

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第2720號

原告

即反訴被告 蔡舜宇

訴訟代理人 龍毓梅律師

複代理人 施凱勝律師

楊念慈律師（112年1月19日解除委任）

被告

即反訴原告 六星集股份有限公司

法定代理人 傅信欽

訴訟代理人 林冠佑律師

李冠亨律師

上列當事人間債務人異議之訴等事件，本院於民國112年7月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣貳拾捌萬元，及自民國一一〇年
九月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決第三項得假執行。但反訴被告如以新臺幣貳拾捌萬元為反
訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、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項分別定
有明文。查本件原告（即反訴被告、下稱原告或反訴被告）

01 起訴係依兩造簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭租約），請求
02 被告(即反訴原告、下稱被告或反訴原告)租約終止後之損害
03 賠償，嗣被告於本訴繫屬中，主張原告尚有押租保證金未返
04 還，依系爭租約之法律關係提起反訴(見本院卷第99頁)，經
05 核反訴與本訴均係基於同一租賃契約所生之爭執，且二者訴
06 訟標的法律關係具有牽連關係，揆諸上揭說明，其提起反
07 訴，核無不合，應予准許。

08 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
09 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
10 限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原
11 告起訴時聲明：(一)本院111年度司執字第22021號兩造間返還
12 押租金強制執行事件(下稱系爭執行事件)之強制執行程序應
13 予撤銷。(二)被告應給付原告新臺幣（下同）134萬6,000元，
14 及自民事異議之訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按
15 週年利率5%計算之利息。嗣系爭執行事件經裁定駁回而終
16 結，故原告撤回上開第一項聲明，並變更聲明如下述（見本
17 院卷第163頁）。核原告上開聲明之變更，俱係基於同一基
18 礎事實，且屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規
19 定，要無不合，應予准許。

20 貳、實體方面：

21 一、本訴部分：

22 (一)原告起訴主張：被告於民國100年間向原告承租原告所有之
23 門牌號碼臺北市○○區○○○路○段00號1至4樓之房屋（下
24 稱系爭房屋），兩造於106年11月8日續簽系爭租約，租賃期
25 限至113年3月31日止。嗣被告提前終止系爭租約，兩造之租
26 賃關係於110年9月11日消滅。依系爭租約第4條第3項約定：
27 「房屋有改裝設施之必要，需經甲方（指原告）同意後，乙
28 方（指被告）自行裝設，但不得損害原有建物之安全結構，
29 乙方於交還房屋時，應負責回復原狀。」，被告於租賃關係
30 消滅交還房屋時，負有將系爭房屋回復原狀之義務。然在兩
31 造約定110年9月11日點交系爭房屋當日，系爭房屋仍有多處

01 未回復原狀。系爭房屋1樓頂板原無洞口，被告承租後未經
02 原告同意在該處架設樓梯，致1樓頂板有洞口，該洞口於110
03 年9月11日點交時用鐵板鋪上，顯非回復原狀且有結構安全
04 疑慮，且系爭房屋4樓因被告違約未經同意私自裝設衛浴設
05 備，嗣後因拆除不慎，造成4樓地板及牆面有損壞等未回復
06 原狀之情，是被告已違反系爭租約，自應負債務不履行之損
07 害賠償。又被告對此部分顯有未盡善良管理人注意義務之
08 情，是依民法第432條及系爭租金第5條之約定，被告亦應負
09 損害賠償責任。因系爭房屋有上開瑕疵尚未修補，造成原告
10 將系爭房屋出租給他人時，與新承租人約定免收1個半月租
11 金即45萬元，是原告受有45萬元之損害。此外，因被告未經
12 原告同意即將1樓頂板開設洞口，且未回復原狀，造成系爭
13 房屋有結構安全之問題，原告經詢問專業人士後，建築師建
14 議於該處裝設電梯方能維持建物結構安全，原告因而花費11
15 7萬6,000元裝設電梯。綜上，原告為將系爭房屋回復原狀，
16 總計受有162萬6,000元之損害(計算式：45萬元+117萬6,00
17 0元=162萬6,000元)，再與被告之押租保證金28萬元抵充
18 後，被告應賠償原告134萬6,000元(計算式：162萬6,000元
19 -28萬元=134萬6,000元)。爰依系爭租約第5條、民法第22
20 7條第1項、第226條第1項、第432條提起本件訴訟等語，並
21 聲明：1.被告應給付原告134萬6,000元，及自民事異議之訴
22 狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
23 利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

24 (二)被告則以：兩造於辦理系爭房屋之點交前即已積極協調溝
25 通，原告更明確要求被告應將系爭房屋回復為其所稱之狀
26 況，除多次向被告之員工指示須將系爭房屋1樓至4樓包含衛
27 浴設備等之裝潢全數拆除外，亦要求被告將1樓樓梯及樓上
28 隔棟牆復原。是被告為了將系爭房屋回復為原告所要求之狀
29 況，乃委請當初負責系爭房屋裝潢作業之璟昀室內裝修工程
30 有限公司(下稱璟昀公司)，進行復原及拆除作業，將系爭
31 房屋回復為原告所要求之狀況，為此支出回復及拆除費用共

計118萬元。就系爭房屋1樓頂板洞口部分，被告於兩造點交日前即已依照頂板處之原先結構及工法委請璟昀公司施作，以符合安全及原先之標準修復之。另就系爭房屋4樓地板及牆面部分，被告除依原告之指示，要求璟昀公司將其中之裝潢及衛浴設備拆除外，更請璟昀公司使用水泥或磚等永續材料將4樓地板及牆面進行修補，並無原告所稱之損壞及未回復原狀之情，自無須對原告負擔債務不履行之損害賠償責任。縱認被告並未將系爭房屋回復為原告所要求之狀況，亦不當然因此導致原告嗣後受有無法向新承租人收取租金之損害，蓋兩造早於110年9月11日進行點交，被告於當日即將系爭房屋返還予原告，則系爭房屋如有地面、牆面毀損之狀況，亦應由系爭房屋之所有權人即原告委請施作廠商進行修補，而不可能拖延近4個月之久，再由新承租人予以修補；且原告所主張之1個半月租金，係原告依照社會租賃實務，自願給予承租人之裝潢免租期，此部分之費用與被告無關。被告就1樓頂板洞口已依照原先結構及工法施作，亦無任何違反結構安全之證據，且修建電梯係為增加系爭房屋價值，難認其裝設電梯之支出與該處之使用狀況有何關聯性及相當因果關係等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分：

(一)反訴原告主張：反訴原告通知反訴被告提前於110年9月11日終止系爭租約，獲反訴被告認可而合意，兩造於110年9月11日辦理系爭房屋之點交，反訴原告於締約時所交付之84萬元押租保證金，依系爭租約第3條第2項、第7條第4項約定扣除兩個月租金56萬元後，且反訴原告已依系爭租約之約定將系爭房屋回復原狀返還予反訴被告，反訴原告自得請求反訴被告返還28萬元押租保證金等語，並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告28萬元，及自110年9月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.反訴原告願供擔保，請准予宣告假執行。

(二)反訴被告則以：反訴原告返還系爭房屋予反訴被告時，有1

樓頂板洞口鋪設鐵板及4樓地板、牆面毀損之情，此非屬房屋正常使用之折舊及自然耗損，是反訴原告就此部分顯有未盡善良管理人注意義務之情，反訴被告為將系爭房屋回復原狀，受有162萬6,000元之損害，是依民法第227條第1項、第226條第1項、第432條規定及系爭租約第5條之約定，反訴原告應對反訴被告負損害賠償責任。而押租保證金28萬元，因反訴原告有上開債務不履行之情況，押租保證金應先抵充填補反訴被告所受損害，則抵充後並無任何押租保證金餘額，反訴原告即無權請求返還押租保證金等語，資為抗辯，並聲明：1.反訴原告之訴駁回。2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第219至220頁）：

(一)被告於100年間起即向原告承租系爭房屋，於租期屆至後，兩造同意續租，並於106年11月8日簽訂系爭租約，於同日由本院所屬民間公證人陳幼霖事務所辦理系爭租約公證，做成本院106年度北院民公霖字第222742號公證書（下稱系爭公證書），約定每月租金為28萬元，被告並交付84萬元押租保證金。

(二)嗣被告提前終止系爭租約，獲原告同意，兩造租約於110年9月11日終止，並於同日會同點交系爭房屋。被告以84萬元之押租保證金扣除2個月租金即56萬元後，餘額為28萬元。

(三)被告於111年2月22日以系爭公證書為執行名義，聲請執行系押租保證金餘額28萬元，經本院民事執行處以111年度司執字第22021號返還押租金執行事件即系爭執行事件受理在案，嗣本院民事執行處以提前終止系爭租約與系爭公證書約定逕受強制執行事項約定不符，而於111年7月12日裁定駁回被告系爭執行事件之聲請。

四、得心證之理由：

(一)本訴部分：

1.按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。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438條第1項、第432條分別定有明文。又兩造間系爭租約第4條第3項、第5條約定：「房屋有改裝設施之必要時，需經甲方同意後自行裝設，但不得損害原有建築之安全結構，乙方於交還房屋時，應負責回復原狀。」、「乙方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。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。」等語。而依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求返還租賃物時，承租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆少有不必要重新裝潢或整修者，如係出租供他人營業之店面，一般情況下更均由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及整修，此時如以原承租人未回復「原有」狀態為由，再向原承租人請求回復原狀所需之費用，即有違誠信。對於租賃期間系爭房屋於正常使用下之自然折舊及減損，出租人不應要求承租人回復至未使用系爭房屋之狀態，蓋如此不僅不合於租賃契約中承租人本就享有租賃物之使用收益之本質，且要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段

亦定有明文。經查：

(1)原告雖主張系爭房屋有未回復原狀之損害，惟該現狀因原告已將系爭房屋交由新承租人裝潢使用，故無從以履勘現場之方式審定原告之主張，而系爭房屋於出租被告時之現況如院卷第189至194頁「出租被告交付租賃物時」欄位之照片所示，為兩造所不爭執。觀諸上述照片，原告所交付之系爭房屋為無任何裝潢之毛坯屋狀態。又兩造間系爭租約第4條約定：「房屋有改裝設施之必要時，需經甲方（即原告）同意後自行裝設，但不得損害原有建築之安全結構，乙方（即被告）於交還房屋時，應負責回復原狀。」等語，而被告承租系爭房屋乃作為足體養身會館之使用，雙方於簽訂系爭租約當時應可預見被告承租後將有裝潢改裝之需求。故綜觀前揭系爭租約第4條約定，可知被告於經營足體養身會館目的之範圍內所為裝潢或改裝，除損害房屋之安全結構外，應解釋為已經原告事先同意，並非裝潢大小事均需得原告同意，至裝潢而所生之變動，則為原告交還系爭房屋所負回復原狀之範疇，始符合當事人締結契約之真意。又本件被告為經營足體養身會館之契約目的，於系爭房屋1至4樓所為裝潢或1樓頂板開洞架設樓梯等裝設或加工，原告未提出鑑定報告或具備結構安全技術專業知識之技師進行勘查等相關證據，舉證被告有何損害房屋安全結構之情狀，則依前揭系爭租約第4條約定，被告於返還系爭房屋時，僅需就系爭房屋之裝潢、改裝全部拆除回復至原先無任何裝潢之毛坯屋狀態即可甚明。是觀諸原告提出被告點交返還系爭房屋時照片（見本院卷第39至47頁），被告已將系爭房屋1至4樓裝潢全部拆除，並新作鋼骨樓梯、加裝2樓樓板鋼筋、水電及插座之修復、泥作沙磚修補，且提出委請璟昀公司進行回復及拆除費用之單據為證（見本院卷第143、145頁）。堪認被告抗辯已將系爭房屋之裝潢及改裝拆空並回復至承租時之狀態等語，堪予採信。

(2)至原告主張被告有下列違約未將房屋回復原狀之情節：

01 ①原告認為被告拆除系爭房屋4樓衛浴設備施工不慎，造成地
02 面及牆面有坑洞等語。然參酌原告所交付之系爭房屋為無任
03 何裝潢之毛坯屋狀態，故本件系爭租約所指回復原狀，應係
04 指被告於返還系爭房屋時，僅需就系爭房屋之裝潢、改裝全
05 部拆除回復至原先無任何裝潢之毛坯屋狀態，業如前述。則
06 被告於使用或拆除過程中造成房屋留下使用或拆除痕跡，未
07 影響房屋正常使用，難謂被告尚未回復原狀。是以，原告所
08 拍攝返還系爭房屋4樓現狀照片（見本院卷第45、47頁），地
09 面留有水泥填補遺留痕跡，僅係拆除衛浴設備後必然產生之
10 狀況，然未影響系爭房屋為毛坯屋空屋之正常使用，非可認
11 係被告毀損作為或尚未回復原狀。

12 ②原告主張被告於系爭房屋1樓頂板開洞口裝設樓梯，雖有拆
13 除樓梯，但樓梯洞口僅鋪設水泥並架設鐵板，造成結構安全
14 問題等語，然原告就有何結構安全之影響並未提出鑑定報告
15 或具備結構安全技術專業知識之技師進行勘查等相關證據以
16 實其說，自難僅憑原告片面臆測之詞，即認系爭房屋1樓頂
17 板水泥填補之洞口有結構安全疑慮，並據認被告未回復原
18 狀。況且，原告並未說明系爭房屋出租被告時，該1樓頂板
19 之鋼筋狀況為何，參以該現狀業經原告裝設電梯而無從調
20 查，是以，原告主張為查明1樓頂板如植入鋼筋、水泥覆蓋
21 之費用為何，故聲請函詢璟昀公司及傳喚負責系爭房屋拆除
22 工程之人，均核無必要，附此敘明。

23 ③承上，被告抗辯已履行系爭租約義務，將回復原狀之系爭房
24 屋返還原告等情，應堪信實，則原告自不得向被告請求損害
25 賠償。原告雖主張被告未將系爭房屋回復原狀，故給予新承
26 租人免除45萬元租金由其自行修補，被告應就該45萬元損害
27 負賠償責任云云，惟此乃原告自行與新承租人磋商之結果並
28 記載於其等間新訂之租賃契約內，惟既未經被告簽認，且係
29 由新承租人依其承租目的重新裝潢使用，自與被告無涉，亦
30 無從證明系爭房屋受有45萬元損害而修繕。是原告聲請傳喚
31 新承租人之行政主管劉昌茂到庭作證，核無必要。另原告主

張系爭房屋1樓頂板水泥填補之洞口尚需裝設電梯維持結構安全以回復原狀，並提出電梯材料買賣合約書為證(見本院卷第73頁)，總金額為117萬6,000元等語，惟裝設1至4樓之電梯設備已屬原告或新承租人基於自身需求而定作，無從認定係被告回復原狀應負之修繕責任，原告主張被告應負擔此部分之費用，洵屬無稽。此外，復無其他證據證明，原告所述系爭房屋之損害或修繕係被告造成，其請求被告應負損害賠償責任云云，自不足採。至原告另請求本件依民事訴訟法第222條第2項「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。」之規定，以定其此部分損失之數額乙節，查原告係未能證明被告應負損害賠償責任，非屬損害數額不能證明或證明顯有重大困難之情形，是無上開規定之適用，併為敘明。

2.是以，原告不得以系爭房屋未回復原狀或毀損為由請求損害賠償，更不得主張以押租保證金扣抵至明。從而，原告請求被告應賠償扣除押租保證金28萬元後所餘之134萬6,000元云云，即無理由，應予駁回。

(二)反訴部分：

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

2.經查，反訴原告於承租系爭房屋交付之押租保證金尚剩餘28萬元，反訴被告迄今未返還等情，如兩造不爭執事項(二)所示，堪以認定。而反訴被告雖辯稱反訴原告應負擔回復原狀

01 之損害賠償費用已高於押租保證金云云，惟反訴被告所主張
02 反訴原告應負回復原狀之損害賠償責任，業經本院認定無理
03 由如前，且反訴被告復未就反訴原告有何其他債務不履行情
04 事而得扣抵押租保證金之情形，再為舉證證明，則反訴被告
05 自應將反訴原告剩餘之押租保證金返還。是以，反訴原告依
06 系爭租約第3條第2項約定，請求返還押租保證金28萬元，核
07 屬有據。

08 3.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
09 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
10 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
11 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第299條第1項、
12 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。經查：反訴被
13 告應於「租約期滿或終止租約乙方履行租約義務交還房屋
14 時」無息退還押租保證金，系爭租約第3條第2項定有明文
15 （見本院卷第21頁），是反訴原告對反訴被告之押租保證金
16 債權核屬具有給付確定之期限。而反訴原告已履行租約義務
17 並於110年9月11日將系爭房屋返還予反訴被告，已於前述，
18 是反訴被告應於110年9月11日退還押租保證金，始屬妥適，
19 然反訴被告遲未給付前開押租保證金，當負遲延責任，則反
20 訴原告請求自翌日即110年9月12日起至清償日止，按週年利
21 率週年利率5%計算之遲延利息，尚無不合。

22 五、綜上所述，本訴部分，原告依民法第227條第1項、第226條
23 第1項、第432條、系爭租約第4條第3項、第5條請求被告給
24 付原告134萬6,000元及法定遲延利息，為無理由，應予駁
25 回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。另反訴部
26 分，反訴原告依系爭租約第3條第2項約定，請求反訴被告給
27 付28萬元及自110年9月12日起至清償日止，按週年利率5%計
28 算之利息，為有理由，應予准許。又本判決所命反訴被告給
29 付反訴原告之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項
30 第5款規定，應依職權宣告假執行，反訴原告雖陳明願供擔
31 保請准宣告假執行，僅係促使法院職權發動，並無另予駁回

之必要。另反訴被告陳明願供擔保請准免為假執行，經核於
法並無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件本訴及反訴事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法
及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之
結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 8 月 4 日

民事第二庭 法 官 林禎瑩

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 8 月 4 日

書記官 葉佳昕