臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第8855號

原　　告
即反訴被告　耕皮坊實業有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人
即 清算 人　陳裕彥
訴訟代理人　張維軒律師
複 代理 人　賴其均律師
被　　告
即反訴原告　林苑琳
000000000000000000
訴訟代理人　蔡育盛律師
複 代理 人　蘇冠榮律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國一百一十二年六月二十一日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾玖萬壹仟柒佰玖拾元，及自民國一百一十一年九月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟貳佰陸拾元由被告負擔百分之九十七，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾玖萬壹仟柒佰玖拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用新臺幣伍仟陸佰貳拾元由反訴原告負擔。

事　　實

甲、原告即反訴被告方面：

壹、本訴方面：

一、聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）三十萬元，及自民國一百一十一年一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、陳述略稱：

㈠緣原告自九十四年三月十五日起向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路○段○○○號一樓房屋（下稱系爭房屋），並簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），租賃期限每次為一年，期滿前三個月如兩造合意續約，則重新簽定新租約。原告以此方式承租系爭房屋至今，最後一次租賃契約期限為自一百一十年一月十五日起至一百一十一年一月十四日止，共一年，系爭租約於一百零九年十二月十三日預先簽定。嗣系爭租約期間至一百一十一年一月十四日止，之後並未合意續約，而於系爭租約中，原告並未積欠被告諸如租金、水電費等任何債務，依約被告應於一百一十一年一月十五日返還保證金三十萬元予原告，詎被告拒不返還，爰依系爭租約第三條第二項規定提起本件訴訟。

㈡本件被告主要抗辯略以原告未善盡善良管理人注意義務，導致系爭房屋嚴重遭白蟻蟲蛀而毀損，應由原告負擔修繕毀損及回復原狀，並主張抵銷云云，惟：

⑴本件系爭房屋及系爭房屋之二樓皆為被告所有並出租他人使用，當時二樓係出租予訴外人政大律師事務所使用，而系爭房屋會產生遭白蟻蟲蛀之原因，應係起因於約一百零三年至一百零四年間，系爭房屋之二樓因管線問題，發生漏水情形，使原告承租的系爭房屋牆壁與地板產生潮濕、滲漏水問題，並導致牆壁多龜裂之狀況，當時被告修繕完系爭房屋之二樓漏水問題後，針對系爭房屋裝潢因漏水而毀損部分，則僅係以木片重新包裝，並未針對牆壁「內部」、木質地板「下側」等潮濕、積水問題進行處理。另經雙方後續檢視白蟻蛀蝕狀況後，亦發現白蟻窩之位置與先前主要漏水處位置相符合，因此本件白蟻產生之原因，

應係當時二樓滲漏水導致房屋潮濕所致，並非係因原告使用不當所造成。

⑵系爭房屋及二樓之所有人均為被告，而被告因二樓房屋滲漏水導致系爭房屋過於潮濕致白蟻築巢蛀蝕，係可歸責於被告，故被告本應針對本件白蟻蛀蝕問題負出租人之修繕責任，以維持租賃物之使用，自不能於原告終止租約時，將全部之修繕責任轉嫁由原告負擔。且被告因所有房屋二樓滲漏水致系爭房屋積水、潮濕，進而衍生白蟻蛀蝕，亦為白蟻蛀蝕產生之共同且主要原因，縱使原告有對本件白蟻蛀蝕情形具有過失（假設語氣，原告並無過失），被告仍應負較高之與有過失責任，而不得向原告請求賠償全部之修繕費用。

⑶原告約於一百零七年左右開始發現有白蟻出沒後，原告有請當時店員即證人林盈均上網尋找專業除蟲公司進行消毒除蟲，除蟲公司並在原告之陪同下，於晚上休息時間進行除蟲作業，故原告並無被告所指述原告未有即時有效之除蟲措施，放任蟲蛀情形日益嚴重，糟蹋系爭房屋之行為。

⑷依被告所提出被證六照片所示之白蟻蛀蝕照片，係在系爭房屋牆壁與地板經工班拆除後，才得以看見得知，在牆壁與木質地板尚未拆除前，原告實際上並無從得知內部白蟻蛀蝕情形，故不能課以原告應通知被告針對牆壁內側與地板下側進行修繕之義務。原告於一百零七年間發現白蟻情形後，亦有委請除蟲公司進行處理，並非放任白蟻肆虐，是以被告主張原告應對白蟻蛀蝕負修繕之賠償責任，並不足採。

㈢原告在發現系爭房屋有白蟻狀況，有請除蟲公司處理，並非放任不管，除蟲公司既為專業處理公司應可符合一般除蟲作業。原告於租賃到期已進行解散，原告事後曾向商業司詢問遷出的事情，但經回覆因公司已解散，沒有辦法辦理遷址，另外關於漏水的部分，當時是從二樓滲漏到一樓，而被告也有請人針對二樓跟一樓進行修繕，不可能不知道滲漏水的情

況，而白蟻好發於潮濕之處，因此白蟻產生與滲漏水顯然有相關。被告所提被證六白蟻蛀蝕的情況，都是經過牆壁與地板拆除後才能知悉，就原告以目視房屋內部來看，並不知道實際的蛀蝕情形，原告所經營之事業為皮件買賣，衡情很難想到是白蟻造成的原因。

㈣被告辯稱原告未將系爭房屋回復原狀、未遷出公司登記，故在此之前被告無庸返還系爭保證金云云，惟並無理由：

⑴依系爭租約第三條第二項約定，被告返還押租金之時點乃係以「租賃期滿」時為基準，縱使原告有未遷讓房屋、打掃乾淨回復原狀之情形（假設語氣，原告否認），依系爭租約第十條第一項、第三項約定，亦僅生有「甲方得自保證金扣除」之效果，故此至多僅為被告得否以保證金扣抵承租人積欠債務之問題，仍不解於被告依約返還保證金之義務，故系爭租約於一百一十一年一月十四日租賃期滿日止，出租人即被告即負有返還保證金之義務甚明，故被告此處所辯並無理由。

⑵系爭房屋原告已經清空並返還予被告，被告並已自行委請訴外人思維空間有限公司（下稱思維公司）針對系爭房屋進行修繕與回復原狀工程，則被告仍以系爭房屋未回復原狀為由，否認返保證金之義務，顯然不甚合理。

⑶另依系爭契約第十條第四項約定，承租人應將公司營業地址遷出之約定，其理由應在於避免原承租人已經設有公司登記，導致後承租人無法再行設立公司營業登記，或是避免同一地址設有數公司同時登記而產生爭議之情形發生。而本件原告公司已經於一百一十一年一月十四日解散登記，原告公司法人格即消滅，故縱使在經濟部商工登記公示資料查詢服務網頁上，原告公司解散前之公司所在地仍標示系爭房屋之地址，惟此完全不影響被告再行將租賃標的物出租予他人，或妨害後承租人在系爭房屋設立公司營業登記或戶籍登記之權利行使，則對被告而言並無任何妨害或其他不利益可言，更何況被證九所示之原告公司商工

登記之公司狀況欄位亦清楚記載「解散」，更不會有任何招致系爭房屋還有持續出租給原告營業之誤會存在。是以在原告公司已經解散而無法人格存在之情況下，被告仍以因經濟部商工登記公示資料查詢服務網頁上原告公司所在地仍記載為系爭房屋之地址為由，拒絕返還保證金，並不符合系爭契約條款之解釋適用，亦有行使權利違反誠實信用之虞。實則，原告向臺北市商業處多次說明原委後，已於一百一十一年九月十四日將公司登記地址遷移至他處，是以原告已將公司營業地址遷出登記，被告自應負有返還保證金之義務。

㈤本件無論係證人林盈均或被告聲請之證人翁沛慈的證詞，均已足證本件白蟻發生之原因為「潮濕漏水」而顯不可歸責於原告，亦與原告所營皮件買賣事業無涉，原告並已盡善良管理人之注意義務：

⑴證人林盈均之證詞，顯示係因被告未妥善處理樓上漏水，致系爭房屋越發潮濕，終致白蟻產生，且原告之法定代理人已盡告知漏水、請專業人員除蟲之義務：依證人林盈均前於本院一百一十一年十二月一日言詞辯論期日之證詞可知，系爭房屋於發現白蟻時，即已有漏水甚或混凝土掉落之情形；除蟲師傅復告知證人本件因潮濕所生之白蟻，可能肇因於樓上漏水。再自證人上開除蟲過程證述與被告聲請傳喚之證人翁沛慈之證述相類，顯見證人確有親見親聞原告請除蟲師傅進行除蟲一事，且該師傅並具一定程度之專業。此外，系爭房屋係先發生漏水，並經原告告知被告，被告處理後才有白蟻產生；又原告於除蟲處理後，仍請證人遵照除蟲師傅之建議定期購買除蟻藥施放，顯見原告已盡善良管理人責任，白蟻之產生與後續蛀蝕裝潢不可歸責於原告。

⑵證人翁沛慈依其專業，作成「本件白蟻產生係因潮濕漏水所致、且相關木質裝潢之腐朽，肯定係因浸泡水」、「白蟻主要侵蝕木材類」之證詞，亦足證白蟻發生與原告所營

皮件事業無涉且不可歸責於原告：依證人翁沛慈於本院一百一十一年十二月一日言詞辯論期日之證詞可知「本件白蟻產生係因潮濕漏水所致」，其並進一步確認「相關木質裝潢之腐朽，肯定係因浸泡水」；復於法院詢問白蟻成因與皮件事業關聯性時，答以「白蟻主要侵蝕木材類」，足證白蟻發生與原告所營皮件事業無涉，亦不可歸責於原告。

㈥就被告聲請傳喚管理員部分認為不具有必要性，蓋被告自己請求的所謂除蟻專家都說本件白蟻產生的原因就是漏水潮濕，且木材腐蝕肯定是因為浸泡水，此與原告聲請傳訊證人之證詞相互印證，顯見確有漏水，如法院認為有必要，原告也聲請傳喚系爭房屋樓上承租人王德生建築師事務所職員來作證。原告非常重視皮件保存，證人也證稱二十四小時均用除濕機，故被告稱原告未保持乾燥一事顯非事實，被告並未提出任何證據證明白蟻是皮件進口夾帶，且原告多年來從未接獲白蟻卵相關客訴，依證人翁沛慈證稱現場潮濕漏水約有三到四年，可知潮濕環境應係特定漏水事件發生後導致。

貳、反訴方面：

一、聲明：㈠反訴原告之反訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行之宣告。

二、陳述略稱：

㈠反訴原告雖主張反訴被告有放任白蟻毀損租賃標的物所生修繕費用四十九萬六千九百一十三元之損害、遲延兩日交屋之違約金一萬三千三百三十四元、反訴原告代墊水電瓦斯費一千五百四十三元，共計五十一萬一千七百九十元之費用，主張自保證金扣抵而無庸返還，並據以提起反訴請求云云，其主張實無理由：

⑴針對白蟻損害四十九萬六千九百一十三元部分：

①反訴被告發現系爭房屋開始有白蟻出沒之時間點約為一百零七年左右，在此之前反訴被告並未發現有白蟻問題，可證反訴被告在長達十餘年之租賃期間，均未有使

用房屋不當引發白蟻大量增生蛀蝕房屋之疏失。

②而約於一百零三年至一百零四年間，系爭房屋之二樓即曾發生嚴重滲漏水情形，當時滲漏水情形之嚴重導致一樓即系爭房屋亦有滲漏水問題產生，而反訴原告針對一樓房屋裝潢因漏水而毀損部分，僅以木片重新包裝之方式修繕，並未針對牆壁「內部」、木質地板「下側」等潮濕、積水問題進行處理。另外經雙方後續檢視白蟻蛀蝕狀況後，亦發現白蟻窩之位置與先前主要漏水處位置相符合。又白蟻好發於溫暖潮濕之處，因此本件白蟻產生之原因，實應係當時二樓滲漏水，反訴原告未妥善修繕，導致系爭房屋潮濕所致，並非係因反訴被告使用不當所造成，是以對於本件白蟻蛀蝕之發生原因，實係可歸責於反訴原告所有之一、二樓房屋漏水所致，並非反訴被告所造成，則因白蟻修繕所生之費用，自應由反訴原告自行負擔吸收。退萬步言，反訴原告亦至少有與有過失之責任。

③再者，反訴被告約於一百零七年左右發現有白蟻出沒後，亦有上網尋找專業除蟲公司進行消毒除蟲。故反訴被告並無反訴原告所指述未有即時有效之除蟲措施，放任蟲蛀情形日益嚴重，糟蹋系爭房屋之行為，且依反訴原告所提出被證六照片所示之白蟻蛀蝕照片，係在系爭房屋牆壁與地板經工班拆除後，才得以看見得知，在牆壁與木質地板尚未拆除前，反訴被告實際上並無從得知內部白蟻蛀蝕情形，故不能課以反訴被告應通知反訴原告針對牆壁內側與地板下側進行修繕之義務。而反訴被告於一百零七年間發現白蟻情形後，亦有委請除蟲公司進行處理，並非放任白蟻肆虐，是反訴原告主張反訴被告應對白蟻蛀蝕負修繕之賠償責任，並不足採。

④就被證七報價單上所記載之「四」、「五」、「七」工程部分，顯與白蟻除蟲之修繕並無關連性存在，而原有扶手樓梯表面亦無重新油漆之必要。另化糞池原告並未

有任何更動之行為，何以突然加裝密封蓋盒之必要，原告亦不明瞭，故此部分工程費用應與修繕與回復原狀無關，而應由反訴原告自行負擔。

⑵針對遲延交屋違約金一萬三千三百三十四元部分：

①依系爭租約第十條第一項約定，反訴被告於一百一十一年一月十四日就已經清空房屋並得以隨時返還系爭房屋，並通知被告到場點交房屋，故反訴原告主張反訴被告遲至於一百一十一年一月十六日才針對系爭房屋進行現況點交云云，與事實並不相符，反訴被告並無任何「未即時遷出返還房屋」情形，自不負違約金之責任。

②再者，退萬步言，縱使反訴被告係於一百一十一年一月十六日才點交房屋（假設語氣，惟反訴被告否認），惟此僅僅兩天之時間差亦完全沒有造成反訴原告任何損害可言，反訴原告仍主張高達一萬三千三百三十四元之違約金，亦實屬過高，而有依民法第二百五十二條酌減之情形。

⑶針對代墊水電費用一千五百四十三元部分：反訴被告不爭執。

㈡退萬步言，縱認反訴被告就白蟻之處理或有過失（假設語氣），然因反訴原告出租系爭房屋獲利已近二十年，相關裝潢幾無殘值，是重新裝潢之費用本屬房屋出租之成本，不容被告以任何名義轉嫁；且系爭房屋已使用約三十七年，訴外人思維公司就工資之報價亦顯然高於同業，是仍應扣除折舊及高於行情之工資部分，再考量兩造間與有過失之比例，餘下方為原告所應負擔：

⑴反訴原告主張因反訴被告之過失，致支出白蟻損毀裝潢回復之費用四十九萬六千九百一十三元云云，惟本件反訴原告係主張反訴被告違反契約義務，揆諸實務見解並參以固定資產耐用年限表房屋附屬設備耐用年限為十年，反訴被告承租系爭房屋既遠超過十年，縱反訴被告就白蟻蛀蝕裝潢之處置或有過失（假設語氣），當認反訴原告所提被證

七及被證八之單據，就其與本件反訴被告過失（假設語氣）具有因果關係部分，除「工資」項目外，均僅能請求百分之十的賠償；亦即依思維公司出具之報價單，材料部份扣除折舊後僅餘一萬三千七百二十五元之殘值，是縱反訴原告得請求反訴被告賠償，亦應由其先就被證七及被證八所含工資、材料金額各為多少舉證，方符有損害始有賠償之法理，亦避免身為出租人之被告將原應負擔之出租成本藉故轉嫁予身為弱勢承租人、必須興訟始能討回押金之原告。

⑵退萬步言，縱系爭房屋之裝潢應依房屋使用年限計算折舊，然系爭房屋係於七十四年二月五日建築完成，至系爭租賃期間屆滿已使用約三十七年，即便依訴外人思維公司出具之報價單，材料部份扣除折舊後亦僅餘二萬四千九百八十二元之殘值，且依反訴被告諮詢相關同業，於同樣項目下之工資報價，其報價僅有思維公司之一半不到，顯見思維公司工資部分之報價明顯高於行情，應不可採。是縱反訴被告負有全責（假設語氣），依原證九之報價工資部分反訴原告得主張抵銷之數額為十三萬二千七百三十三元，材料部分如前述二萬四千九百八十二元，反訴被告仍得請求反訴原告返還至少十四萬零七百四十二元（計算式：300,000－24,982－132,733－1,543＝140,742）。

⑶反訴原告主張耐用年限應依主建物採最長之五十年標準，反訴被告認為系爭房屋依原證七所示係於七十四年二月五日完工，至點交日已使用約三十七年，依司法院折舊自動試算表網站計算結果，反訴原告若得請求，亦只可請求百分之十八點二的材料費。反訴原告辯稱反訴被告未附理由即捨通常使用之平均法不用，而採定率遞減法有失公允云云，惟無論單純以「平均法」及「定率遞減法」搜尋法院見解段落，或同時以民法第四百三十二條承租人之保管義務搜尋，法院見解段落採用「定率遞減法」者恆較「平均法」多，顯見現行司法實務上通常係以「定率遞減法」計

算折舊，非如反訴原告以上主張。此外，系爭房屋損壞之裝潢部分依反訴原告主張，係房屋結構受損，而系爭房屋已使用約三十七年，應以定率遞減法計算折舊為宜。

參、證據：聲請傳喚證人林盈均、訴外人王德生建築師事務所職員，並提出臺北市政府一百一十一年一月十四日核准解散登記函影本一件、原告一百零五年六月十三日有限公司變更登記表影本一件及下列證據為證：

原證一：本案一百零九年十二月十三日簽定之房屋租賃契約影本一件。

原證二：系爭房屋先前漏水處與白蟻窩所在處照片影本一件。

原證三：原告遷移公司登記地址之文件影本一件。

原證四：大樓樓層介紹表影本一件。

原證五：除蟲公司網路文章影本一件。

原證六：行政院固定資產耐用年數表一件。

原證七：建物登記第二類謄本（所有權個人全部）一件。

原證八：司法院折舊試算網站試算結果一件。

原證九：報價明細單影本一件。

乙、被告即反訴原告方面：

壹、本訴方面：

一、聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、陳述略稱：

㈠被告完全否認原告主張之事實，本件事實應為原告承租系爭房屋作為其營業使用，真正時間點可溯及自九十四年一月十五日開始，嗣原告基於營業需要而分別於九十六年一月十五日、九十八年一月十五日、九十九年一月十五日、一百零一年一月十五日、一百零四年一月十五日、一百零七年一月十五日及一百一十年一月十五日等時間點，以重新簽訂租約的方式續租，直至最後一份租約租期屆滿不再續租而終止，是原告實際承租使用系爭房屋之時間長達十七年之久且從未間斷，由於原告於系爭租約租期屆滿前提前告知被告後續將不

再續租，故被告乃請原告務必於租期屆滿時將系爭房屋依約回復原狀、就毀損部分進行修繕及履行相關義務，其後約於系爭租約租期屆滿前一週，被告見原告仍未有任何回復原狀或就毀損部分進行修繕之任何舉動，為恐原告惡意違約拒不回復原狀與修繕，乃於一百一十一年一月十日主動去函告知原告依約應回復原狀及應詳盡相關義務，此函文是經原告親自簽收，是其對於其所應負擔之回復原狀及相關應履行之租約義務，非常清楚，何況承前所述，其承租系爭房屋之時間已有十七年之久，並與被告簽訂租約之次數亦有七次之多，是其對於租約上所載之約定均應已清楚且明白。

㈡惟遲至一百一十一年一月十四日即系爭租約之租期最後一天，始見原告有搬遷舉動，且原告見其回復原狀及就毀損部分進行修繕所需費用甚鉅，竟於當日向被告稱其不欲回復原狀，並強硬要求被告接受其以金錢代替回復原狀，並以其承租時所交付之系爭保證金折抵，且於此時原告始告知被告有關系爭房屋，在其承租期間發現存有「遭白蟻蟲蛀」之情形並行之有年，但並未告知被告，亦未請被告協助處理。被告此時乃驚覺然原告尚未回復原狀及須進行修繕之毀損情形甚為嚴重，其所需花費實難以評估，加上系爭租約亦無得以金錢替代回復原狀之約定，被告並無義務配合，是以當時被告真實無法允諾此不合理要求。嗣原告遲至一百一十一年一月十六日始將系爭房屋之鐵門開關搖控器交付予被告作現況點交，但原告仍拒不回復原狀也不就其毀損部分進行修繕，之後不論被告再如何商請原告回復原狀及進行修繕，原告均拒不依約履行。甚且，連原告依約應繳納之水電費用一千五百四十三元亦均由被告主動代繳，是原告顯係惡意違約，其情甚明。

㈢嗣被告為了解系爭房屋之毀損情況，於一百一十一年一月底委請專業廠商即訴外人思維公司至現場勘查，依思維公司之初步判斷，認為系爭房屋全屋已遭白蟻蟲蛀，甚至且連同地下室亦受波及，必須全屋（連同地下室）施以專用殺蟲劑除

蟲，且為避免白蟻於除蟲後又死恢燃，必須於除蟲後進一步將全屋具有木材性質之部分全數拆除，之後才能再就回復原狀部分予以施工，並依此初步判斷出具除蟲作業及回復原狀工作之初步報價即三十二萬五千一百元（未含稅），此金額顯然已逾系爭保證金三十萬元，光系爭保證金根本不足以彌補被告所受之損害，然被告仍心懷希望為求解決糾紛，乃不斷與原告進行協商，但原告仍堅持拒不回復原狀亦拒不進行修繕，使系爭房屋持續閒置，造成被告相當嚴重之損失。

㈣承上，被告於萬般無奈情形下，乃於一百一十一年三月初先自行委請訴外人思維公司就系爭房屋進行施藥除蟲作業，以及於除蟲作業後進行拆除作業，而於拆除後竟赫然發現系爭房屋之遭白蟻蟲蛀情形「非常嚴重」，其所波及範圍除了系爭租賃的物之一樓全屋外，連同該址地下一樓亦遭蟲蛀，比思維公司當時初步估價情形更加嚴重，故其整個修繕毀損及回復原狀過程，包括除蟲、拆除、回復原狀施工、垃圾清運等相關費用之累積金額共計四十九萬六千九百一十三元，加上前述之被告先代墊水電費用即一千五百四十三元，以及原告遲延交屋計罰違約金之一萬三千三百三十四元，合計共有五十一萬一千七百九十元，此金額已遠遠超過系爭保證金之三十萬元。系爭房屋自九十四年一月十五日起即交付予原告使用，歷時十七年持續不間斷，期間從未接獲原告任何有關遭白蟻蟲蛀之告知，也未見原告有任何即時有效除蟲之措施，完全放任蟲蛀情形日益嚴重、不斷擴大，嚴重到連夾層樓地板及地面地板整個破洞、崩壞，此等毀損單從肉眼即得明顯觀察，原告顯係刻意糟蹋系爭房屋，否則豈能任其毀損到如此明顯情形仍置之不理，關其毀損情形可自被證三及被證六照片看出系爭房屋之嚴重毀損情形，是被告認系爭房屋遭原告刻意毀損且惡意毀約。

㈤本件原告根本未回復原狀，且未依約就其所造成之毀損履行修繕義務，是被告依約自得拒絕返還系爭保證金予原告，其主張請求被告返還押租金等云云，實屬無稽：

⑴原告於承租時基於其公司營業需要而將其公司設籍登記於系爭房屋地址上，然未依約辦妥遷出登記，持續使用系爭房屋之地址，此有被證九之經濟部工商登記網頁資訊可證，是被告之未能依約回復原狀，其情甚明，依系爭租約約定，被告尚無須返還保證金。

⑵又原告因未善盡善良管理人注意義務，放任白蟻蟲蛀情形毀損系爭房屋，致事態嚴重而無法收拾等情，此皆有被證三及被證六等相關現場照片得以佐證，是原告依約應本於承租人責任善盡修繕之義務，始符系爭租約第十條所載回復原狀之意旨。原告迄今因其拒不履行修繕義務，故而仍未將系爭房屋回復原狀，從而在原告履行其回復原狀之義務前，自不生被告應負返還系爭保證金之義務，是原告之主張，洵屬無據。另依訴外人思維公司表示系爭房屋如此嚴重之蟲蛀情形來看，原告放任蟲蛀自由生長之時間恐已十餘年之久，且原告租用系爭房屋之時間共有十七年，顯係於原告承租期間所發生，益證本件系爭房屋之蟲蛀毀損，係原告未善盡善良管理人注意義務所造成。

⑶另被告追溯至九十四年一月十五日將系爭房屋出租予原告使用時，其原狀現有隔局外，大門及兩側窗戶原係鋁製而非現狀之木製，後來之木製門窗係原告基於其營業風格需要而改製，由於係涉及材質上之明顯差異，然原告完全不想改回被告當時交付予原告之鋁製大門與窗戶，原告此舉顯然違約，是在其改回鋁製大門與窗戶前，仍未符系爭租約所載之「回復原狀」之意旨，自不生返還系爭保證金等問題，故原告之主張顯無理由。

㈥原告之違約行為顯已造成被告嚴重損失，金額累積至今已高達五十一萬一千七百九十元，遠遠逾保證金之三十萬元，是被告於此主張抵銷，抵銷之後原告之返還系爭保證金請求即不復存在：

⑴原告未善盡善良管理人注意義務，導致被告系爭房屋嚴重遭白蟻蟲蛀而毀損，其整個修繕毀損及回復原狀過程，包

括除蟲、拆除、回復原狀施工、垃圾清運等相關費用之累積金額共計四十九萬六千九百一十三元，被告已將此筆費用支付予訴外人思維公司，致被告產生客觀上四十九萬六千九百一十三元之損害，此部分金額依前揭條文及系爭租約規定，均得自系爭保證金抵扣，應無疑義。

⑵又原告並未在系爭租約期間屆滿（即一百一十一年一月十四日）前返還系爭房屋予被告，而係遲至一百一十一年一月十六日始將系爭房屋之鐵門開關搖控器交付予被告作現況點交，原告如未依約返還系爭房屋時，被告係得請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完止按房租日租金貳倍計算之違約金，亦得自保證金中抵扣，此於系爭租約第十條第一項已有明文記載，是依系爭租約每月租金十萬元來看，每日租金則為三千三百三十三元，計算延遲二日之罰金則為一萬三千三百三十四元，此部分金額得自保證金抵扣，應無疑義。

⑶原告自系爭租約屆滿終止後仍留有部分水電費用尚未繳納，被告已就此部分先為代墊，其金額為一千五百四十三元，此部分金額均得自系爭保證金抵扣，應無疑義。

⑷綜上，合計前述各筆金額後，總計五十一萬一千七百九十元，依法及系爭租約約定，均得自保證金抵扣（抵銷），抵扣後被告對原告尚存有二十一萬一千七百九十元之債權，而原告對被告主張之系爭保證金債權則不復存在，是原告請求被告返還保證金三十萬元之主張，並無理由。

㈦關於原告之請求及其聲請傳喚證人林盈均部分，除了蟲蛀還有依系爭租約第十條第四項約定，原告應該要將公司登記移址被告才能返還保證金，被告從經濟部公告網站仍查有原告的登記地址尚未移址，因此原告的押租金返還請求權根本尚未發生。關於原告所稱之漏水情形，被告完全否認，在租賃期間也從未收到原告的通知，且原告於原證二所指之漏水處更未讓被告知悉。縱使有漏水這件事，跟系爭房屋之蟲蛀情形也沒有關係，理由是造成蟲蛀是因為有蟲卵存在，就算有

水也不會單純發生蟲蛀的情形，被告強烈的懷疑蟲蛀的情形是跟原告所經營的事業有關。被告認為沒有必要傳喚證人林盈均，理由是除蟲這件事情被告從未受到原告的通知，加上實際除蟲也不是證人林盈均，因此根本無法證明除蟲前的事實評估、除蟲過程、用藥、還有除蟲的成效，再加上縱使有除蟲，為何交屋時蟲蛀之情形還如此嚴重，這些蟲蛀情形外觀從肉眼明顯看到，怎麼沒有第二次除蟲或第三次除蟲，很明顯原告就是放任不管，依被證三照片可知該照片係於拆除天花板與地板前所拍攝，可直接看出嚴重的蟲蛀，否則怎麼能夠使天花板、地板破洞。關於經濟部公司登記部分，原告所稱無法遷址是可歸責於原告之情形。

㈧關於原告就系爭房屋遭蟲蛀之成因是可歸責於被告之理由，被告全然否認，且認系爭房屋遭受白蟻蟲蛀，全係原告未盡善良管理人注意義務之使用管理不當暨放任白蟻蟲蛀不管所致，顯係可歸責於原告所導致，其理由如下：

⑴被告於本件系爭房屋租賃期間，從未接獲原告任何有關遭受白蟻蟲蛀之通知或告知，在從未被告知有白蟻蟲蛀之情形，又如何能協助從事修繕，是以被告於此對原告所主張之「系爭房屋曾發生滲漏水」全然否認。

⑵又有關原告雖主張其曾有除蟲行為，惟被告否認此事實，蓋被告不僅於整個十七年之租賃期間內未接到任何遭白蟻蟲蛀之通知或告知，更未目睹或聽聞原告對系爭房屋曾有任何除蟲之消息。況被告詢問包專業除蟲公司得悉，若欲移除白蟻，不僅用藥有別於一般殺蟲劑，其除蟲之方法更異於一般害蟲整殺蟲工法，但在本件系爭房屋租賃契約期間，完全未見且亦未聽聞原告有任何類似之行為，甚不合理，足證原告辯稱其曾委請專業除蟲公司進行除蟲一事，純屬臨訟杜撰，不可採信。

⑶依原告所檢附之原證二照片觀之，亦完全無法看得出何處有正在滲漏水或有滲漏水的痕跡，益證本件系爭房屋並無滲漏水之客觀事實。關於白蟻蟲蛀之產生，實需先有白蟻

蟲卵存在，倘僅因地處潮濕而無蟲卵是不可能生長白蟻。否則，系爭房屋所處之全棟大樓，為何僅有系爭房屋有白蟻蟲蛀情形發生？況被告於出租系爭房屋予原告前，即已使用長達數十年，從未發生過有任何白蟻蟲蛀之情形，是系爭房屋之白蟻嚴重蟲蛀，全係原告使用管理不當所致。

⑷綜上，原告顯係欲將其對系爭房屋造成損害之責任推卸至被告，但整整十七年之租賃期間都是原告在使用管理，被告從未接獲滲漏水或遭白蟻蟲蛀之通知或請求修繕之情形，系爭房屋之損害顯係原告之使用管理不當所造成，但又不欲負責而要被告（即出租人）來承擔系爭房屋之損害，甚不合理。

㈨依被告所檢附之被證三（即系爭房屋原裝潢拆除前之照片）裡的諸多白蟻蟲蛀痕跡，範圍包括天花板、地板、四面牆壁，其嚴重程度已造成大面積破洞至天花板、地板及牆面內部，根本不用拆除徒憑肉眼即可明見之，換言之，其蟲蛀之情形是擴及全屋及內部，如此明顯可見之蟲蛀情形怎麼會看不到，實在令人難以想像，足見原告主張不知內部白蟻蛀蝕情形並辯稱不能課以其修繕修義務等情，實不足採。況系爭房屋之天花板、地板、牆面之重大毀損，完全是源自原告之使用管理不當所造成的，既然是由其所造成的，不論是內部或外部依法依理均應完全負責，豈能僅任其選擇負責部分損害之理，是原告此部分之主張，全然無理。

㈩有關證人林盈均證言部分：

⑴證人林盈均之工作係擔任原告店面櫃檯人員，並無建物結構與檢測滲漏水專業，更非長期從事除殺白蟻蟲害之從業人員，是根本無從正確判斷本件系爭白蟻之產生原因，因此其所為之證詞皆屬個人基於非專業前提所為之臆測之詞，何況證人林盈均之證述內容大多是回憶當時除蟲人員之猜測，亦非證人林盈均本人親見親聞。

⑵依證人林盈均前於本院一百一十一年十二月一日言詞辯論期日之證述，可知有關原告是否有將系爭房屋漏水情形通

知房東一事，證人林盈均是透過原告轉述始得知，並非親聞親見，無法證明原告有將其所謂之漏水一事告知被告之事實。況確切漏水的時間究竟為何？證人林盈均亦始終未能明確記憶，顯然證人林盈均對於其所稱漏水一事之有無，以及其漏水時間點與本件白蟻蟲害發生時間點是否有關存有記憶模糊或錯誤認知之情形，是證人林盈均欲證實原告曾有將漏水一事告知被告部分，實不可採。

⑶又證人林盈均根本未曾採購過其所稱之除蟲藥劑，蓋既然是定期要購買使用，怎會不清楚是什麼藥？何況是上網購買，係必須要在網路訂購單上確認藥劑產品名稱、數量、金額與支付方式，才能於網路上下單購買的。由此可見，證人林盈均自始沒有採購過任何除蟲藥劑，更遑論有定期採購等情，其證詞實無可採。

⑷另依證人林盈均之證詞可知，不論是本件系爭房屋一開始發生白蟻蟲蛀時，或是之後蟲蛀情形愈來愈嚴重時，原告始終都沒有告知房東即被告，且明明知道自己已無能力處理的情況下，仍拒不另尋他方或向出租人即被告尋求支援，致被告完全錯失能及早補救系爭房屋遭白蟻嚴重蟲蛀的機會，是其對於之後造成系爭房屋之嚴重蟲蛀損害難辭其咎，豈能容任其主張毫無責任而全然推卸予被告。

⑸此外，衡理以觀，倘當時二樓曾有漏水情形（假設語氣，被告否認），衡理應是三樓漏水而導致二樓發現有天花板漏水情形才對，如此二樓住戶才會發現有漏水，所以嚴格來說是三樓漏水所致，怎會與原告所稱之一樓天花板發現漏水有關？這顯然是二件毫無關連的事件，顯見本件系爭房屋根本沒發生過滲漏水之事實，全係原告虛構，證人林盈均之證詞則應屬記憶錯誤或模糊所致之混亂拼湊，是證人林盈均證詞顯然無法證明二樓曾有發現其天花板滲漏水事實，更無法證明其與系爭房屋有任何關連，其證詞大多屬臆測之詞或者是傳聞自房東所陳述，多有記憶上的錯誤，原則上應不可採。

㈣有關證人翁沛慈證言部分：

⑴依證人翁沛慈於本院一百一十一年十二月一日言詞辯論期日之證述，可知白蟻除蟲之用藥是屬特殊用藥（即陶斯本），並非一般除蟲藥劑即可除去，另其除蟲過程亦不能僅單憑鑽孔施藥方式處理，還需就現場狀況進行評估是否會因除蟲過程不當而造成白蟻擴散惡化等情形，足證證人林盈均所證稱之除殺白蟻過程過於簡略顯非專業之除蟲過程，其證詞顯非真實。若屬真實（假設語氣，被告否認），系爭房屋事實上也因為原告遲遲未尋真正專業除蟲公司進行專業除蟲作業，故而導致系爭房屋遭到如此嚴重之蟲蛀毀損情形，綜此種種均在在顯示，原告於發現白蟻蟲蛀情形時，並未在第一時間尋求專業除蟲人員進行評估並進行根治式之除蟲作業，反而是採行較簡略且無法根治之一般除蟲作業，始釀成今日系爭房屋遭受嚴重白蟻蟲蛀毀損，如此觀之，原告實難謂已盡善良管理人注意義務。

⑵又依證人翁沛慈之證述，系爭房屋內之白蟻蟲卵，很有可能是來自於原告本身所經營之皮件事業所致。原告一直以來總是主張系爭房屋之白蟻蟲蛀完全是因為漏水所導致，相反的，被告認為原告於管理使用系爭房屋期間，未善盡善良管理人注意義務與責任，未妥善照顧管理系爭房屋，未使其保持一定乾燥程度而免遭白蟻蟲蛀才是本件損害造成之原因，是原告主張系爭房屋內之白蟻蟲蛀完全是源自於系爭房屋之漏水所致之論點，應不足採。系爭房屋之遭白蟻蟲蛀情形十分嚴重，其範圍涵蓋一樓及地下室全部，而且都是為了避免白蟻未除盡而死恢復之第二次蟲蛀傷害所作之最低限度且必要施工作業，是原告爭執認為被告所舉被證七之工程費用報價單中「四」、「五」、「七」部分之費用，應與本案白蟻蟲蛀之回復損害賠償無關一節，應無理由。

⑶綜上，證人翁沛慈並未證稱本件系爭房屋有漏水之情形，更何況原告自己也認為其有二十四小時開除濕機保持乾

燥，因此也不可能有潮濕導致白蟻叢生的情形，故被告認為系爭房屋之毀損跟原告主張之漏水、潮濕毫無關係。

㈢原告提到的實務見解及固定資產耐用年數表用來證明本件系爭房屋折舊一事，被告認為此實務見解純屬個案，何況該個案主要毀損修繕之處乃是水路或水管的部分，所以對照此年數表會是十年，但是本件遭受毀損而需修繕的部分都是牆面、天花板、地板還有樓梯，這些都是跟主建物無法分離而單獨使用的，被告參照此年數表內的說明第四點的後段，表示固定性之附屬設備無單獨使用價值者，其耐用年數隨其主要設備，若按此邏輯本件之耐用年數應該是五十年，最後此年數表係按照所得稅法第一百二十一條規定所訂定，其用途是要依照所得稅法第五十一條第三項規定，供公司企業向稅捐機關申報折舊費用予以抵稅使用，無法真正反應或者證明系爭房屋真實之折舊或自然耗損之情況，因此被告認為原告以此年數表來證明折舊並無理由。

㈣系爭房屋遭原告毀損之處，乃系爭房屋之天花板、地板牆面結構，故其遭毀損者並非僅有一般裝潢。因此，倘僅以比照「固定資產耐用年數表」中房屋附屬設備之「其他」十年耐用年數逕作折舊計算，實對被告有欠公允。復依「固定資產耐用年數表」內說明處所載「四」之內文可知，倘係固定性之附屬設備而無單獨使用價值之情形，則其耐用年數則應隨其主要設備，而其套用本件之情形即「系爭房屋之天花板、地板牆面結構」之毀損折舊計算，則應套用第一類房屋建築及設備第一項房屋建築號碼一〇一〇一之細目「辦公用、商店用、住宅用、公共場所用」中「1.鋼筋（骨）混凝土建造」之五〇年耐用年數，並自被告交租予原告之時起算，即折舊後殘值尚存有〔計算式：（50年－17年之使用年數）/50＝33/50〕之百分比例，並非原告所稱之十分之一。

㈤關於訴外人思維公司回覆函文及其所檢附附件即報價明細單說明及報價明細單材料、工資說明之內容，得悉本件系爭房屋回復工程之總費用中，工資部分之未含稅金額為三十三萬

六千元，而材料部分之未含稅金額為十三萬七千二百五十元。其中工資部分由於系爭房屋之白蟻蟲蛀損害全係因可歸責於承租人即原告，且工資費用並無折舊問題，故工資部分之費用理應由原告負擔全責，應無疑義。至於材料部分，其折舊後之殘留價值尚存有33/50之百分比例，故經計算後即未稅金額137,250元x33/50＝90,585元，此部分亦應由原告負擔全責，此與前述工資之未含稅金額三十三萬六千元合計為未含稅金額四十二萬六千五百八十五元，經加上營業稅後之總金額則為四十四萬七千九百一十四點二五元（計算式：426,585元x1.05＝447,914.25元），此為原告依法應負擔之總金額，經扣除原告所交付之押租金三十萬元後，尚應再賠償被告十四萬七千九百一十四點二五元。

㈤退一步言，縱使按原告所稱之司法院折舊試算表網站進行計算（假設語氣，被告否認），被告乃以訴外人思維公司回復函內所載之材料費金額（未稅）十三萬七千二百五十元，又以原告所稱之使用年限即三十七年進行計算，其得出之殘留價值目前仍有三萬七千六百七十六元（未稅），約為原購入成本之百分之二十七點四五，絕非如原告於當天開庭筆錄中所稱之百分之十八點二，是由於本件系爭房屋損害是可歸責於原告所致，故將前述被告於司法院折舊試算表網站計算得出之現殘餘價額即三萬七千六百七十六元（未稅），加上訴外人思維公司回復函所載之工資即三十三萬六千元（未稅），合計三十七萬三千六百七十六元（未稅），而含稅價則為三十九萬二千三百五十九點八元，此為原告應賠償被告之金額，此於扣除原告已交付之押租金三十萬元後，原告尚須再賠償被告九萬二千三百五十九點八元（含稅）。綜上，無論如何計算，被告非但無庸返還系爭押租金予原告，原告尚須賠償被告一定之金額，顯見原告請求被告返還系爭保證金之主張，洵屬無據。

㈥關於原告所舉之原證九即卡萊德室內裝潢行報價明細單，以及以此主張訴外人思維公司所回復報價明細單材料、工資說

明之內容中之工資過高等云云，然原證九報價單所載之訴外人卡萊德室內裝潢行，自始至終從未參與本案之現場評估、拆除工程及再追加工程預算、除蟲、裝潢復原等過程，因此現該裝潢行所開具之原證九報價單，顯然僅參照訴外人思維公司所回復報價明細單、材料、工資說明之內容格式憑空想像而製作，不足採信。原告對於材料部分之折舊計算即原證八為何不採通常計算之平均法，而係是採定率遞減法，原告完全未作交待，可見顯然是直接採用計算出金額較低之數字，如此主張實有失公允，應不足採。綜上，無論如何計算，被告非但無庸返還系爭押租金，原告尚須賠償被告一定金額，原告請求被告返還系爭保證金之主張，洵屬無據。

㈣關於原證九項目有一欄寫「該欄購買材料費或垃圾清運費或工具租借費」，這個無從折舊，項目中的「該欄工資」被告認為過低，不符合行情，也沒有講預估人力到底是幾個人，如果是預估一個人，工期會拉很長，對於被告使用租賃物就會產生很大的損害。疫情期間很難叫工，修繕工資是平常兩倍，所以被告認為原證九沒有辦法反應出修繕當時應有的費用狀況。

㈤本件導致系爭房屋毀損之真正原因是「白蟻蟲蛀」，而且是整個房屋的白蟻蟲蛀，其範圍除了一樓還擴及地下室空間，損害之嚴重，始所未見，是本件系爭房屋之嚴重毀損，可歸責於原告。實務上常用之折舊計算方式為「平均法」而非「定率遞減法」，且本件施工材料之淨經濟利益每年大致相等，倘以「定率遞減法」計算折舊將導致各期損益受到嚴重扭曲，未符合真實，故應以「平均法」計算折舊方為允當，原告辯稱應以定率遞減法計算云云，僅係為刻意提高折舊比例，並不符合實務常採用之慣行，本件欲計算折舊之部份，乃修復原告毀損系爭房屋所購置之材料，該等物品之使用效能於性質上「並無隨時間急遽遞減」之情形，故實務上就該等裝潢材料多以「平均法」計算折舊，故本件自應同以平均法計算折舊，原告辯稱應以「定率遞減法」計算折舊云云，

背後完全沒有理論基礎支持，僅是為惡意減少賠償金額，方主張應以定率遞減法計算，顯無可採。本件應該採平均法來折舊，且本件沒有漏水的問題，如果有的話為什麼交屋的時候沒有漏水，所以本件根本沒有漏水。

貳、反訴方面：

一、聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告五十一萬一千七百九十元，並自民事反訴狀送達翌日（即一百一十一年七月二十八日）起至清償日止，按年息百分之五計算利息；㈡反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、陳述略稱：

㈠反訴被告未善盡善良管理人注意義務，導致反訴原告系爭房屋嚴重遭白蟻蟲蛀而毀損，其整個修繕毀損及回復原狀過程，包括除蟲、拆除、回復原狀施工、垃圾清運等相關費用之累積金額共計四十九萬六千九百一十三元，反訴原告已將此筆費用支付予訴外人思維公司，致反訴原告產生客觀上四十九萬六千九百一十三元之損害，又反訴被告並未在系爭租約期間屆滿（即一百一十一年一月十四日）前返還系爭房屋予反訴原告，而係遲至一百一十一年一月十六日始將系爭房屋之鐵門開關搖控器交付予被告作現況點交。

㈡反訴被告如未依約返還系爭房屋時，反訴原告係得請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完止按房租日租金貳倍計算之違約金，亦得自系爭保證金中抵扣，此於系爭租約第十條第一項已有明文記載，是依系爭租約之每月租金即十萬元來看，其每日租金則為三千三百三十三元，計算延遲二日之罰金則為一萬三千三百三十四元。又反訴被告自系爭租約屆滿終止後仍留有部分水電費用尚未繳納，反訴原告已就此部分先為代墊，其金額為一千五百四十三元，合計反訴被告依法依約應給付反訴原告之費用為五十一萬一千七百九十元，爰依系爭租約法律關係提起反訴。

㈢本件反訴被告非但無庸返還系爭押租金，反而尚須賠償反訴原告如反訴訴之聲明所載之金額，足見反訴被告於本訴請求

反訴原告返還保證金之主張洵屬無據。本件反訴原告之反訴之陳述部分併參上開之本訴答辯理由。

參、證據：聲請傳喚證人翁沛慈、陳巧玲及向思維公司函詢，並提出司法實務搜尋結果及下列證據為證：

被證一：兩造自九十四年以來所簽署之六份租約節錄影本一件。

被證二：被告於一百一十一年一月十日預先向原告通知回復原狀及履行租約責任之函文影本一件。

被證三：原告返還系爭房屋予被告時之房屋受損現況照片影本一疊。

被證四：被告代墊水電費用憑證文件影本一件。

被證五：訴外人思維公司初步勘查現場後之初步報價文件影本一件。

被證六：系爭房屋遭受白蟻嚴重蟲蛀毀損之照片影本一疊。

被證七：訴外人思維公司最後就系爭房屋進行除蟲修繕及回復原狀之工程與費用明細文件影本一件。

被證八：訴外人思維公司向被告申請工程款所出具之發票與付款證明文件影本一件。

被證九：原告公司現於經濟部商業司官方網頁之登記資料一件。

被證十：開庭筆錄影本二件。

被證十一：司法院折舊試算表網站試算結果一件。

被證十二：被告施工期間適逢嚴重缺工缺料、工資飆漲之相關新聞截圖影本數件。

丙、本院依被告聲請向訴外人思維公司函詢。

理　　由

一、程序方面：

㈠按民事訴訟法第十條第二項規定：「其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。」。本件系爭房屋坐落臺北市大安區，屬本院轄區，故本院對本事件具有管轄權。

㈡次按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前開規定；公司之清算

人，在執行職務範圍內，為公司負責人；有限公司之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限。公司法第二十四條、第二十五條、第二十六條之一、第八條第二項、第一百十三條準用第七十九條分別定有明文。經查，原告耕皮坊實業有限公司於一百一十一年一月十四日經臺北市政府以府產業商字第11145444800號函廢止登記在案，是原告耕皮坊實業有限公司即應行清算，然原告耕皮坊實業有限公司自承並未另行選任清算人，參酌前揭規定，自應由原告耕皮坊實業有限公司之股東即陳裕彥為清算人，對外代表公司。

㈢再按民事訴訟法第二百五十九條規定：「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。」，同法第二百六十條第一項、第二項規定：「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。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起。」，前揭規定於簡易事件均適用之（民事訴訟法第四百三十六條第二項參照）。又民事訴訟法第二百六十條第一項後段所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言。換言之，為本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與為反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或為本訴標的之法律關係發生之原因，與為反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，方可認為兩者間有牽連關係（最高法院九十八年度台抗字第一〇〇五號裁判意旨參照）。經查，原告依系爭租約法律關係請求被告給付三十萬元押租金，被告除抗辯請求駁回原告之訴外，並基於同一系爭租約法律關係反訴請求反訴被告賠償五十一萬一千七百九十元，反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法相牽連，符合前揭民

事訴訟法第二百五十九條、第二百六十條規定，此部分反訴程序並無不合，應予准許。

二、原告本訴主張及反訴答辯意旨略以：㈠原告自九十四年三月十五日起向被告承租系爭房屋，並簽立系爭租約，租賃期限每次為一年，期滿前三個月如兩造合意續約，則重新簽定新租約，嗣系爭租約期間至一百一十一年一月十四日期滿，之後並未合意續約，被告依約應於一百一十一年一月十五日返還押租保證金三十萬元予原告，詎被告拒不返還，且原告已於一百一十一年九月十四日自系爭房屋遷址，爰依系爭租約第三條第二項約定請求被告返還押租保證金三十萬元及法定遲延利息；㈡反訴被告約於一百零七年左右發現有白蟻出沒後，有上網尋找專業除蟲公司進行消毒除蟲，故反訴被告並無反訴原告所指未即時有效為除蟲措施，放任蟲蛀情形日益嚴重，糟蹋系爭房屋之行為，反訴原告對反訴被告主張回復原狀費用四十九萬六千九百一十三元應屬無據，另反訴被告於一百一十一年一月十四日即通知反訴原告到場點交房屋，反訴被告並未遲延點交，自不負違約金責任，對反訴原告有代墊水電瓦斯費一千五百四十三元不爭執等語置辯。

三、被告本訴答辯及反訴主張意旨略以：㈠本件系爭房屋自九十四年一月十五日起即交付予原告使用，歷時十七年持續不間斷，期間從未接獲原告任何有關遭白蟻蟲蛀之告知，也未見原告有任何即時有效除蟲之措施，放任蟲蛀情形日益嚴重、不斷擴大，嚴重到連夾層樓地板及地面地板整個破洞、崩壞，原告顯係刻意糟蹋系爭房屋，且根本未回復原狀，未依約就其所造成之毀損履行修繕義務，是被告依約自得拒絕返還系爭保證金予原告；㈡反訴被告未善盡善良管理人注意義務，導致反訴原告系爭房屋嚴重遭白蟻蟲蛀而毀損，其整個修繕毀損及回復原狀過程，包括除蟲、拆除、回復原狀施工、垃圾清運等相關費用之累積金額共計四十九萬六千九百一十三元，又反訴被告並未在系爭租約期間屆滿前返還系爭房屋予反訴原告，而係遲至一百一十一年一月十六日始將系

爭房屋之鐵門開關搖控器交付予被告作現況點交，依約計算延遲二日之罰金為一萬三千三百三十四元，另反訴被告自系爭租約屆滿終止後仍留有部分水電費用尚未繳納，反訴原告代墊之金額為一千五百四十三元，爰依系爭租約法律關係提起反訴，請求反訴被告給付反訴原告五十一萬一千七百九十元等語。

四、兩造對於下列事項並無爭執：㈠系爭租約於一百一十一年一月十四日屆期終止；㈡原告於一百一十一年九月十四日始自系爭房屋遷移公司登記地址（參本院卷第二二三頁）；㈢被告為原告代墊水電費用一千五百四十三元；㈣系爭房屋有遭受白蟻蟲蛀之情形。兩造爭執重點在於：㈠系爭房屋遭受白蟻蟲蛀之原因為何？原告是否應給付被告回復原狀相關費用四十九萬六千九百一十三元？㈡原告是否應給付被告違約金一萬三千三百三十四元？㈢原告請求被告返還押租保證金三十萬元，並自一百一十一年一月十五日起算遲延利息，是否有據？又被告反訴是否有據？爰說明如后。

五、被告對原告主張回復原狀相關費用四十九萬六千九百一十三元，應屬無據：

㈠按民法第四百二十九條規定：「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。」，次按系爭租約第五條約定：「房屋如係因不可歸責於乙方（按：即原告）之自然折舊或天災損壞而有修繕必要時，由乙方通知甲方（按：即被告）負責修理。乙方應以善良管理人之注意義務使用、管理、維護房屋，如因乙方之故意、過失、或使用管理維護不當致房屋毀損，應負損害賠償之責，如係乙方於裝潢時自行施工改建之設施、管線、電路所產生之故障與瑕疵，由乙方自行修繕。」。再按民法第二百二十六條第一項所規定債務人給付不能所負之損害賠償責任，係採完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係

「應有狀態」，應將契約成立後所生之變動狀況考慮在內（最高法院九十六年度台上字第四八五號裁判意旨參照）。

㈡經查：⑴依前揭民法第四百二十九條規定與系爭租約第五條約定對照以觀，系爭租約第五條係屬出租人修繕義務之「契約另有訂定」，約定目的係在降低出租人之修繕義務，而非排除承租人對於租賃物之自行修繕，又所謂租約期滿之「回復原狀」，參酌前揭最高法院裁判意旨所示之法理，係在回復「應有狀態」而非「原有狀態」；⑵關於系爭房屋遭受白蟻蟲蛀之原因，原告主張乃一百零三年至一百零四年間，系爭房屋之二樓發生管線漏水導致房屋潮濕所致，被告則主張原告承租期間未告知白蟻蟲蛀之事，原告應負回復原狀損害賠償責任，雙方各執一詞，然依前所述，系爭租約第五條約定之目的，並沒有排除承租人自行修繕，而原先任職原告公司之證人林盈均於一百一十一年十二月一日言詞辯論期日證稱，其曾找除蟲公司至系爭房屋處理白蟻問題，除蟲的人說有白蟻跟潮濕有很大的關係，可能是樓上漏水造成，漏水有跟房東講，先有漏水後來發生白蟻，老闆怕被漲房租，所以白蟻的事情自己處理等語（參本院卷第二七〇頁至第二七三頁），同日被告聲請傳訊且經營思維公司之證人翁沛慈亦證稱，看到白蟻的途徑應該是潮濕漏水，白蟻主要侵蝕木材類，當時並沒有看到什麼皮件，我們是判斷現場環境（參本院卷第二七四頁），基於前揭兩位證人之證言，足信係系爭房屋二樓曾經漏水造就白蟻蟲蛀之潮濕環境而毀損系爭房屋，既然原告有自行找師傅修繕系爭房屋之事實，即難認原告構成故意、過失、或使用管理維護不當致系爭房屋毀損，被告無從據此對原告主張系爭租約第五條之損害賠償，亦無依原告聲請傳喚訴外人王德生建築師事務所職員或依被告聲請傳喚證人陳巧玲之必要；⑶被告雖提出原告返還系爭房屋予被告時之房屋受損現況照片影本一疊（參本院卷第八十三頁至第一〇七頁被證三）主張原告未修繕毀損部分，且白蟻蟲卵來自原告買賣之皮件云云，然原告遷讓返還系爭房屋而

清空家具等物品時才顯現之房屋受損現況，不足以證明原告具有歸責事由，蟲卵亦無法證明來自原告買賣之皮件，既然漏水潮濕與蟲卵均無法證明可歸責於原告，此等漏水潮濕導致之白蟻蟲蛀，其實也應該算是屋齡已久房屋之自然耗損，被告應自負修繕義務，無從據此對原告主張系爭租約第五條之損害賠償；⑷被告另抗辯最初九十四年間最初出租系爭房屋予原告使用時，大門與兩側窗戶原係鋁製，原告改為木製門窗而未回復鋁製門窗原狀，即屬未盡回復原狀義務云云，然被告並未就原先係鋁製門窗舉證證明，且即便屬實（假設語氣），系爭房屋建築完成日期為七十四年二月五日（參本院卷第三四九頁原證七），系爭房屋出租前被告所稱之鋁製門窗已使用約二十年，是否能繼續耐用其後共計十七年之租賃期間，被告亦無法證明，被告以鋁製門窗之「原有狀態」主張原告未盡回復原狀義務，而未考量十七年租賃期間後之「應有狀態」為何，被告前揭抗辯即不足採；⑸基上，被告對原告主張回復原狀相關費用之損害賠償，應屬無據，從而，被告支出之修繕費用四十九萬六千九百一十三元，就材料以新換舊計算折舊後之損害賠償額，應依「定率遞減法」或「平均法」之方式計算，自亦無必要探討。

六、原告應給付被告違約金六千六百六十七元，扣除代墊水電費用與違約金後，原告得請求被告返還二十九萬一千七百九十元押租保證金，及自一百一十一年九月十五日起算之法定利息，至於被告之反訴則無理由：

㈠按系爭租約第三條第二項約定：「保證金參拾萬元整…甲方應於租賃期滿扣除乙方所積欠之債務後（包括水電費、大樓管理費、開立租金所得稅扣繳憑單），無息返還乙方。…。」、第十條約定：「一、…。乙方未即時遷出返還房屋時，甲方另得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日止按房租日租金貳倍計算之違約金，並得自擔保金中抵扣。…。三、…。甲方得自保證金中除包括水電費、大樓管理費、清潔費、瓦斯費等未繳納的任何費用。四、若

乙方將公司營業地址或個人戶籍設籍於標的物，應於返還房屋時一併辦妥遷出登記後，甲方才返還保證金。」。次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第二百五十二條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。最高法院七十九年台上字第一九一五號裁判意旨參照）。

㈡經查：⑴關於租期屆滿後，原告是否遲延遷讓返還系爭房屋之爭執，就被告抗辯原告於一百一十一年一月十六日方將鐵門開關遙控器交付被告一事，原告並未否認，原告雖稱於一百一十一年一月十四日即已清空房屋並以準備交屋之情事通知被告點交房屋，主張被告就系爭房屋受領遲延，惟原告就前揭情事並未舉證以實其說，難以採信，原告應確有遲延兩天交屋之違約事實，惟參酌遲延天數僅兩天之客觀事實、社會經濟狀況及被告此兩天所受損害情形，本院認系爭租約第十條第一項後段約定以日租金貳倍計算違約金實屬過高，應以相當於租金之金額六千六百六十七元計算較為適當（計算式：100,000÷30×2≒6,667）；⑵原告交付被告之押租保證金三十萬元，依前所述，無須扣除被告所抗辯之回復原狀損害賠償四十九萬六千九百一十三元，但應依系爭租約第三條第二項、第十條第三項後段約定扣除被告代墊之水電費用一千五百四十三元，另應扣除前揭所述相當於租金之金額六千六百六十七元，故原告得請求被告返還二十九萬一千七百九十元（計算式：300,000－1,543－6,667＝291,790），至於被告之反訴則無理由；⑶關於遲延利息之起算日，依系爭租約第十條第四項之約定，原告既然不爭執直至一百一十一年九月十四日始自系爭房屋遷移公司登記地址，被告應於該日方有返還保證金之義務，故遲延利息之起算日應以一百一十一年九月十五日起算，方符合兩造間之約定。

七、綜上所述：㈠原告請求被告給付原告三十萬元，及自一百一十一年一月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其請求於主文第一項所示之範圍內為有理由，應予准

許。超過主文第一項範圍之請求，則屬無據，應予駁回；㈡被告反訴請求原告給付五十一萬一千七百九十元，並自民事反訴狀送達翌日（即一百一十一年七月二十八日）起至清償日止，按年息百分之五計算利息，其反訴請求為無理由，應予駁回。

八、本件本訴部分係就民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款訴訟適用簡易程序所為被告一部敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，就被告敗訴部分應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依被告聲請宣告被告敗訴部分如供擔保，得免為假執行。至於原告敗訴部分，原告之訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。另就本件反訴部分，被告之反訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

九、本件本訴與反訴訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十一、據上論結，原告之本訴為一部有理由，一部無理由，被告之反訴為無理由，並依民事訴訟法第七十九條、第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　19　　日

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　112　　年　　7　　月　　19　　日

書　記　官　高秋芬

本訴訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註

第一審裁判費	3,200元	
第一審證人旅費	1,060元	
合　　計	4,260元	

反訴訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	5,620元	
合　　計	5,620元	