

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第6891號

原告

即反訴被告 十十豐盛有限公司

法定代理人 陸忻怡

原告

即反訴被告 陸忻怡

被告

即反訴原告 蔡伯周

訴訟代理人 葉兆中律師

複代理人 陳彥佐律師

上列當事人間返還押租金事件，於民國110年11月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告十十豐盛有限公司新臺幣2,280元，及自民國109年11月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告應給付原告陸忻怡新台幣2,280元及自民國109年11月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之7，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。被告如以新臺幣2,280元為原告十十豐盛有限公司預供擔保，得免為假執行。

本判決第2項得假執行。被告如以新臺幣2,280元為原告陸忻怡預供擔保，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

一、原告於民國109年10月7日起訴時請求被告給付原告陸忻怡新臺幣（下同）38,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；被告應給付原告十十豐盛有限公司38,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第9頁）；嗣於110年1月25日具狀變更聲明為：被告應給付原告等76,000元，自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第241頁），再於同年11月26日確定為被告應給付原告陸忻怡35,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；被告應給付原告十十豐盛有限公司35,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息（本院卷第509頁）。反訴原告於109年12月21日起訴時請求反訴被告十十豐盛有限公司應給付反訴原告100,000元，並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；反訴被告陸忻怡應給付反訴原告100,000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；上開第一、二項給付，如其中任一反訴被告已履行給付義務時，其餘反訴被告於其給付範圍內免除責任；願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第75頁）。嗣於110年2月5日具狀擴張第一、二項聲明為：反訴被告十十豐盛有限公司應給付反訴原告396,400元，及反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；反訴被告陸忻怡應給付反訴原告396,400元，及反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息（本院卷第249頁），其變更應受判決聲明請求之基礎事實同一，且經原告即反訴被告同意適用簡易訴訟程序，應准。

二、雙方主張、聲明：

（一）本訴：

- 01 1. 原告：原告陸忻怡自99年1月1日起向被告承租臺北市○○區
02 ○○街000巷00弄0號4樓房屋（下稱系爭房屋），租約每年
03 一簽，自105年起改由原告陸忻怡與十十豐盛有限公司（下
04 稱十十公司）分別向被告承租同一標的，亦為一年一簽。原
05 告陸忻怡與被告簽有房屋租賃契約，租期為109年1月1日至
06 同年12月31日，原告陸忻怡已付押金38,000元予被告。原告
07 十十公司與被告亦簽有房屋租賃契約，租期109年1月1日至
08 同年12月31日（下合稱系爭租約）。系爭租約原於109年12月
09 31日屆滿，惟因被告電話告知要求於該日遷離不再續租，原
10 告遂於109年5月30日通知被告將於7月15日前遷離，被告亦
11 同意。原告嗣將租賃標的整理乾淨重新粉刷，並於109年6月
12 30日交還租賃標的，惟被告卻未返還押金。並聲明：如上變
13 更後之聲明。
- 14 2. 被告：原告陸忻怡於99年1月1日起向被告承租系爭房屋，並
15 以丈夫即訴外人Millican之名義簽約，租金每個月35,000
16 元，並交付70,000元之押租金，其後因物價調漲，被告調漲
17 租金為每個月38,000元，惟未再要求交付更多押租金。後原
18 告等於105年1月1日因稅務問題，要求改由渠等做為承租人
19 以承租系爭房屋，雖然被告與原告等使用公版租賃契約，並
20 記載原告陸忻怡及十十公司「應於訂約時交付」兩個月之押
21 租金分別各38,000元，共計76,000元，惟因被告與原告係朋
22 友關係，故當時雙方直接換約，並未於訂約時額外交付6,00
23 0元之押租金差額，及原告自認只有給付70,000元之押租
24 金。被告之代理人即訴外人趙仲英於點交系爭房屋時，發現
25 系爭房屋內部一團亂，除有許多垃圾以外，沙發坐墊遭到破
26 壞（維修費5千元）、三台冷氣全部壞掉（維修費86,400元）、
27 衣櫃抽屜及大門遭到破壞無法正常使用（維修費7千元）、被
28 告亦未依約粉刷房間，且花園平台疏於管理雜草叢生，草根
29 破壞管線致房屋出現漏水狀況，被告因而拒絕返還押租金，
30 希望原告願意出面整理系爭房屋。依系爭租約原告至多可請
31 求返還由十十公司給付之35,000元押租金，超過之金額並非

原告十十公司所能請求。且原告十十公司得請求之押租金債權，已遭被告對原告上述的賠償債權抵銷。並聲明：原告之訴駁回。

(二)反訴

1. 反訴原告：訴外人趙仲英於點交系爭房屋，發現客廳之沙發坐墊完全塌陷無法使用，經維修人員告知應係小孩在上面亂跳導致，反訴原告因而支出維修沙發坐墊費用5,000元；又臥室衣櫃抽屜及大門遭破壞無法正常開關使用，經維修人員告知應係開關太過用力導致，反訴原告因而支出維修費7,000元；系爭房屋內三台冷氣全部壞掉無法使用，反訴原告因而支出維修費86,400元，若係一般正常使用，不可能三台冷氣同時故障，上開情事明顯均係因原告違反保管義務所致，及違反系爭租約第15條第4款約定，反訴原告自得依民法第432條第2項及系爭租約第11條，請求98,400元之維修費用（計算式：5,000+7,000+86,400=98,400元）。據反訴原告提供沙發及衣櫃於出租及返還時之照片，若係一般正常使用，不可能有如此程度之損壞，亦不可能三台冷氣同時故障。且反訴原告於Line對話中告知沙發、衣櫃及冷氣毀損，並要反訴被告修繕時，反訴被告僅係默認而未予以駁斥，略以「主臥室的衣櫃門記得請木工修一下」、「今天交屋才發現冷氣機壞了三台、烘碗機也壞了、沙發也塌陷了」，及兩造間Line對話記錄，依一般通常情況，反訴被告應係知悉系爭家具係由其毀損，始會默認。且反訴被告於承租期間亦從未要求反訴原告修繕家具，若系爭家具果真係因自然耗損，反訴被告不應毫無反應，而會要求反訴原告盡速修繕，惟反訴被告從未有如此反應，顯見家具係遭反訴被告不當使用而損壞。反訴被告主張家具係正常使用而損壞，參照桃園地院109年度簡上字第11號判決，自應負擔舉證責任，惟其未舉證以實其說，自無從依民法第432條第2項但書之規定免責。反訴被告辯稱系爭傢俱可能由上一位房客之孩童蹦跳所造成，惟系爭房屋於出租前不到半年才剛整修完畢，包括沙發

01 及衣櫃等傢俱均係全新購買，且當時反訴原告之小孩已15
02 歲，且移民在加拿大，無所謂孩童蹦跳之問題。據證人趙仲
03 英證稱可知，系爭家具於出租時並無任何瑕疵，略以：
04 「（沙發冷氣衣櫃出租時情形如何？）完全是好的，我們租
05 金不便宜，如果是壞的就不會有人跟我們租」，且有沙發及
06 衣櫃於出租時及返還時之照片。依照系爭租約第8條後段，
07 反訴被告於歸還系爭房屋前，有粉刷全屋之義務，其雖一再
08 強調有完成油漆粉刷，惟迄未提出有完成之證據。反訴原告
09 本以為雙方有多年租賃關係，而對其有極高之信賴感，應會
10 依約完成點交，詎至109年6月25日趙仲英前往系爭房屋點
11 交，始發現反訴被告沒有進行油漆粉刷，有證人趙仲英證
12 稱：「（點交時，房屋牆面有無粉刷過？）他們跟我說有，
13 但是我進去時完全沒有油漆味，房間天花板有些地方油漆有
14 剝落…」，及據系爭房屋之照片清楚可見牆面上有剝落、發
15 泡甚至發黑之跡象，均顯示反訴被告未履行粉刷全屋之義
16 務。反訴被告辯稱反訴原告有在天花板塗防水油漆，無法重
17 新上漆云云，惟參照油漆剝落之照片，油漆斑駁或脫落處顯
18 不僅天花板，顯然原告不僅未在防水油漆處重新上漆，而係
19 整間房屋均無進行油漆，且天花板塗防水油漆，與是否得重
20 新上漆毫無關聯。反訴原告因要將系爭房屋另外出租，須找
21 公司對系爭房屋進行油漆粉刷工程，並支出68,000元，自得
22 依系爭租約第11條之規定請求損害賠償。此亦係因反訴被告
23 未履行粉刷全屋之附隨義務所生之損害，自得依民法第227
24 條第2項之規定，請求68,000元之損害賠償。該粉刷全屋之
25 附隨義務，其履行期限係「交還房屋時」，反訴被告未履行
26 上開義務，自應負擔民法第227條第1項不完全給付責任，準
27 用民法第229條第1項之規定，需自交還房屋時起負擔遲延責
28 任，反訴原告自得準用民法第231條第1項之規定，請求交還
29 房屋起至109年8月14日止，無法對外出租系爭房屋所損失之
30 租金57,000元。參照雲林地院91年度簡上字第7號、臺南地
31 院97年度簡上字第125號判決，可知租賃契約並非要式契

約，且口頭補充亦可成為契約內容，應認契約文字之記載僅為證據，若反訴原告得舉出其他證據，則不得僅以租賃契約未有明文記載，而認兩造間之租賃標的物不包含系爭房屋五樓。兩造間長久以來之租賃範圍均包含系爭房屋五樓，參兩造99年、101年、102年及104年之系爭房屋租約可知，且反訴原告從未將系爭房屋五樓收回，後為配合反訴被告避稅，拆分成由十十公司及陸忻怡均為承租人之租約，且使用反訴原告慣用之公版契約，惟因疏失，漏未記載租賃範圍包含系爭房屋五樓，惟實際上合意之租賃範圍，不應換約疏失而有變更。依系爭房屋五樓之照片，五樓係由一扇鐵門及一扇木門組成，其內既放置跑步機、投影機及大量書藏等貴重物品，且內部裝潢與一般房屋幾無不同，則必然會設置門鎖，有證人魏秀章證稱：「（平常有無辦法前往五樓？）我們平常不會上去，只有頂樓水塔維修或洗水塔，就會通知四樓，那天何時師傅會上去，請他將五樓門打開…」、「（證人放東西時，要上五樓的門是誰幫證人開的？）原告…」及「五樓門是不是只有壹個栓，我不知道，我上去一定通知四樓，請他把五樓的門打開…」等語，因其他樓層住戶欲進出五樓，均會詢問反訴被告，亦會由反訴被告幫忙開門，是反訴被告對系爭房屋五樓有實質管領力，且其亦從未詢問反訴原告便直接使用五樓，足證本件租賃範圍包含系爭房屋五樓，否則何以敢在未詢問反訴原告之情形下自行使用。參照反訴被告庭呈之對話紀錄，自承有使用系爭房屋五樓花園平台，並欲在搬離前清理，略以：「剛才樹上十字架已拿下，牆上的字也擦乾淨了」，及兩造間於109年6月7日之對話紀錄，當反訴原告質問反訴被告沒有照顧好系爭房屋五樓時，反訴被告稱已盡力照顧，略以：「（因為你們沒有信守諾言，照顧好頂樓的花浦，導致排水孔常常堵塞，就會積水，樓下就會潮濕）都有喔～也有開窗喔～房子老了，難免，我們盡力了…」，可知反訴被告於租賃期間內，均有使用五樓花園平台。若租賃範圍果真不包含五樓，當反訴原告質疑時，反訴

01 被告不應辯稱已盡力照顧，而會直接否認租賃範圍不包含系
02 爭房屋五樓，反訴被告顯係臨訟置辯，應不足採。反訴被告
03 辯稱反訴原告於106年間有負擔修繕費用，顯前後矛盾云
04 云，惟按好意施惠行為並無法律上之拘束力，有臺灣高等法
05 院花蓮分院101年度金上字第1號判決，反訴原告雖曾對漏水
06 及壁癌問題進行修繕，惟此僅係反訴原告之「好意施惠行
07 為」，無從導出有修繕之義務。又反訴原告於上開修繕完畢
08 後，即告知反訴被告須保持花園平台暢通、不能有雜草，才
09 不會再發生漏水，有兩造間對話紀錄。反訴被告稱自106年
10 起即有向反訴原告告知因五樓花圃內花草未養護修剪，花圃
11 內樹木、花草根部橫生，致樓地板龜裂而有漏水、壁癌云
12 云，顯見四樓滲漏水之發生，與反訴被告疏於照顧之行為具
13 有因果關係，而為兩造所不爭執。上開情事係反訴被告未以
14 善良管理人之注意義務使用房屋，致反訴原告取回房屋後須
15 對花園平台進行防水工程，及除草、清運廢棄物垃圾，並支
16 付188,000元之工程費用，反訴原告自得依系爭租約第10條
17 及民法第432條第2項之規定，請求維修工程費用。兩造得在
18 系爭契約中約定，若反訴被告違約且可歸責時，應負擔反訴
19 原告應訴之律師費用，有本院104年度北訴字第28號判決。
20 依系爭租約第11條約定，則反訴被告有違約時，被告自得請
21 求涉訟支出之律師費用55,000元。反訴原告共計請求396,40
22 0元（計算式：98,400元＋68,000元＋188,000元＋57,000元
23 ＋55,000元－押租金70,000元＝396,400元）。並聲明：如
24 上變更後之聲明。

- 25 2. 反訴被告答辯、聲明：雙方同意於109年6月30日提前終止租
26 約，應肯認於該租約於該日即告終止。系爭租約既已終止，
27 反訴被告亦已返還租賃標的物，參照最高法院83年台上字第
28 2108號判決，除仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付
29 之其他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充
30 清償，而返還餘額之義務。參照新竹地院105年度重訴字第6
31 6號判決，反訴原告未具體指明反訴被告對於租賃物內之設

01 備有何違反注意義務而造成損害等情，逕指皆為反訴被告等
02 應負損害賠償責任，舉證上顯有不足。且反訴原告為出租
03 人，依民法第423條之規定，對於租賃物亦負有於租賃關係
04 存續中，保持其合於約定使用、收益狀態之義務。兩造間租
05 賃期間近10年，反訴原告卻將有關房屋漏水、牆壁粉刷等明
06 顯為自然老舊情形，皆要反訴被告負擔，甚以系爭押租金抵
07 充，顯不合理。反訴原告稱5樓以上花園平台雜草叢生，破
08 壞管線致房屋漏水云云，惟反訴被告並無承租5樓以上之範
09 圍，系爭房屋4、5樓為訴訟上之不同標的，僅因物理上仍屬
10 緊密相連之關係，5樓若產生漏水情形，勢必影響反訴被告
11 承租之部分，致兩造間租約目的不滿足(因漏水而致租賃物
12 損害)，故反訴原告上開所稱應屬其因租賃所產生之義務，
13 不得推諉由反訴被告負責。反訴被告自106年起即有向反訴
14 原告告知因五樓花園未養護修剪，花園內樹木及花草根部橫
15 生，致樓地板因草木生根而龜裂，而有漏水、壁癌之情形。
16 反訴原告雖有做處理，並將天花板塗上防水油漆，斯時為反
17 訴原告為修繕及負擔相關費用，惟在反訴中要求反訴被告修
18 繕及負擔費用，顯前後矛盾。又因該處已塗上上開防水油
19 漆，反訴被告於解約時，自不可能再重新上漆，否則該防水
20 油漆可能失其作用，反訴原告所陳亦不合理。系爭房屋於99
21 年反訴被告承租前，已有他人曾在該屋使用7年以上，亦經
22 證人於本件庭期明確回答，而系爭房屋內所設冷氣、沙發、
23 衣櫃抽屜等，依租賃常情屬出租人修繕義務範圍，如租賃契
24 約存續中於房客合理使用下有損壞時，應由出租人負責修
25 繕。系爭房屋於原告承租時，系爭家具並未重新裝潢或置
26 換，反訴被告沿用迄今，系爭家具使用年限至少已有17年，
27 顯已超過各該家具之耐久年限，且反訴原告亦未具體指出系
28 爭家具損壞為何，該家具亦可能為自然損壞，其逕指為反訴
29 被告造成，顯違背常情。又上一位房客曾在該屋居住近7
30 年，以時間推算，該房客之孩童尚為小學時期，該沙發損害
31 亦可能由上位房客之孩童蹦跳所致，或縱未達毀棄程度仍可

能有相當耗損。反訴原告未具體明確指出損害何在及損害發生之因果為何，憑空抹黑反訴被告，當不可採。反訴原告稱租賃範圍包含系爭房屋五樓，僅換約時便宜行事未記載於租約云云，然該約既未載明有包含五樓之部分，且該口頭補充等語亦已遭反訴被告所否認，則參照最高法院72年台上字第4225號判決，應由反訴原告負舉證責任。於一般交易常情下，租賃範圍為契約重要之點，不論是動產或不動產，就其有關新簽約、續約、換約甚至契約終結後之點交等，均與契約所載承租範圍密不可分，故會清楚載明於契約上，以杜爭議。反訴原告縱有疏漏，何來在這十年來每次換約都未將該必要支點列入租約，且系爭房屋五樓並非如陽台、樓梯間等一般人可明確知悉為租賃範圍及得否使用，為杜爭議不大可能僅以口頭補充為租賃範圍，而反訴原告既主張以口頭方式達成協議，顯為一變態事實，自有依法負舉證責任。且觀證人證稱，亦僅證明反訴被告僅是代替證人詢問房東，而非直接承租，倘反訴被告有承租五樓，則何需經過房東同意才可准證人將東西置放於五樓，顯與常情有違。又所謂附隨義務係指基於履行主給付義務時，基於誠信原則而生之義務。惟反訴被告承租範圍為系爭建物4樓，平日無故不會使用5樓。且該雜草及地板龜裂等危害，係屬出租人對於系爭建物之維持義務，反訴原告忽略自己義務，對於反訴被告未承租部分以附隨義務之理強要反訴被告負責，自無可採。對話紀錄稱「我們沒有信守承諾照顧頂樓花園」云云，僅係反訴被告在基於與房東打好關係的好意施惠下，有空或善意替反訴原告整理，參照最高法院103年度台上字第848號判決，反訴被告並不因好意施惠之行為從而對反訴原告負有管理義務。又對話紀錄可證，反訴原告詢問反訴被告幾點在家，要上五樓修花圃等云云，係因需要至反訴被告家後陽台看一下才會詢問，故可證反訴被告僅承租4樓部分，並無包含5樓。證人趙仲英稱無聞到油漆味云云。惟反訴被告自5月即開始粉刷牆面，直至6月底搬離，每粉刷完一間房間皆會拍照予反訴原

告，其亦有回覆哪裡要重新粉刷等互動，有2020年6月7日對話紀錄可證，且反訴被告有告知沒有塗油漆的地方，亦係經其同意。而證人是否有聞到油漆味與此毫無關連，反訴原告主張無理由。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、本院判斷的簡要說明：

(一)不爭執事項：雙方簽有系爭租約(本院卷第11-14頁)，原告陸忻怡於雙方前租約存在時曾交付7萬元押租金給被告，並未依系爭租約所載補足押租金給被告，原告已於109年6月30日交還系爭房屋，該7萬元押租金尚未返還原告。

(二)爭執事項：(本訴)原告得否請求返還押租金?(反訴)反訴原告請求反訴被告賠償是否可採?

(三)本訴：

1. 查，系爭租約是由原告2人分別與被告簽訂，第4條明文約定原告應交付押租金38,000元，但原告之前已承租多年，被告既未明白表示不同意原告陸忻怡所交付7萬元的1/2做為原告十十公司共同承租系爭房屋的押租金直至系爭租約於109年6月30日由雙方提早終止，故應認定十十公司依系爭租約對被告有35,000元的押租金返還請求權，被告抗辯僅原告陸忻怡得請求返還35,000元，與上述客觀的租約延續情形不符，尚有誤會，而難採取。

2. 被告雖抗辯原告違反系爭租約第8條、第10條、第11條、第15條等約定，依民法第432條第2項、第227條第1項、第231條第1項規定，原告應賠償被告各項費用，並以該費用之債權抵銷原告本件主張，但查：

(1)被告所抗辯的沙發坐墊維修費5,000元(本院卷第101頁)、衣櫥維修費7,000元(本院卷第105頁)，雖提出相關的照片等，但並未提出當初交付系爭房屋給原告時，上述衣櫥的原始照片，且無法僅依照片認定係原告未盡善良管理人注意義務所致被告抗辯的毀壞，況系爭租約第15條第4款也僅約定「若干家具」，並無法僅依證人事後的證言、雙方的對話紀錄及照片等，直接認定上述維修費用係原告未盡善良管理人注意

01 義務並違反系爭租約及被告所引用的民法規定所致，故此部
02 分的費用，不應由原告賠償。

03 (2)關於冷氣部分，系爭租約第15條第4款已明文約定包括在交
04 付原告使用之範圍內，原告即有正常維持並使用的義務，原
05 告也不否認壞了的事實(本院卷第153頁)，則被告請求依系
06 爭租約賠償即可採取，但因3台冷氣均已超過固定資產使用
07 年限，被告全部換新，應予折舊至換新價84,400元(本院卷
08 第107頁)的1/10，經折舊後，被告得請求原告賠償10,440元
09 $[(84,400)/10+2,000(\text{工資})=10,440]$ 。

10 (3)就被告抗辯漏水工程費188,000元、油漆費68,000元部分，
11 被告雖提出領據(本院卷第109頁)，但該領據載明是防水修
12 繕，無法單憑該領據即認定原告交還系爭房屋時未油漆，在
13 沒有辦法明確認定68,000元油漆費並不是因為5樓漏水所造
14 成時，自無法僅依該領據，認定原告違反系爭租約而應由原
15 告賠償。且查，系爭租約第1條明白約定，原告僅承租系爭
16 房屋，若系爭租約簽訂時之109年1月1日，原告明白同意對
17 系爭房屋5樓一併承租，雙方自可以於簽立系爭租約時就此
18 契約的重要事項加以明文約定，若雙方並未就此明文約定，
19 即難以被告事後的證人證言及雙方的對話紀錄，反於系爭租
20 約的上述明文，並強令原告就系爭房屋5樓須依系爭租約盡
21 善良管理人義務，故被告上述的修繕、油漆並無法認定是原
22 告違反系爭租約所致，被告依系爭租約及民法租賃、不完全
23 給付等規定，請求原告賠償，即難採取。

24 (4)被告雖另依民法不完全給付及給付遲延的規定，請求原告賠
25 償租金57,000元，但查，被告上項油漆及頂樓漏水的維修，
26 無法認定屬原告依系爭租約所應負的義務已如前述，則被告
27 以上項工程完工日即109年8月14日反推計算受有租金57,000
28 元的損失，亦無依據，而不可採。

29 (5)律師費55,000元部分，查，系爭租約第11條已明文約定原告
30 應負擔此部分費用，上述約定又沒有違反住宅租賃定型化契
31 約不得記載事項，原告即應受該約定拘束，且被告已提出事

務所收據(本院卷第111頁)，訴訟代理人亦已依託到庭為被告處理系爭租約的本件訴訟，故被告此部分抗辯，可以採認。

(6)依上說明，被告得請求原告賠償的費用應為65,440元($10,440+55,000=65,440$)，經依被告抗辯抵銷原告本得請求的押租金債權，原告各得再向被告請求2,280元[($70,000-65,440$)/2=2,280]。

(四)反訴：反訴原告各項請求已經本院於本訴時審酌說明如上，經反訴原告抵銷押租金後，已別無其他債權可再向反訴被告主張，故不再分別說明。

四、綜上，本訴部分，原告依系爭租約請求被告分別給付2,280元及自109年11月8日(起訴狀繕本送達翌日，本院卷第47頁)起至清償日止按年息百分之5計算之利息，有理由，應分別判決如主文第1、2項，原告超出上准許部分的請求，無理由，應駁回。反訴部分，反訴原告依系爭租約、民法第432條、第227條、第231條等規定，請求如上變更後的聲明，無理由，應駁回，又反訴原告的訴已經駁回，假執行聲請已失依據，應併駁回。

五、本件事證已明，當事人其餘主張陳述、所提證據及所引用的判決意見，經審酌後不影響上述的說明，故不再詳論。

六、原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用，本訴依民法第79條、第85條第1項按雙方勝負比率約略酌定；反訴依民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 12 月 28 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 12 月 28 日

03 書記官 翁挺育