 被告所拆之證明，暨建物保存登記、使用執照雜項中是否有
17 圍牆，倘有圍牆被告理應依照原告112年11月1日由中山地政
18 事務所鑑界之點內縮75公分築牆(水利局實施污水處理)照
19 片中黑點內縮，否則被告無需為原告築牆。原告陳稱被告目
20 前僅用盆栽及塑膠網圍起，實乃地主方因爭議地界內縮自圍
21 與本案無關。另原告所提1樓凹洞部分為水溝孔，乃連接五
22 權一街住戶內溝，承租前即已存在。另回復原狀金額138,00
23 0元，估價過高，未附施工位置圖，顯不合理

24 (二)原告所提出兩造88年簽訂之租賃契約，簽約之人係柯高蒼，
25 用途為住家，顯與被告無涉，況自76年起迄99年止長達23
26 年，實難證明法人之延續性。被告法人代表柯志勇於111年5
27 月承接公司，並與原告簽訂系爭租約，承租系爭房屋，期間
28 為一年，承租當時並無圍牆。原告主張圍牆存在係以隔壁圍
29 牆抓一直線，及114年3月6日現場勘驗向法官陳述之位置，
30 即圍牆在鑑界外，圍牆所有權屬於對面108-52土地所有權
31 人，亦與本件無關。原告雖主張被告係為方便使用而拆除圍

01 牆，卻未提出被告拆除之證明，系爭房屋標示(其他部分)亦
02 未記載圍牆存在之事證，縱有圍牆其所有權亦非屬於原告。
03 況系爭房屋所有權人已於114年2月18日易主，而非原告等
04 詞，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁
05 回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、得心證之理由：

07 (一)按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
08 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
09 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
10 亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號民事
11 裁判意旨參照）。

12 (二)原告主張之前揭事實，業據其提出房屋租賃契約書、地籍圖
13 謄本等件為證(本院卷第21-29頁)，且被告對此不為爭執，
14 堪信原告此部分主張之事實為真實。至於原告主張被告未將
15 系爭房屋圍牆及1樓凹洞回復原狀等情，則為被告否認，並
16 以前詞置辯，是本件應審究者，厥為系爭房屋出租予被告時
17 有無圍牆存在？該圍牆是否為被告拆除？1樓凹洞是否係被告
18 開鑿？經查：

19 1. 依系爭租約第9條約定，房屋有改裝設施之必要時，乙方(即
20 被告)取得甲方(即原告)同意後得自行裝設，但不得損害原
21 有建築，乙方於交還房屋時，自應負責回復原狀(本院卷第2
22 4頁)。原告主張被告於系爭租約屆滿後未依約回復原狀，依
23 上述舉證責任分配原則，自應由原告就此有利事項自負舉證
24 責任。

25 2. 查證人謝素春即原告弟弟之配偶於本院審理時到庭證述：

26 「(請問證人是否曾經向原告承租臺中市○區○○○街00號
27 之房屋？)有。於76年間承租約1年多。(歸還原告時房屋
28 後面有無圍牆？)有圍牆。(承租完畢的時候，圍牆是否還
29 存在？)還在。(證人是否知道，在證人將系爭租賃標的物
30 返還給原告後，原告有將系爭租賃標的物出租給被告？)出
31 租給被告。(是出租給公司還是個人？)公司。(為何知道

這件事情？）我就住在附近。（圍牆的材質是什麼你知道嗎？）磚牆。〈（提示卷41頁原證七）請問圍牆的位置是在？）看不懂圖。因為當時已經和現在照片不同，所以我無法指出。（請鈞院提示事證2（卷85頁）給證人，請證人指出圍牆位置？）和當時樣子不同，無法指出。（76間承租1年？）壹年多，就搬到對面，租來我自己用。（搬走後，還有回來看這個房屋嗎？）我沒有進去。（所以後來承租的被告有無改建承租房屋？）我不清楚。〈承租房屋期間，有無印象一樓地板內有洞（卷33頁）？）我只記得有水溝，但不記得有沒有洞。（今年幾歲？）51年次。（對於40幾年前承租房屋的事，還記得多少？）我只住壹年多，我記得有圍牆，但我不清楚誰拆掉圍牆。（承租房屋期間有無拍下房屋的照片？）沒有。（請鈞院提示原證3相片（卷31頁），請證人確認承租的時候，圍牆上面是不是有像照片一樣有採光罩？）沒有印象。」等語（本院卷第246-249頁），依證人上開所述，其於76年間雖有承租系爭房屋1年多，搬遷當時有圍牆存在，惟其搬遷後即未再進入系爭房屋，亦不清楚系爭房屋圍牆事後係由何人於何時拆除，從而系爭圍牆究否係被告於承租期間所拆除，及一樓地板是否遭被告鑿出一凹洞，誠非無疑。又原告自始至終均未能提出被告承租系爭房屋期間之原始屋況照片或錄影畫面，自難僅因系爭房屋於證人謝素春承租時尚有圍牆存在，即推論於被告後續承租時仍屬存在，並遽認係被告於承租期間擅自將其拆除。原告既未能就被告拆除圍牆及開鑿凹洞等行為充分舉證以實其說，自難認其主張為真，要無可採。

(三)綜上，原告未能提出證據證明系爭房屋於被告承租當時有圍牆存在，圍牆係由被告所拆除，及1樓凹洞係被告開挖等事實，則原告主張基於租賃契約及民法之規定，訴請被告應給付回復原狀之必要費用138,000元，即非有據，為無理由。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：

01 (一)兩造簽訂之系爭租約終止後，反訴被告要求反訴原告回復原
02 狀，並逐樓指示該拆部分，反訴原告亦依約於112年11月9日
03 回復原狀完畢，反訴被告應依系爭租約第5條約定，返還押
04 金5萬元，反訴原告亦於112年12月25日以存證信函告知，然
05 反訴被告均不置理。而反訴原告並未積欠反訴被告租金、水
06 電費，亦未遺留任何物品在系爭房屋，回復原狀後依約清空
07 所有垃圾並於當日返還反訴被告鑰匙，依法反訴被告應立即
08 返還押租金予反訴原告。經反訴原告聲請調解2次，反訴被
09 告仍拒不返還押金，反藉地主爭議要求反訴原告違法在他人
10 土地上為其築牆，反訴原告不同意即扣押押租金。而兩造並
11 非受讓人繼續存在之租賃契約，反訴被告已確實在存證信函
12 中表示收受反訴原告5萬元押租金，爰依租賃契約之法律關
13 係提起本件訴訟，請求反訴被告返還押金50,000元等語。

14 (二)並聲明；1. 反訴被告應給付反訴原告5萬元，及自合約終止
15 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔保，請
16 准宣告假執行。

17 二、反訴被告則以：

18 (一)依系爭租約契約第5條、第9條之約定，反訴原告須將系爭房
19 屋回復原狀並交還房屋後，反訴被告始有退還押租保證金之
20 義務，惟反訴原告迄仍未將原本圍牆回復原狀，且系爭房屋
21 1樓尚有坑洞存在，反訴原告並未依約回復原狀，反訴被告
22 自得拒絕返還押租保證金。

23 (二)又押租金為要物契約，必須現實交付始能成立，惟反訴原告
24 否認兩造間自76年起就簽訂租賃契約迄今，且依系爭租約請
25 求返還押租金，自應由反訴原告證明其已依據系爭租約繳納
26 押租金，倘否則反訴被告亦無返還押租金之義務。第一次承
27 租時有付押金5萬元，後面一直續租，就未再付押金，押金
28 到現在尚未歸還，系爭租約於112年10月24日已屆滿，反訴
29 原告未續租。未退押金係因反訴原告未將圍牆及凹洞回復原
30 狀。

31 (三)並聲明；1. 反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不

01 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
04 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
05 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
06 還押租金，自為法之所許（最高法院83年度台上字第2108號
07 判決要旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履
08 行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
09 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而
10 於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87
11 年度台上字第1631號判決要旨參照），先予敘明。

12 (二)反訴原告主張之上開事實，業據提出與其所述相符之房屋租
13 賃契約書為證（本院卷第91-101頁），反訴被告對此不為爭
14 執，堪信為真實。至於反訴原告主張反訴被告應返還押租金
15 5萬元等情，反訴被告則以前詞置辯。經查：

16 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
17 民事訴訟法第277條定有明文。依反訴原告提出之系爭租約
18 第5條約定，略以：「乙方（即反訴原告）應於訂約時，交
19 於甲方（即反訴被告）5萬元，作為押租保證金，乙方如不
20 繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保
21 證金」等情（本院卷第93頁），堪認反訴原告主張之事實為
22 真。次依反訴被告提出99年迄111年間之歷次租賃契約書所
23 載（本院卷第133-200頁），出租人均係反訴被告，承租人均
24 係反訴原告或柯高蒼，或反訴原告與柯高蒼，承租標的均
25 為系爭房屋，並於歷次租賃契約載明保證金5萬元應於租賃
26 期滿交屋時無息歸還予承租人等情，而最後一次租約屆滿日
27 為111年10月24日（本院卷第194頁），剛好銜接系爭租約起日
28 111年10月25日（本院卷第23頁），顯見上述歷次租約係前後
29 互相接續，直至系爭租約之終期即112年10月24日止，且兩
30 造均不否認反訴被告僅收受1次押租金5萬元之事實，堪認反
31 訴被告確有收受上開押租金5萬元甚明。

01 2. 反訴被告抗辯反訴原告僅將系爭房屋清空交還，未將系爭房
02 屋圍牆及1樓凹洞回復原狀，故拒絕退還押租金云云，依上
03 開規定意旨，自應由反訴被告就此有利於己之事時負舉證責
04 任。反訴被告抗辯反訴原告未將系爭房屋之圍牆及凹洞回復
05 原狀一節，因其未能就反訴原告於承租期間有何拆除系爭房
06 屋圍牆及開鑿凹洞等情舉證以實其說，業如前述壹、本訴部
07 分所載，是反訴被告抗辯反訴原告負有回復原狀義務等情，
08 即非有據。反訴原告既已歸還系爭房屋予反訴被告，反訴被
09 告復未能舉證足認反訴原告有何違約行為，而應從押租金扣
10 抵金額之情事，反訴被告扣留應返還反訴原告之押租金，即
11 非有據。從而，反訴被告自應依系爭租約之約定返還反訴原
12 告押租金5萬元。

13 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
15 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
16 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
17 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
18 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
19 項前段、第203條分別定有明文。本件反訴原告對反訴被告
20 之押租金返還債權，屬無確定期限之給付，反訴原告提起本
21 件反訴，本院於114年1月20日收受反訴起訴狀，其上未載明
22 繕本已寄對造，亦缺乏回證無從證明反訴被告收受日期，故
23 至遲反訴被告於114年2月21日審理時，即已知悉反訴原告已
24 另提反訴情事(本院卷第121頁)，自應以該日作為反訴起訴
25 狀送達反訴被告之日為宜，並自翌日(22日)起負遲延責任。
26 從而，本件反訴原告請求反訴被告給付自114年2月22日起至
27 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，即屬有據，逾
28 此範圍之請求，則無理由。

29 四、綜上所述，反訴原告依租賃契約之法律關係，請求反訴被告
30 給付5萬元，及自114年2月22日起至清償日止，按週年利率
31 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請

求，即屬無據，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序為反訴被告部分敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，就反訴原告勝訴部分依職權宣告假執行。反訴原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，毋庸為准駁之諭知；至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回；並依同法第392條第2項規定，依職權宣告反訴被告預供如主文第7項所示金額擔保後，得免為假執行。

參、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付138,000元，及自起訴狀繕本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；反訴原告依租賃契約之法律關係，請求反訴被告給付反訴原告5萬元，及自114年2月22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；逾此範圍之請求，則非有據，應予駁回。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及聲請調查證據，核與判決之結果不生影響，無庸逐一說明，併此敘明。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 林俊杰

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，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 114 年 5 月 28 日
書記官 辜莉雯