臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1639號

原告

即反訴被告 宏潤生物科技股份有限公司

法定代理人 陳衫潤

訴訟代理人 沈聖瀚律師

被告

即反訴原告 菱陽企業股份有限公司

法定代理人 陳燦齡

訴訟代理人 曾邑倫律師

複代理人 錢師風律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應給付原告44萬元，及自民國110年1月19日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣44萬元為原告預供擔保，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

甲、程序方面：

一、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

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。查本件原告起訴主張因被告違反兩造間於民國11
08 0年1月8日就臺南市○區○○路00號廠房（下稱系爭租賃
09 物）所成立之租賃契約（下稱系爭租賃契約）之約定，而依
10 法解除租賃契約，並依民法第179條、第259條之規定請求被
11 告返還押租金44萬元及法定利息；而被告即反訴原告於言詞
12 辯論終結前，主張原告即反诉被告違反系爭租賃契約第17條
13 第1項約定，應負損害賠償責任，而提起反訴，並請求反訴
14 被告應給付反訴原告扣除押租金44萬元後之違約金22萬元及
15 法定利息。經核本訴與反訴訴訟標的法律關係間即有牽連關
16 係，依前揭說明，反訴原告所提起之反訴，於法並無不合，
17 應准許之。

18 二、次按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，
19 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適
20 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
21 官繼續審理，民事訴訟法第435條定有明文。查本件反訴於
22 反訴原告提起反訴後，本反訴之訴訟標的金額已超過50萬
23 元，應屬通常程序範圍，惟兩造於112年12月27日言詞辯論
24 期日表明合意繼續適用簡易程序（本院卷第39頁），揆諸前
25 揭規定，自應由本院適用簡易程序續行審理。

26 乙、實體方面：

27 壹、本訴部分：

28 一、原告起訴主張：原告前於110年1月8日就系爭租賃物，與被
29 告談妥並簽訂系爭租賃契約，原告並於同年1月19日給付押
30 租金44萬元予被告，除於系爭租賃契約第2條約定「租賃期
31 限為110年4月1日至116年3月31日止，共計6年。甲方（即被

01 告) 同意給予乙方(即原告) 自立約日起至110年3月31日做
02 為裝潢期, 該期間不收租金)」等語外, 兩造原約定被告須
03 先行完成外牆窗戶、內牆牆壁整修等工程, 並預留一個月時
04 間做為原告之裝修期間不另收取租金, 然經原告人員於110
05 年3月9日至系爭租賃物查看發現其內尚多處殘存砂石, 並有
06 施工車輛、鷹架、工具、材料等物雜亂放置現場, 而外牆窗
07 戶、內牆牆壁亦未裝修完成, 原告董事長遂於110年3月15日
08 親自至系爭租賃物現場與被告董事長協調, 卻仍未獲善意回
09 覆, 幾經原告多次催告被告應按期履行, 被告卻置之不理,
10 原告迫於無奈, 於同年3月25日委託律師寄發存證信函予被
11 告並主張解除契約, 返還押租金44萬元, 顯見被告所欲交付
12 之租賃物並不合於兩造所約定之使用目的, 原告自得依上開
13 債務不履行規定解除契約, 並請求返還押租金44萬元, 及於
14 受領時即110年1月19日起至清償日止, 按週年利率百分之五
15 計算之利息。並聲明: 被告應給付原告44萬元及自110年1月
16 19日起至清償日止, 按週年利率百分之五計算之利息; 願供
17 擔保請准宣告假執行。

18 二、被告則以:

19 (一)系爭租賃契約於110年1月8日簽訂, 被告並將系爭租賃物之
20 鑰匙交付原告, 原告並同時進場對系爭租賃物進行地板及大
21 門修復, 且將系爭租賃物之上手鉸貝克公司購買之冷卻水塔
22 等14項物品置於現場等情, 業經證人余厚德證述屬實。

23 (二)原告提出之原證5錄音, 經鈞院勘驗其06:38~07:44部
24 分, 原告亦自承「第一個問題, 我那邊跟對面天輝買完了,
25 買的價錢說好了, 錢也繳了, 他們少送純水機, 純水機前兩
26 天送到了, 我每天帶人來裝潢設計, 我們先付設計公司三成
27 訂金…」, 足證原告不僅買了東西置放於現場, 並已有委託
28 設計公司進行裝潢。

29 (三)惟原告卻於3月10日前即向被告表示不租了, 參酌被告員工
30 黃春華與證人余厚德之通聯紀錄, 其上所示日期為110年3月
31 10日, 余厚德均已表示所買的東西已收到款項, 不過又說要

01 退款給對方，參以原告於110年3月10日將系爭租賃物的房屋
02 鑰匙返還被告，足證系爭租賃契約原告於110年3月10日前已
03 明確表示不租了，並於110年3月25日委託徐達元律師以台南
04 地方法院郵局第436號存證信函表示解除契約，而被告惟一
05 承諾者，即應原告要求在4月1日前處理窗戶玻璃及屋內壁癌
06 （發霉），換言之，4月1日尚未到期，原告即解除兩造契
07 約，被告雖無意見，惟依兩造系爭租賃契約第17條第1項約
08 定，原告應給付被告違約金66萬元，亦即原告給付之押租金
09 44萬元，經與原告應給付之違約金扣減後已無餘額，是原告
10 不得請求被告返還押租金等語，資為抗辯。

11 (四)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
12 免為假執行。

13 貳、反訴部分：

14 一、反訴原告主張：兩造於110年1月18日就系爭租賃物簽訂系爭
15 租賃契約後，反訴原告並於簽訂系爭租賃契約後，將系爭租
16 賃物鑰匙交付反訴被告，並經反訴被告先行就系爭租賃物之
17 地板及大門整修。惟反訴被告突於110年3月10日將鑰匙交還
18 反訴原告，並向反訴原告為「不租」之意思表示，復以存證
19 信函向反訴原告表示解除系爭租賃契約。依據系爭租賃契約
20 第17條第1項規定：「…租期開始前乙方（即反訴被告）解
21 除本契約，乙方應給付甲方（即反訴原告）違約金新臺幣陸
22 拾陸萬元整，做為裝潢期之損失，乙方並同意甲方得從押金
23 中扣除，若有不足額，得再向乙方請求之」。可知反訴原告
24 雖於租賃契約第2條給予反訴被告裝潢期間不收取租金之優
25 惠，然兩造復於系爭租賃契約第17條第1項「特約應受強制
26 執行之事項」中約定，如在租約開始前乙方解除契約，則應
27 賠償裝潢期間之損失，並約定反訴原告裝潢期間之損失至少
28 為66萬元，是反訴原告亦於110年3月17日以高雄正言郵局第
29 35號存證信函通知反訴被告違約解除租賃契約，應賠償反訴
30 原告66萬元，並逕行自反訴被告所交付之押金扣除44萬元。
31 因此，反訴被告之押金44萬元既已經兩造約定扣除，且尚有

01 不足額22萬元，爰依系爭租賃契約第17條第1項規定，請求
02 反訴被告給付22萬元予反訴原告。並聲明：反訴被告應給付
03 反訴原告22萬元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按週年利率百分之五計算之利息。

05 二、反訴被告則以：

06 (一)依系爭租賃契約第17條第1項之約定，似指如於租期開始前
07 反訴被告解除租賃契約，則反訴被告應給付違約金66萬元，
08 然由上開本訴部分之說明可知，兩造原約定反訴原告須先行
09 完成石棉瓦屋頂更換、外牆窗戶玻璃、內牆牆壁整修、地
10 板、浴廁等工程，並預留一個月時間做為反訴被告之裝修期
11 間不另收取租金，直至110年3月15日兩造法定代理人親自協
12 調，仍未獲反訴原告之善意回應，則反訴原告顯然違反民法
13 第423條所規定之不合於約定使用目的。

14 (二)因此，本件並非可歸責於反訴被告之事由，則反訴被告應無
15 違反上開租賃契約第17條第1項之約定，反訴原告所為解除
16 契約之意思表示，實非適法，是反訴原告並無請求反訴被告
17 給付違約金之權利，亦即反訴原告之請求洵屬無據等語，資
18 為抗辯。

19 (三)並聲明：反訴原告之訴駁回。

20 參、兩造不爭執事項：

21 (一)原告於110年1月8日與被告談妥並簽訂系爭租賃契約，租賃
22 物標的為臺南市○區○○路00號（系爭租賃物），原告並於
23 同年月19日給付押租金44萬元予被告。

24 (二)兩造於上開系爭租賃契約書第2條約定「租賃期限為110年04
25 月01日至116年03月31日止，共計6年。（甲方（即被告）同
26 意給予乙方（即原告）自立約日起至110年3月31日做為裝潢
27 期，該期間不收租金）」、第17條第1項約定「本租期未屆
28 滿前，乙方得經甲方同意終止契約，但若租期未滿3年或租
29 期開始前乙方解除本約，乙方應給付甲方違約金新台幣陸拾
30 陸萬元正做為裝潢期之損失」等語。

31 (三)被告員工黃春華前於110年1月29日以通訊軟體LINNE拍照承

01 諾書傳送訊息予原告員工，其中記載「立承諾書人即出租
02 人：菱陽企業股份有限公司代表人：陳燦齡，現出租臺南市
03 ○區○○路00號建物乙棟予承租人：宏潤生物科技股份有限公司
04 代表人陳衫潤，出租人承諾於民國110年04月01日前將
05 租賃物內之窗戶玻璃及屋內發霉處等處理好」等語。

06 (四)原告於110年3月25日委託律師寄發如原證六所示之存證信函
07 予被告並主張解除契約，返還押租金44萬元，被告於同年月
08 29日委託律師回覆如原證七所示之存證信函，除沒收押租金
09 44萬元外，更要求再給付22萬元之租金，並於同年5月31日
10 寄發統一發票予原告。

11 肆、本院就本訴部分之認定：

12 一、原告得以被告未依約將系爭租賃物外牆窗戶、內牆牆壁整修
13 完成後交付予原告裝修，並預留一個月時間做為原告之裝修
14 期間為由，解除系爭租賃契約：

15 (一)按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
16 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
17 民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義
18 務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租
19 賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債
20 之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕租金之支
21 付，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保
22 責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第
23 222號判決意旨參照）。又因可歸責於債務人之事由，致給
24 付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有第226條之
25 情形時，得解除其契約，民法第226條第1項、第256條分別
26 定有明文。再按行使終止權而消滅其契約關係者，應以開始
27 履行之繼續性契約為限，蓋已開始履行之繼續性契約，無須
28 因嗣後有債務不履行之情事，而使其溯及的消滅契約關係之
29 必要，否則徒增法律關係之複雜；惟尚未履行之繼續性契
30 約，則無此顧慮，非不得容許法定或意定解除權之行使。故
31 屬繼續性之租賃契約，在出租人尚未合法交付租賃物與承租

01 人以前，當事人之一方非不得依民法第254條規定解除租賃
02 契約（最高法院91年度台上字第577號判決意旨參照）；再
03 債務人遲延履行，債權人固須催告債務人履行，待相當期限
04 經過而不履行時，始得解除契約，惟如債務人經催告後，已
05 經表示拒絕履行，債權人自得即行解除契約，而無等待相當
06 期限經過之必要。

07 (二)原告主張兩造除於系爭租賃契約第2條約定「租賃期限為110
08 年4月1日至116年3月31日止，共計6年。甲方（即被告）同
09 意給予乙方（即原告）自立約日起至110年3月31日做為裝潢
10 期，該期間不收租金）」等語外，另約定被告須將系爭租賃
11 物外牆窗戶、內牆牆壁整修完成後交付予原告裝修，並預留
12 一個月時間做為原告之裝修期間不另收取租金等語，雖為被
13 告所否認，惟依被告之員工黃春華前於110年1月29日以通訊
14 軟體拍照承諾書傳送訊息予原告之員工，其中記載「立承諾
15 書人即出租人：菱陽企業股份有限公司代表人陳燦齡，現出
16 租臺南市○區○○路00號建物乙棟予承租人：宏潤生物科技
17 股份有限公司 代表人陳衫潤，出租人承諾於110年4月1日前
18 將租賃物內之窗戶玻璃及屋內發霉處等處理好」等語觀之
19 （本院卷第90頁），以及被告法定代理人於兩造協議系爭租
20 賃契約事宜時陳稱：那很簡單的，你記得我有跟你說，我們
21 要整修外牆面，所以你要簽約時有跟你說，你可以進來，我
22 們同步一起做，不影響等語（本院卷第73頁），因此，足認
23 被告確實於兩造成立系爭租賃契約時，另同意將系爭租賃物
24 外牆窗戶、內牆牆壁整修完成後交付予原告裝修，並讓原告
25 有相當期間可進行裝修。

26 (三)原告另主張其於110年3月9日前往系爭租賃物查看，發現現
27 場仍有許多工人進行施工、施工車輛、鷹架、工具材料等物
28 品雜亂堆置，而外牆窗戶、內牆牆壁更未依約整修完成，嗣
29 原告人員乃前往被告公司催告被告應儘速將上開約定事項整
30 修完成並交付予原告進行裝修，被告置之不理等語，經核原
31 告此部分主張與原告提出之原證九照片相符（本院卷第51

01 頁)，且被告法定代理人則於原告質疑這樣要如何裝潢時，
02 亦表示：本來就是這樣交屋了阿等語（本院卷第72-73
03 頁），是被告確實未完成兩造約定應整修系爭租賃物之狀
04 態，且表達其無整修義務，且無繼續整修之意願等情，亦可
05 認定。

06 (四)再查，被告員工黃春華傳送訊息予原告法定代理人「陳董您
07 好：我們老闆說3月15日就可先交屋給你們裝潢，4/15開始
08 收租金，謝謝」，嗣經原告法定代理人回覆「請告知3月15
09 日，不可能進場，請完整交給我後，再進場整修，光是地板
10 及樓梯、廁所...等」、「請貴公司在3月底前完成所有整修
11 後，5月1日開始計算租金」等語，業據原告提出LINE對話可
12 稽（本院卷第90頁），足認原告人員及法定代理人向被告催
13 告，並請求被告應儘速將上開約定事項整修完成以利原告進
14 行裝修，惟被告並無依約定履行之意願。

15 (五)證人邱文蓉結證稱：「（提示原證9照片，你是否認識原證9
16 照片中之工人為何人？該工人是何人僱用？你如何確認？）
17 我不認識那些工人，我是會計，那段時間原告沒有僱用任何
18 工人到系爭房屋，因為也還沒有交屋，所以也沒有請工人到
19 屋內做任何施工。（除了原證9照片，你是否看過其他工人
20 進去系爭房屋施工？如有，該工人為何人？該工人是何人僱
21 用？你如何確認？）我110年3月9日要交屋前幾天我去那邊
22 要確認交屋時間，我不知道原告法定代理人有無跟對方確認
23 約時間，但我們去的時候直接上二樓，遇到被告老闆也就是
24 法定代理人陳燦齡，還有被告會計黃春華，還有看到其他工
25 人，但不知道是什麼工人，有做一些施工動作，做什麼也沒
26 有去注意。.....。（照片有一些拆除物品，還有要將地板
27 貼皮移除、窗戶堆置，是否原告所為？）我們沒有請人去拆
28 除。.....。（大門鑰匙後來怎麼還給被告？）我要跟對造
29 公司會計拿資料，他們會計要我把鑰匙還回去。.....。
30 （原告有無進入房屋將工廠裡面的地板進行整修？）沒有。
31 （你剛說鑰匙還給我們是何時？）110年3月10日就還了，我

01 有跟黃春華之間LINE對話。.....。（承諾書是被告願意施
02 作的內容？）是。合約沒有這些內容，是我要求要寫進去的
03 的」等語（本院卷第94-98頁），依證人邱文蓉上開證言，
04 足認直至000年0月間系爭租賃物現場仍有許多工人進行施
05 工、施工車輛、鷹架、工具材料等物品雜亂堆置，而外牆窗
06 戶、內牆牆壁亦未依約整修完成，亦足認被告未按上開約定
07 事項整修完成，是原告主張被告未完成兩造所約定之現況，
08 致原告無法如期進場而使契約目的不達，被告人員黃春華更
09 於110年3月10日即要求原告將大門鑰匙返還予伊等情，堪可
10 認定。

11 (六)證人陳盈年固結證稱：「（你有無代表或代理被告與原告聯
12 繫或協調本件租賃「台南市○區○○路00號」房屋（下稱系
13 爭房屋）之事？如有，你負責之事項為何？）我參與會議，
14 沒有實際跟對造接觸。一開始對造法定代理人跟其配偶跟被
15 告聯繫要承租的事情，我也有一起參與。我沒有參與後續簽
16 約，履約部分也沒有參與。（是否認識另外一位證人邱文
17 蓉？）有看過幾次。在我們公司的辦公室，找我們公司的黃
18 春華」等語（本院卷第99-103頁），依證人陳盈年證言，足
19 認證人邱文蓉接觸被告人員實為黃春華，而證人陳盈年就系
20 爭租賃契約協調過程並未實際參與，亦未參與兩造之履約過
21 程，對於兩造就系爭租賃契約約定之條件，應不知悉，是其
22 雖證稱：進到系爭租賃物施工之男性為原告僱用前往拆除等
23 語（本院卷第100頁），然其既未參與履約過程，卻前往系
24 爭租賃物且知悉施工男性為原告僱用前往拆除等情，核與常
25 情不相符合，尚難認證人陳盈年此部分之證述為可採；況依
26 系爭租賃契約第2條約定，被告本即同意原告自立約日起至1
27 10年3月31日做為裝潢期，則即使原告僱工前往系爭租賃物
28 施工，亦不違反上開約定，附此敘明。

29 (七)第查，證人余厚德結證稱：『（（提示本院卷第63-66頁）
30 照片中之處所是否占暉公司送貨地點？照片中哪些物品是原
31 告向占暉公司採購的物品？）是，當時使用廠房是63頁（照

01 片)沒有錯。本院卷第65、66頁(照片)有貼「留」字的紙
02 不是我貼的,應該是占暉公司廠務人員貼的。印象中有些東
03 西拆了就壞掉了就要丟棄,留的是可以繼續使用的,跟原告
04 不完全有關係,有些如果是包含列在清單裡面就有關係,有
05 些東西不在清單裡面,因為原告不見得會買。……。」、
06 『((提示本院卷第64頁)此照片中的要丟棄的地板貼皮是
07 誰的是否知道?)這些不是我們做的,我不知道誰的。我們
08 沒有拆地板貼皮的動作』等語(本院卷第138-141頁),依
09 證人余厚德上開證言,足認被告所提照片(本院卷第63-66
10 頁)中之設備大部分應為占暉公司所遺留要清除或要搬離,
11 並非全部原告購買而置放於該處,應可認定。

12 (八)至被告抗辯原告提出之原證5錄音,經鈞院勘驗其06:38~0
13 7:44部分原告亦自承「第一個問題,我那邊跟對面天輝買
14 完了,買的價錢說好了,錢也繳了,他們少送純水機,純水
15 機前兩天送到了,我每天帶人來裝潢設計,我們先付設計公
16 司三成訂金…」,足證原告不僅買了東西置於現場,並已有
17 委託設計公司進行裝潢等語,惟查,被告本即同意原告先行
18 裝潢,因此,即使原告先行裝潢或置放購買之物品,亦不能
19 免除被告應依約整修系爭租賃物外牆窗戶、內牆牆壁之義
20 務,是被告此部分抗辯,應無可採。

21 (九)依上所述,被告未依約將系爭租賃物外牆窗戶、內牆牆壁整
22 修完成後交付予原告裝修,讓原告有相當期日之裝修期間等
23 情,業經認定如上,則原告主張其以被告違反契約約定而於
24 110年3月25日委託律師寄發存證信函予被告並主張解除契
25 約,於法相符,經核應認已生解除契約之效力。

26 二、原告請求被告返還押租金及法定利息,於法有據:

27 (一)按民法第259條規定:「契約解除時,當事人雙方回復原狀
28 之義務,除法律另有規定或契約另有訂定外,依左列之規
29 定:一、由他方所受領之給付物,應返還之。二、受領之給
30 付為金錢者,應附加自受領時起之利息償還之。三、受領之
31 給付為勞務或為物之使用者,應照受領時之價額,以金錢償

01 還之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返
02 還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得
03 利益之限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失
04 或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額」。

05 (二)被告固抗辯依兩造系爭租賃契約第17條第1項約定，原告應
06 給付被告違約金66萬元，亦即原告給付之押租金44萬元，經
07 與原告應給付之違約金扣減後已無餘額，是原告不得請求被
08 告返還押租金云云，惟查，本件原告解除契約係依法解除，
09 並非任意解除契約，亦無可歸責於原告之事由，亦即原告並
10 無違反系爭租賃契約第17條第1項之約定，因此，被告所為
11 解除契約之意思表示，尚非適法，則被告並無請求原告給付
12 違約金之權利，是被告此部分抗辯，應無可採。

13 (三)綜上，被告未依兩造所約定之租賃內容為給付，且經原告寄
14 發存證信函解除契約，則原告於解除契約後，依民法第259
15 條第2款規定，請求被告返還其已受領之押金44萬元，及於
16 受領時即110年1月19日起至清償日止，按週年利率百分之5
17 計算之利息，即屬於法有據。

18 三、綜上所述，原告本於系爭租賃契約及民法第259條之規定，
19 請求被告返還其已受領之押金44萬元，及於受領時即110年1
20 月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為
21 有理由，應予准許。

22 四、本件事證已臻明確，兩造就本訴部分其餘攻防方法及所提證
23 據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

24 五、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易訴訟程序所為被告敗
25 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
26 假執行。又被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不
27 合，爰酌定相當擔保金額准許之。

28 六、本訴訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

29 伍、本院就反訴部分之認定：

30 一、反訴原告請求反訴被告應依系爭租賃契約第17條第1項約定
31 賠償反訴原告66萬元，經扣除反訴被告之押金44萬元後，反

01 訴被告應給付22萬元及法定利息予反訴原告等語，為無理
02 由：

03 (一)按…租期開始前乙方（即反訴被告）解除本契約，乙方應給
04 付甲方（即反訴原告）違約金新臺幣陸拾陸萬元整，做為裝
05 潢期之損失，乙方並同意甲方得從押金中扣除，若有不足
06 額，得再向乙方請求之。系爭租賃契約第17條第1項固定有
07 明文（調字卷第16頁）。

08 (二)惟查，反訴原告主張反訴被告違反系爭租賃契約第17條第1
09 項約定部分，為無理由，業經本院認定如上，因此，反訴原
10 告請求反訴被告應依系爭租賃契約第17條第1項約定賠償反
11 訴原告66萬元，經扣除反訴被告之押金44萬元後，反訴被告
12 應給付22萬元予反訴原告等語，為無理由，不應准許。

13 二、綜上所述，反訴原告本於系爭租賃契約第17條第1項約定，
14 請求反訴被告應給付反訴原告22萬元及法定利息，為無理
15 由，應予駁回。

16 三、本件事證已臻明確，兩造就反訴部分其餘攻防方法及所提證
17 據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

18 四、反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

20 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

21 法 官 林福來

22 以上正本證明與原本無異。

23 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
24 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
25 審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

27 書記官 鄭伊汝