

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第265號

上訴人即附

帶被上訴人 蔡伯周

訴訟代理人 葉兆中律師

陳彥佐律師

被上訴人即

附帶上訴人 十十豐盛有限公司

兼

法定代理人 陸忻怡

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國110年1月28日本院臺北簡易庭110年度北簡字第6891號第一審判決提起上訴，並就反訴部分為訴之追加，被上訴人就本訴部分亦為附帶上訴，本院於民國112年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回附帶上訴人後開第二項之訴及命附帶上訴人負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，附帶被上訴人應給付附帶上訴人陸忻怡、十十豐盛有限公司各新臺幣參萬貳仟柒佰貳拾元，及均自民國一百零九年十一月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人上訴及追加之訴均駁回。

第一審訴訟費用關於命被上訴人負擔部分、第二審訴訟費用（含上訴、追加之訴及附帶上訴），均由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按簡易程序第二審所為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第436之1條第3項、第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查本件被上訴人於原審請求上訴人應分別給付被上訴

人十十豐盛有限公司（下稱十十豐盛公司）、陸忻怡各新臺幣（下同）3萬5,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見原審卷第509頁）；上訴人則於原審提起反訴請求十十豐盛公司、陸忻怡分別給付39萬6,400元，及均自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，上開給付，如其中任一被上訴人已履行給付義務時，其餘被上訴人於其給付範圍內免除責任（見原審卷第250頁）。原審就本訴部分判命上訴人應給付十十豐盛公司、陸忻怡各2,280元，及均自民國109年11月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，就反訴部分則為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，就其敗訴部分中之33萬9,400元提起上訴，並就反訴部分，另依兩造簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第11條約定，追加請求被上訴人給付第二審之律師費用5萬5,000元，及自民事上訴理由狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。經核，上訴人就反訴部分所為訴之追加，係本於被上訴人違反系爭租約之同一基礎事實，揆諸首揭規定，應予准許。

二、按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明（最高法院93年度第3次民事庭會議決議參照）。經查：

(一)被上訴人即附帶上訴人提起附帶上訴時，其附帶上訴聲明原為：1.上訴人即附帶被上訴人應給付十十豐盛公司3萬5,720元，及自109年11月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.上訴人即附帶被上訴人應給付陸忻怡3萬5,720元，及自109年11月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第51頁），嗣經變更，附帶上訴聲明變更為：1.原判決不利於附帶上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部分，上訴人即附帶被上訴人應給付陸忻怡、十十豐盛公司各3萬2,720元，

01 及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
02 之利息（見本院卷第322頁）。

03 (二)上訴人提起上訴時，其上訴聲明原為：1.原判決不利於上訴
04 人部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假
05 執行聲請均駁回。3.十十豐盛公司應給付上訴人39萬4,400
06 元，暨自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
07 5%計算之利息。4.陸忻怡應給付上訴人39萬4,400元，暨自
08 反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
09 利息。5.上開第3、4項聲明，如其中任一被上訴人已履行
10 給付義務時，其餘被上訴人於其給付範圍內免除責任。6.上
11 開第3、4項聲明，上訴人願供擔保，請准宣告假執行（見
12 本院卷第25至26頁），嗣將上開第3、4項上訴聲明變更
13 為：3.十十豐盛公司應給付上訴人33萬9,400元，暨自反訴
14 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
15 息。4.陸忻怡應給付上訴人33萬9,400元，暨自反訴起訴狀
16 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本
17 院卷第124頁）。

18 (三)經核，兩造前揭聲明之變更，均屬減縮上訴聲明，揆諸前揭
19 規定，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、本訴部分：

22 (一)被上訴人主張：陸忻怡自99年1月1日起向上訴人承租門牌號
23 碼臺北市○○區○○街000巷00弄0號4樓房屋（下稱系爭4樓
24 房屋），租約每年一簽，陸忻怡共計交付上訴人押租金7萬
25 元（下稱系爭前租約）。自105年起改由十十豐盛公司、陸
26 忻怡向上訴人承租系爭4樓房屋，並分別與上訴人簽訂系爭
27 租約，每年一簽，未另行交付押租金。系爭租約原定於109
28 年12月31日屆滿，因上訴人通知期滿不再續租，被上訴人遂
29 於109年5月30日通知上訴人將於109年7月15日前搬離，經上
30 訴人同意，被上訴人嗣於109年6月30日交還系爭4樓房屋予
31 上訴人，詎上訴人迄未返還押租金7萬元，爰依租賃契約之

01 法律關係，請求上訴人給付陸忻怡、十十豐盛公司各3萬5,0
02 00元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
03 5%計算之利息等語。

04 (二)上訴人則以：訴外人即伊之代理人趙仲英於點交系爭4樓房
05 屋時，發現內部除有許多垃圾以外，沙發坐墊遭到破壞、3
06 台冷氣全部壞掉、衣櫃之門及抽屜均遭破壞無法正常使用，
07 被上訴人違反保管義務，致伊分別支出5,000元、8萬6,400
08 元、7,000元之修繕費用，伊得依民法第432條第2項規定及
09 系爭租約第11條約定，請求被上訴人賠償。且被上訴人未依
10 系爭租約第8條約定粉刷全屋，致伊支出6萬8,000元油漆費
11 用，伊當得依系爭租約第11條約定及民法第227條第1項規
12 定，請求被上訴人賠償。又系爭租約之標的包含門牌號碼臺
13 北市○○區○○街000巷00弄0號5樓房屋（下稱系爭5樓房
14 屋），然因被上訴人疏於管理系爭5樓房屋之花園平台（下
15 稱系爭5樓花園平台），雜草叢生，破壞管線，致系爭4樓房
16 屋漏水，伊因而支出18萬8,000元之修繕費用，亦得依民法
17 第432條第2項規定及系爭租約第10條約定，請求被上訴人賠
18 償。另因被上訴人使用系爭4、5樓房屋違反善良管理人注意
19 義務，導致伊支出本件訴訟第一審律師費用5萬5,000元，伊
20 應得依系爭租約第11條約定向被上訴人請求，伊並依前揭約
21 定，追加請求上訴人給付第二審律師費用5萬5,000元。是
22 以，被上訴人共計應賠償伊46萬4,400元，伊得以此債權與
23 應返還被上訴人之押租金債務抵銷，被上訴人自不得請求伊
24 返還押租金等語，資為抗辯。

25 二、反訴部分：

26 (一)上訴人主張：伊得請求被上訴人賠償之46萬4,400元（請求
27 之各項目、金額、依據，均詳如上開一、本訴部分(二)所
28 載），經與伊應返還被上訴人之押租金7萬元抵銷後，伊仍
29 得向被上訴人請求39萬4,400元，爰依民法第432條第2項、
30 第227條第1項規定、系爭租約第10條、第11條約定提起反訴
31 請求被上訴人各給付33萬9,400元，及追加反訴請求被上訴

01 人各給付5萬5,000元，就前揭金額，任一被上訴人已履行給
02 付義務時，其餘被上訴人於其給付範圍內免除責任等語。

03 (二)被上訴人則以：上訴人為系爭4樓房屋之出租人，依民法第4
04 23條規定，對於租賃物負有保持義務，系爭4樓房屋內之一
05 般家具如經合理使用損壞，應由上訴人負責修繕，且兩造租
06 賃期間將近10年，沙發、冷氣、衣櫃等家具本會自然老舊，
07 上訴人未舉證伊等有何違反注意義務致系爭4樓房屋受損之
08 情，卻要求伊等負擔沙發、冷氣、衣櫃等家具因自然耗損所
09 生之修繕費用，顯不合理。且系爭租約並未約定伊等交還系
10 爭4樓房屋前應粉刷陽台等部分之牆面及天花板，又陽台係
11 因有壁癌，所以無法粉刷，上訴人亦同意陽台無須粉刷，而
12 次臥室之天花板及牆面交接處，係因上訴人曾施作防水漆，
13 伊等方未重新油漆，除此之外之室內部分，伊等均已粉刷，
14 並通知上訴人，上訴人並未告知未完成之部分，自不得再行
15 請求油漆之費用。另系爭5樓房屋因與系爭4樓房屋物理上緊
16 密相連，系爭5樓房屋如有漏水，勢必影響系爭4樓房屋，然
17 伊等並未承租系爭5樓房屋，且自106年起伊等即向上訴人反
18 應系爭5樓花園平台未養護修剪、樹木及花草根部橫生，導
19 致樓地板龜裂而有漏水、壁癌之情形，此為上訴人應自行修
20 繕之部分，不得要求伊等負擔。此外，系爭租約第11條關於
21 訴訟費、律師費用負擔之約定，有悖保護弱勢承租人之原
22 則，且本件訴訟係因上訴人拒不返還押租金而生，並非因伊
23 等違約之故，訴訟費及律師費用不應由伊等負擔，上訴人請
24 求伊等負擔律師費，除與該約定不合外，亦違反民法第148
25 條規定而不應允許等語，資為抗辯。

26 三、原審就本訴部分，為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，
27 判命上訴人應給付十十豐盛公司、陸忻怡各2,280元，及均
28 自109年11月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，而
29 駁回被上訴人其餘請求，並就被上訴人勝訴部分，依職權分
30 別為假執行及免為假執行之宣告。上訴人就其敗訴部分聲明
31 不服，提起上訴，被上訴人就其等敗訴部分亦聲明不服，提

起附帶上訴，上訴人於本院聲明：(一)上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回；(二)附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。被上訴人附帶上訴聲明：(一)原判決不利於附帶上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，附帶被上訴人應給付陸忻怡、十十豐盛公司各3萬2,720元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另原審就反訴部分，則為上訴人全部敗訴之判決，駁回上訴人之反訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分中之33萬9,400元聲明不服提起上訴，且為訴之追加【至上訴人請求超逾上開部分（即請求無法出租系爭4樓房屋之租金損失5萬7,000元部分），未據其聲明不服，該部分非本院審理範圍】，並聲明：(一)反訴上訴聲明：1.原判決關於駁回後開第2、3項之訴部分廢棄。2.十十豐盛公司應給付上訴人33萬9,400元，暨自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.陸忻怡應給付上訴人33萬9,400元，暨自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。4.上開第2、3項給付，如其中任一被上訴人已履行給付義務時，其餘被上訴人於其給付範圍內免除責任。5.十十豐盛公司應再給付上訴人5萬5,000元，暨自民事上訴理由狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。6.陸忻怡應再給付上訴人5萬5,000元，暨自民事上訴理由狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。7.上開第5、6項給付，如其中任一被上訴人已履行給付義務時，其餘被上訴人於其給付範圍內免除責任。(二)被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第268至269頁）：

(一)陸忻怡自99年起至108年向上訴人承租系爭4樓房屋，兩造嗣於109年重新簽立系爭租約，陸忻怡於與上訴人簽訂系爭前租約時，曾交付7萬元押租金給上訴人，被上訴人嗣未依系爭租約所載補足押租金6,000元予上訴人，被上訴人已於109年6月30日交還系爭4樓房屋，上訴人尚未返還7萬元之押租

01 金予被上訴人。（見原審卷第11至14頁、第87至95頁、第36
02 7至395頁）

03 (二)被上訴人返還系爭4樓房屋時，客觀上有沙發塌陷、衣櫃門
04 片滑軌毀損、3台冷氣無法使用、牆面剝落之情形。（見原
05 審卷第99、103、199頁、第253至257頁）

06 (三)上訴人有支出沙發維修費5,000元、冷氣維修費8萬6,400
07 元、衣櫃維修費7,000元、油漆粉刷費6萬8,000元、系爭5樓
08 花園平台工程費18萬8,000元、本件訴訟一、二審律師費共1
09 1萬元。（見原審卷第101、105、107、109、111頁；本院卷
10 第91頁）

11 五、本訴部分：

12 被上訴人主張其等已於109年6月30日返還向上訴人承租之系
13 爭4樓房屋，依系爭租約第4條約定，上訴人應返還其等押租
14 金各3萬5,000元等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。是
15 本件爭點厥為：(一)被上訴人主張上訴人應給付其等各3萬5,0
16 00元之押租金，有無理由？(二)上訴人主張其得以對被上訴人
17 之下列各項債權與被上訴人得請求之押租金為抵銷，有無理
18 由？1.上訴人依民法第432條第2項規定及系爭租約第11條約
19 定，請求被上訴人賠償系爭4樓房屋內沙發、衣櫃、冷氣3台
20 之修繕費用共計9萬8,400元，是否有據？2.上訴人民法第22
21 7條第1項規定及系爭租約第11條約定，請求被上訴人賠償油
22 漆粉刷費用6萬8,000元，是否有據？3.上訴人依民法第432
23 條第2項規定及系爭租約第10條約定，請求被上訴人賠償修
24 繕系爭5樓花園平台之工程費用18萬8,000元，是否有據？4.
25 上訴人依系爭租約第11條約定，請求被上訴人給付本件訴訟
26 一、二審律師費用共11萬元，是否有據？茲分述如下：

27 (一)被上訴人主張上訴人應給付其等各3萬5,000元之押租金，有
28 無理由？

29 系爭租約第4條約定：「乙方（即被上訴人）應於訂約時，
30 交於甲方（即上訴人）3萬8,000元整作為押租保證金，乙方
31 如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押

租保證金。」（見原審卷第11、13頁）。查陸忻怡於與上訴人簽訂系爭前租約時，曾交付7萬元押租金給上訴人，被上訴人嗣與上訴人簽訂系爭租約時，並未依系爭租約所載補足押租金6,000元予上訴人，被上訴人已於109年6月30日交還系爭4樓房屋，上訴人尚未返還7萬元之押租金予被上訴人等情，有系爭租約、系爭前租約在卷可憑（見原審卷第11至14頁、第87至95頁、第367至395頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第268頁），依原由陸忻怡單獨承租系爭4樓房屋，嗣改由被上訴人分別與上訴人簽立系爭租約以承租同一標的，且上訴人並未另向被上訴人收取押租金差額之交易脈絡觀之，堪認上訴人已默示同意陸忻怡原交付之押租金7萬元，於被上訴人與上訴人分別簽立系爭租約時，改作為陸忻怡、十十豐盛公司承租系爭4樓房屋應付之押租金各3萬5,000元。而被上訴人既已返還系爭房屋予上訴人，依系爭租約第4條約定，上訴人即負有返還被上訴人各3萬5,000元押租金之義務，上訴人辯稱僅陸忻怡得請求返還3萬5,000元押租金云云，洵無可採。是以，被上訴人主張依系爭租約第4條約定，上訴人應給付其等各3萬5,000元之押租金，要屬有據。

(二)上訴人主張其得以對被上訴人之下列各項債權與被上訴人得請求之押租金為抵銷，有無理由？

- 1.上訴人依民法第432條第2項規定及系爭租約第11條約定，請求被上訴人賠償系爭4樓房屋內沙發、衣櫃、冷氣3台之修繕費用共計9萬8,400元，是否有據？
- (1)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第432條定有明文。債務人應依債之本旨為給付，僅在特別情事下始得免責，乃債法之大原則；苟債務人之給付與債之內容不符，而主張免責者，自應就其歸責事由不存在負舉證責任。而承租人依民法第432條第1項規定，於

租賃關係存續中，對租賃物負有保管義務；承租人因違反保管義務，致租賃物毀損或滅失，於租賃契約終止後不能依約返還出租人時，對出租人所負損害賠償責任，屬一種債務不履行之損害賠償責任。準此，出租人主張承租人應依民法第432條第2項規定，賠償租賃物毀損、滅失所致損害者，自應就租賃物確有毀損、滅失等情事，負舉證之責；承租人欲免為給付者，亦應就其係依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用收益等有利於己之事實，或歸責事由之不存在即其已盡善良管理人之注意義務乙節，舉證以實其詞。系爭租約第10條約定：「乙方（即被上訴人）應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」、第11條約定：「乙方（即被上訴人）若有違約情事，至損害甲方（即上訴人）之權益時願聽從甲方損害賠償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」、第15條第4項約定：「甲方（即上訴人）提供若干家具、電器用品（內附冷氣、洗衣機、冰箱等）予乙方（即被上訴人）使用，乙方應依正常方式愛惜使用，並於租賃關係消滅後交還甲方。」

（見原審卷第11至14頁）。是以，被上訴人既向上訴人承租系爭4樓房屋，上訴人並提供屋內家具予其等使用，其等自應以善良管理人之注意，就系爭4樓房屋及其內家具負保管義務，如有違反，即應對上訴人負損害賠償之責。

(2)查被上訴人返還系爭4樓房屋時，屋內沙發塌陷、衣櫃門片滑軌毀損、3台冷氣無法使用，上訴人因而支出沙發維修費5,000元、衣櫃維修費7,000元、冷氣維修費8萬6,400元等情，業據上訴人提出系爭4樓房屋及家具之照片、修繕費用單據為證（見原審卷第99至107頁、第199頁），且為被上訴人所不爭執（見本院卷第268至269頁），固堪認定。惟衡以沙發經長期使用，本會因彈簧或泡棉彈性疲乏而凹陷及皮面褪色，衣櫃之五金零件則會因多次開關而磨損、櫃體板材會因使用而有刮痕，冷氣之耐用年限一般為5至10年，是陸忻

01 怡自99年起即承租系爭4樓房屋並實際居住於內至109年6月
02 止，屋內沙發、衣櫃、冷氣歷經10年之一般使用，產生耗損
03 或故障之情，在所難免。再觀諸上開照片及修繕費用單據，
04 沙發除塌陷及皮面褪色痕跡外，並無外觀遭破壞之情況，衣
05 櫃之木板部分並無明顯破損，修繕項目亦僅就門片鉸鍊部分
06 更換五金零件及就櫃體外觀為修復，冷氣部分則看不出故障
07 之原因及修繕之內容，是上開家具之毀損情狀，均未溢脫長
08 年使用之自然耗損範圍，難認係因被上訴人違反管理、維護
09 義務所致，上訴人依民法第432條第2項規定及系爭租約第11
10 條約定，請求被上訴人賠償此部分修繕費用共計9萬8,400
11 元，洵無可採。

12 2.上訴人民法第227條第1項規定及系爭租約第11條約定，請求
13 被上訴人賠償油漆粉刷費用6萬8,000元，是否有據？

14 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
15 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
16 條第1項定有明文。又系爭租約第8條約定：「房屋有改裝設
17 施之必要時，乙方（即被上訴人）取得甲方（即上訴人）之
18 同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋
19 時應打掃乾淨、清空並粉刷全屋，回復原狀交還，不得任意
20 破壞。」、第11條約定：「乙方（即被上訴人）若有違約情
21 事，至損害甲方（即上訴人）之權益時願聽從甲方損害賠
22 償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方
23 負責賠償。」（見原審卷第11至14頁）。系爭租約第8條既
24 就被上訴人返還系爭4樓房屋前之粉刷範圍載明為「全
25 屋」，而未特別限定區域，足認被上訴人應粉刷之範圍除房
26 屋室內外，亦包含陽台。

27 (2)上訴人主張被上訴人未粉刷全屋，固提出德瑞特化工程有限
28 公司（下稱德瑞特公司）出具之領據及系爭房屋照片為證
29 （見原審卷第109頁、第253至257頁），且被上訴人亦自承
30 並未粉刷系爭4樓房屋次臥室天花板與牆壁交接處及陽台部
31 分（見本院卷第175、269頁）。惟查被上訴人就渠等於返還

01 系爭4樓房屋前已粉刷次臥室及陽台以外部分乙節，已提出
02 照片及對話紀錄為證（見原審卷第19至24頁、第133、137
03 頁）。又經本院函詢德瑞特公司就系爭4樓房屋施作油漆工
04 程之範圍，該公司函覆略以：油漆施作範圍為玄關、前陽
05 台、書房、客臥、後陽台之天花板及主臥之牆面等語（見外
06 放之德瑞特公司回覆資料第1頁、第5至6頁），對照德瑞特
07 公司函覆系爭4樓房屋漏水之位置為玄關、書房、前陽台、
08 後陽台天花板、客臥、主臥牆面及天花板，及施作防水工程
09 之項目為玄關外牆、書房屋頂地板、前陽台屋頂地板、後陽
10 台外牆牆面、客臥及主臥屋頂地板、外牆防水處理（見外放
11 之德瑞特公司回覆資料第3至4頁），均與施作油漆工程之位
12 置相符，且依防水工程施工前置規劃所示工序，書房、次
13 臥、主臥部分均需先將天花板油漆刮除後方得施作滲透結晶
14 （外放之德瑞特公司回覆資料第10至12頁），即無法排除油
15 漆工程係為配合修繕系爭4樓房屋漏水所為之可能，而難據
16 以認定被上訴人就系爭4樓房屋次臥室及陽台部分以外之區
17 域亦未粉刷。另證人趙仲英雖於原審證稱：上訴人是我姊
18 夫，因為上訴人長年住在加拿大，所以都是委託我點交系爭
19 4樓房屋，被上訴人說有粉刷過，但點交時屋內完全沒有油
20 漆味，房間天花板有些地方油漆有剝落等語（見原審卷第23
21 5至236頁），然油漆味退散之快慢，本受油漆完成時間之長
22 短、房屋通風與否、使用之油漆種類等因素影響，亦無從因
23 趙仲英點交房屋時未聞到油漆味，即認被上訴人並未粉刷系
24 爭4樓房屋次臥室及陽台部分以外之區域。

25 (3)至被上訴人雖未粉刷系爭4樓房屋次臥室天花板與牆壁交接
26 處及陽台，然觀諸兩造間之對話紀錄，被上訴人傳送：「另
27 外2年前你們請師傅做以前女兒的房間，因為牆壁整個壁
28 癌，你們的師傅有圖一層漆在天花板與牆壁交接處，如上
29 圖」，上訴人答以：「知道」（見本院卷第175頁），足見
30 上訴人並未質疑系爭4樓房屋次臥曾施作過防水漆之情，此
31 亦與德瑞特公司函覆說明：客房（即次臥）天花板施工前狀

01 況，由於頂樓的樓地板長期泡水，導致4樓房間的天花板因
02 為潮濕而造成顏色不同所示之房屋現況相符（見外放之德瑞
03 特公司回覆資料第2頁），是被上訴人為避免影響防水特殊
04 用漆而未重新粉刷系爭4樓房屋次臥室天花板與牆壁交接
05 處，自難認有何可歸責之處。另參酌系爭4樓房屋前後陽台
06 施作防水工程前之照片及德瑞特公司函覆系爭4樓房屋漏水
07 之位置（見外放之德瑞特公司回覆資料第4至6頁），可知前
08 後陽台天花板確有因滲漏水而油漆脫落之情事，即有重新粉
09 刷之困難，被上訴人因而未粉刷前後陽台之天花板，亦難認
10 有何可歸責之處。

11 (4)綜上所述，上訴人既無法證明被上訴人並未粉刷系爭4樓房
12 屋次臥室天花板與牆壁交接處及陽台以外之部分，且被上訴
13 人未粉刷系爭4樓房屋次臥室天花板與牆壁交接處及陽台，
14 要屬不可歸責，上訴人依民法第227條第1項規定及系爭租約
15 第11條約定，請求被上訴人賠償油漆粉刷費用6萬8,000元，
16 自無可採。

17 3.上訴人依民法第432條第2項規定及系爭租約第10條約定，請
18 求被上訴人賠償修繕系爭5樓花園平台之工程費用18萬8,000
19 元，是否有據？

20 (1)上訴人固主張被上訴人承租之範圍包含系爭5樓房屋，故就
21 系爭5樓花園平台負有保管義務云云。惟系爭租約第1條已載
22 明：「甲方（即上訴人）房屋所在地及使用範圍：臺北市○
23 ○區○○街000巷00弄0號4樓。」（見原審卷第11、13
24 頁），並未含系爭5樓房屋。再對照上訴人與陸忻怡簽訂之
25 系爭前租約第1條記載：「房屋座落：臺北市○○區○○街0
26 00巷00弄0號4樓（5樓共同使用）」（見原審卷第367、37
27 7、387頁），有明定系爭5樓房屋亦屬於陸忻怡承租所得使
28 用之範圍，則於承租人改為被上訴人、兩造間重新簽訂系爭
29 租約時，若兩造間確係延續先前租賃標的即有系爭5樓房屋
30 亦為被上訴人承租使用範圍之合意，理應援用系爭前租約關
31 於租賃標的之記載，約明於系爭租約，然系爭租約並無如此

01 記載，即難認被上訴人確有向上訴人承租系爭5樓房屋。又
02 縱使被上訴人於返還系爭4樓房屋時，曾應上訴人之要求，
03 清除系爭5樓花園平台樹上之十字架並清理牆面（見原審卷
04 第141至143頁），亦無從證明上開使用情形係被上訴人於10
05 5年與上訴人簽訂系爭租約後所為，尚難據此認定系爭租約
06 之租賃標的包含系爭5樓房屋。

07 (2)至證人魏秀章於原審雖證稱：我住在臺北市○○街000巷00
08 弄0號2樓，2、3樓中間有門，上訴人有給我鑰匙，我平常不
09 會上去，只有頂樓水塔維修或清洗，才會通知4樓，請他將5
10 樓的門打開；我約於104年底至105年初，因為裝修，請被上
11 訴人問上訴人可否將東西放在5樓，被上訴人有幫我問，隔
12 幾天被上訴人說房東同意我放，我才放等語（見原審卷第43
13 5至437頁），然此僅能證明魏秀章前往系爭5樓房屋時會通
14 知被上訴人，尚無足證明兩造間確實就系爭5樓房屋有成立
15 租賃關係。再佐以魏秀章在系爭5樓房屋暫放物品，並不涉
16 及房屋結構之更動，被上訴人果若有承租系爭5樓房屋，渠
17 等就系爭5樓房屋即有使用、管理之權限，當得自行決定是
18 否讓魏秀章暫放物品，然渠等經魏秀章詢問時，仍表示需取
19 得上訴人之同意，益徵被上訴人並未承租系爭5樓房屋。

20 (3)被上訴人既未承租系爭5樓房屋，就系爭5樓花園平台即不負
21 承租人之保管責任，上訴人依民法第432條第2項規定及系爭
22 租約第10條約定請求被上訴人賠償修繕系爭5樓花園平台之
23 工程費用18萬8,000元，洵屬無據。

24 4.上訴人依系爭租約第11條約定，請求被上訴人給付本件訴訟
25 一、二審律師費用共11萬元，是否有據？

26 系爭租約第11條固約定：「乙方（即被上訴人）若有違約情
27 事，至損害甲方（即上訴人）之權益時願聽從甲方損害賠
28 償，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方
29 負責賠償。」（見原審卷第11、13頁），然被上訴人應賠償
30 律師費用之情形顯然係以被上訴人有違反系爭租約為前提，
31 而本件訴訟既係因上訴人拒不返還押租金而起，又上訴人主

張被上訴人違反保管、粉刷義務部分，均經本院認定為無理由，自無從認定上訴人因本件訴訟支付之律師費用共計11萬元，係因被上訴人違反系爭租約所致，上訴人以上開約定請求被上訴人賠償本件訴訟一、二審律師費用共11萬元，顯不可採。

5.綜前所述，依系爭租約第4條約定，上訴人負有返還被上訴人各3萬5,000元押租金之義務，而上訴人以被上訴人應賠償其46萬4,400元（計算式：9萬8,400元+6萬8,000元+18萬8,000元+11萬元）為由，為抵銷之抗辯，均無理由，上訴人即無從執此與其所負返還押租金之義務為抵銷，而仍應給付被上訴人各3萬5,000元。

(三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，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利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查被上訴人請求上訴人給付前開金額，並未定有給付期限，上訴人應自受催告時起，始負遲延責任，而本件起訴狀繕本於109年10月28日寄存送達上訴人，有本院送達證書在卷可考（見原審卷第47頁），於109年11月7日生送達效力，是被上訴人請求上訴人自起訴狀繕本送達之翌日即109年11月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

六、反訴部分：上訴人依民法第432條第2項規定、第227條第1項規定、系爭租約第10條、第11條約定，提起反訴請求被上訴人給付33萬9,400元及追加反訴請求被上訴人給付5萬5,000元，因其請求之各項目、金額均經本院認定為無理由（理由詳五、本訴部分(二)所載），自屬無據，不應准許。

七、綜上所述，被上訴人本訴依系爭租約之法律關係，請求上訴人給付被上訴人各3萬5,000元，及均自109年11月8日起至清

償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據，應予准許。上訴人反訴依民法第432條第2項、第227條第1項規定、系爭租約第10條、第11條約定，請求被上訴人給付33萬9,400元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並追加請求被上訴人給付5萬5,000元，暨自民事上訴理由狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原審就上開本訴部分應准許其中上訴人應再給付被上訴人各3萬2,720元（計算式：35,000元－2,280元＝32,720元）部分，為被上訴人敗訴之判決，尚有未洽。被上訴人附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。又本件訴訟標的金額未逾150萬元，不得上訴第三審，原審駁回被上訴人此部分假執行之聲請，結論尚無不合，仍應予維持。至原審就上開應准許部分其中2,280元命上訴人如數給付，並為准、免假執行之諭知，及駁回上訴人反訴請求部分，核無違誤。上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人於本院追加請求被上訴人再給付上訴人5萬5,000元，亦屬無據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴人之上訴及追加之訴均為無理由，附帶上訴為有理由，依民事訴訟法第436之1條第3項、第449條第1項、第450條、第78條、第463條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 9 月 6 日
民事第八庭 審判長法官 蔡世芳
法官 張瓊華
法官 蕭如儀

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 112 年 9 月 6 日
02 書記官 劉茵綺