

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第5015號

原告

即反訴被告 水亞捷

訴訟代理人 陳忠儀律師

陳家祥律師

被告

即反訴原告 富睦股份有限公司

法定代理人 蔡鄭景鳳

訴訟代理人 蕭元亮律師

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於民國112年8月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣柒仟肆佰柒拾元由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣參拾捌萬肆仟陸佰元，及自民國一一二年八月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用新臺幣肆仟壹佰玖拾元，其中新臺幣肆仟壹佰肆拾伍元由反訴被告負擔，餘由反訴原告負擔。

本判決反訴原告勝訴部分得假執行。但反訴被告如以新臺幣參拾捌萬肆仟陸佰元預供擔保後，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。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張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨參照）。本件被告於言詞辯論終結前提起反訴，請求反訴被告給付租金及損害賠償（見本院卷一第275頁），經核本件反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法相牽連，故其提起反訴，核無不合，應予准許。

二、原告原起訴請求被告給付原告新臺幣（下同）295,000元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷一第9頁），訴訟進行中，嗣變更為請求被告給付原告634,500元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷一第381頁）；又反訴原告原請求反訴被告給付反訴原告243,829元，及自反訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自民國112年4月起至清償日止按月於每個月20日給付反訴原告35,000元（見本院卷一第275頁），訴訟進行中，反訴原告先變更為請求反訴被告給付反訴原告458,852元，及自擴張反訴聲明狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷二第25頁），再變更為請求反訴被告給付反訴原告388,852元，及自擴張反訴聲明狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷二第81頁），為民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款所許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於111年10月11日簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），原告承租台北市○○區○○街000巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋）後，基於居住之安全、舒適，進行窗

01 戶、冷氣設備及電線電纜更新等室內裝修工程，並更換新門
02 鎖。被告於簽約前已同意原告更新冷氣、氣密窗，卻於簽約
03 後拒絕同意原告於牆壁打洞重新鋪設冷氣管線，使租賃物無
04 法合於約定使用收益狀態，被告遲延修繕天花板漏水，原告
05 遂自行透過房仲張岳梅為之，被告擅自進入租賃物、向原告
06 索取鑰匙，危及原告安全及健康，事後更違法片面終止租
07 約，構成不完全給付之債務不履行，該不完全給付已無從補
08 正，原告得依民法第423條、第424條、系爭租約第10條第2
09 項、第17條第1項第1、3款終止契約，依民法第227條準用第
10 226條第1項請求損害賠償。原告於112年1月11日表達終止之
11 意思表示，再以起訴狀為終止之意思表示，原告得依不當得
12 利請求返還押金7萬元。原告就系爭房屋進行裝修，因更新
13 窗戶、冷氣架、冷氣設備支出共224,500元，屬原告因被告
14 違約所受之損害。又原告原住所因買賣過戶予買受人，故承
15 租系爭房屋，但因被告阻撓原告更新冷氣、氣密窗致工程停
16 擺，嗣更表示不再出租予原告，致原告無法入住，故繼續居
17 住原住所，已給付買受人遲延交屋違約金34萬元。為此起訴
18 請求被告賠償更新冷氣、氣密窗費用224,500元、無法入住
19 損失34萬元，並請求返還押金7萬元，共計634,500元等語。
20 對反訴原告之主張辯稱：111年12月13日反訴原告拒絕再出
21 租予反訴被告，反訴被告亦表達不再承租，自該時起已合意
22 終止租約；反訴被告於111年12月13日欲交還鑰匙，反訴原
23 告拒絕出面處理，故自該日反訴原告拒絕收受鑰匙起，已有
24 受領返還租賃物之受領遲延情形，無論租金請求權或相當於
25 租金之不當得利請求權，反訴原告均不得再請求；反訴被告
26 於更新冷氣、氣密窗之際，即將舊冷氣、窗戶拆除、丟棄，
27 嗣因可歸責於反訴原告事由而終止租約，則已遭反訴被告拆
28 除、丟棄之舊冷氣、窗戶無法復原不可歸責於反訴被告，反
29 訴被告無故意過失，反訴原告不得請求復原舊冷氣、窗戶之
30 費用；112年6月13日兩造共同現場點交之現況，並無牆面、
31 天花板污損情形，反訴原告不得請求牆面、天花板復原費用

13,000元；鋁花格防盜窗屬違建而應依法拆除，反訴被告將之拆除未對反訴原告造成損害，反訴原告不得請求賠償鋁花格防盜窗及加壓馬達回復費用；若鈞院認為反訴被告仍有應付反訴原告之款項，反訴被告為更新窗戶而購置之新氣密窗於112年6月13日點交時仍留存於系爭房屋內，反訴原告將該氣密窗直接施作於系爭房屋上，與系爭房屋附合，反訴原告得依民法第816條請求反訴原告償還氣密窗價額總計101,000元，反訴被告先以此主張抵銷，倘鈞院認尚有餘額，反訴被告再主張以押金7萬元抵銷等語。並聲明：(一)本訴部分：被告應給付原告634,500元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)反訴部分：1. 反訴原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、被告辯稱：被告於111年9月間已將系爭房屋重新裝修及更新設備完成，花費96萬餘元，室內裝潢屬全新狀態，被告代理人劉芳華在原告看屋時已告知無須再裝修，且不同意原告為室內之裝修。被告係交付原告全新裝修之房屋，當然不同意原告任意裝修，被告只同意原告更換部分冷氣及將內部原有鋁窗更換部分氣密窗，原告更換冷氣要循舊有管線安裝，被告並未同意原告可以打洞或為其他裝修。系爭房屋內共4部冷氣，除1部窗型冷氣在客廳外，其餘3部冷氣皆為分離式冷氣，分別在主臥、次臥、客房，所有冷氣管線均為新作，除客廳之窗形冷氣外，主臥冷氣外機係安裝在前陽台鋁花格防盜窗上，次臥及客房冷氣外機安裝在後陽台鋁花格防盜窗上，故被告認為原告更新冷氣要循舊有方位做，不必改管即可更新，而廚房部分因被告並未安裝冷氣，原告要求安裝，被告才會同意廚房冷氣可以在鋁門框上緣鑽孔，好讓外機有管線連接內機，其餘冷氣不能打洞。詎原告進駐後，未經被告同意，擅自拆除被告原有外突之鋁花格防盜窗，任意更動管線、敲牆打洞。原告仍可以其他方式進行冷氣管線之安裝，或循被告原有管線處理，原告捨此不為並停工，甚至未將氣密窗安裝完成，致系爭房屋由合於使用收益變成無氣密

窗，任由風吹雨打日曬，均為可歸責於原告之事由所造成，原告終止租約不合法，不得請求損害賠償及返還押租金等語。反訴原告反訴主張：反訴被告自111年12月20日起未給付租金，經多次催告仍未給付，反訴原告乃依系爭租約第16條第2款約定終止租約，並以答辯(二)狀繕本之送達為終止租約之意思表示。反訴被告於112年6月13日始行返還系爭房屋，反訴被告自111年12月20日起即未給付反訴原告租金，故反訴被告尚應給付反訴原告租金及相當租金之不當得利或損害賠償201,833元。又反訴被告未經反訴原告之同意，將系爭房屋之鋁花格防盜窗、原有氣密窗拆除、冷氣拆走未回復原狀、未將頂樓水錶水管修復，且反訴被告將原告氣密窗及鋁花格防盜窗拆除後，任由現場風吹日曬，反訴原告於出租時交付之已粉刷之牆壁亦部分遭到破壞或髒污，造成反訴原告受有損害共計257,019元，依民法第184條第1項前段、第432條等規定，反訴被告應賠償257,019元。上開金額扣除押租金7萬元後，反訴被告尚應給付反訴原告388,852元等語。並聲明：並聲明：(一)本訴部分：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。(二)反訴部分：反訴被告應給付反訴原告388,852元，及自擴張反訴聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、得心證之理由：

(一)查兩造於111年10月11日簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租系爭房屋，租賃期間自111年10月25日起至113年10月24日止，每月租金35,000元應於每月20日前支付，押金7萬元之事實，為兩造所不爭執，並有兩造提出之住宅租賃契約書附卷可稽（見本院卷一第23至37頁、第159至181頁），堪信為真實。

(二)次查，原告主張：被告於簽約前同意原告更新冷氣、氣密窗，卻於簽約後拒絕同意原告於牆壁打洞重新鋪設冷氣管線，使租賃物無法合於兩造約定使用收益狀態，且租賃期間被告對於天花板漏水遲延修繕、擅自進入租賃物、向原告索

01 取鑰匙，有危及原告安全及健康情事，事後更違法片面終止
02 租約，已構成不完全給付之債務不履行，而該不完全給付已
03 無從補正，原告得依民法第423條、第424條、系爭租約第10
04 條第2項、第17條第1項第1、3款終止契約，依民法第227條
05 準用第226條第1項請求損害賠償等語，雖提出111年10月5日
06 張岳梅向劉芳華稱「…其他條件：1. 窗戶：更新部分氣密窗
07 2. 冷氣：更新後會留下(3組)3. 廚具…會留下4. 會留下的傢
08 俱(新的)…」之通訊軟體Line對話截圖等件為證（見本院卷
09 一第41至59頁），然觀諸兩造於111年10月11日簽訂之系爭
10 租約第9條第1項已明確約定：「承租人有室內裝修之需要，
11 應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建
12 築結構之安全。」（見本院卷一第27頁、第165頁），且被告
13 所辯：被告係交付原告全新裝修之房屋，當然不同意原告可
14 任意裝修，被告僅同意原告可更換部分冷氣及將內部原有鋁
15 窗更換部分氣密窗，原告更換冷氣要循舊有管線安裝，被告
16 並未同意原告可以打洞或為其他裝修；被告將系爭房屋出租
17 點交原告時，將全部鑰匙交付原告，111年11月22日原告反
18 映天花板漏水，被告立即向樓上住戶反映，樓上住戶也立即
19 僱工修繕，因原告請劉芳華至現場照看漏水修繕事宜，原告
20 曾於111年12月8日至12月12日間將鑰匙交給劉芳華保管，非
21 被告向原告強索鑰匙；系爭房屋內原有冷氣4部，窗型冷氣1
22 部在客廳外，分離式冷氣3部分別在主臥、次臥、客房，所
23 有冷氣管線均為新作，除客廳之窗形冷氣外，主臥冷氣外機
24 安裝在前陽台鋁花格防盜窗上，次臥及客房冷氣外機安裝在
25 後陽台鋁花格防盜窗上，原告更新冷氣可循舊有方位，不必
26 改管，即可更新，而廚房部分因被告並未安裝冷氣，原告要
27 求安裝，被告才會同意廚房冷氣可在鋁門框上緣鑽孔以讓外
28 機有管線連接內機，其餘的冷氣不能打洞，詎原告承租進駐
29 後，未經被告同意，擅自拆除被告原有外突之鋁花格防盜
30 窗，任意更動管線、敲牆打洞，經被告催告未回復原狀；原
31 告自111年12月20日起未再給付被告租金，經被告催告仍未

給付租金等情，業據被告提出其出租前整修房屋之估價單、統一發票、整修完成之照片、原告與劉芳華間111年12月8日對話紀錄、防盜窗移除前後照片、郵局存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執等件為證（見本院卷一第113至157頁、第195至203頁、第239至264頁），並經證人劉芳華到庭證述屬實（見本院卷一第361至366頁），再參以原告聲請訊問之證人張岳梅證稱：「原告告知我水電來現場評估時發現廁所的天花板在滴水，所以原告請劉芳華處理，劉芳華有去找4樓的屋主，請屋主找抓漏師傅來處理。…當時漏水師傅來現場的次數很頻繁，而且我當時懷有身孕，有一次我需要做產檢，所以交付鑰匙請劉芳華於12月9日代為開門，讓師傅來現場看，於12月12日請快遞跟劉芳華拿鑰匙交還給原告，會請快遞是因為劉芳華請我們立刻去拿鑰匙。」、「（最後4樓的漏水有無修好？）有。」等語（見本院卷一第353頁、第358頁），自堪信被告上開所辯為真實，足見被告已於111年10月間依約交付合於兩造所約定住宅使用收益之租賃物即系爭房屋予原告，租賃關係存續中系爭房屋仍保持合於約定使用收益之狀態，被告並無債務不履行之情形，系爭房屋亦無危及承租人或其同居人安全或健康之瑕疵，係原告未經被告同意拆除系爭房屋原有外突之鋁花格防盜窗、更動管線、敲牆打洞，則原告主張依民法第423條、第424條、系爭契約第10條第2項、第17條第1項第1、3款終止契約，並依民法第227條準用第226條第1項規定請求損害賠償，與上開民法規定及租約之約定均不符，原告主張終止系爭租約及請求被告賠償，洵屬無據，是原告請求被告賠償其更新冷氣、氣密窗費用224,500元、無法入住損失34萬元，為無理由。

(三)經查，反訴原告主張：兩造約定系爭房屋每月租金35,000元，每月20日預付下個月之租金，反訴被告自111年12月20日起未給付反訴原告租金，經存證信函多次催告，反訴原告再以答辯狀、反訴狀催告反訴被告於30日內給付租金，反訴被告仍未給付，反訴原告乃依系爭租約第16條第2款之約定

01 終止租約，並以答辯(二)狀繕本之送達為終止租約之意思表示
02 之事實，已據其提出郵局存證信函、中華郵政掛號郵件收件
03 回執等件為證（見本院卷一第253至264頁），與系爭租約第
04 16條第2款之約定「租賃期間有下列情形之一者，出租人得
05 提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：(二)承租人遲付
06 租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相當期限催告，
07 仍不為支付。」相符，堪認兩造間系爭租約在答辯(二)狀繕本
08 於112年5月11日送達原告即反訴被告時終止（見本院卷一第
09 319頁）。再查，兩造係約定租賃期間自111年10月25日起至
10 113年10月24日止，每月租金35,000元應於每月20日前支
11 付，反訴被告應於111年12月20日給付自111年12月25日起至
12 112年1月24日之系爭房屋租金；反訴被告於112年6月13日將
13 系爭房屋點交返還反訴原告之事實，有系爭租約第2條、現
14 場點交單在卷可考（見本院卷一第25頁、第161頁、卷二第3
15 5頁），堪信屬實。反訴被告雖辯稱：兩造於111年12月13日
16 已合意終止租約，反訴被告早於111年12月13日欲交還鑰
17 匙，反訴原告拒絕收受鑰匙，有受領返還租賃標的物之受領
18 遲延情形云云，但為反訴原告所否認，而反訴被告聲請訊問
19 之證人張岳梅僅證述劉芳華已於111年12月12日將鑰匙返還
20 反訴被告，並未證述反訴被告曾於111年12月13日欲將鑰匙
21 或系爭房屋返還反訴原告（見本院卷一第349至360頁），反
22 訴被告復未就此有利於己之事實確切舉證證明以實其說，另
23 參以反訴被告於111年12月23日委由律師發函反訴原告時，
24 該函中係以未提供合於所約定使用收益租賃物為由主張同時
25 履行抗辯而拒絕在爭議落幕前再給付租金云云，亦未提及其
26 欲交還鑰匙或反訴原告有何受領遲延之情形（見本院卷一第
27 49至50頁），故反訴被告此部分所辯，無足憑取。是反訴原
28 告請求反訴被告給付自111年12月25日起至系爭租約終止日
29 即112年5月11日止之租金，及自112年5月12日起至112年6月
30 13日點交返還系爭房屋止相當租金之不當得利或損害賠償，
31 共計197,581元（計算式：35,000元*5月=175,000元，112年

01 5月25日起至112年6月24日共31日租金為35,000元，其中112
02 年5月25日起至112年6月13日為20日， $35,000\text{元} \times 20\text{日} / 31\text{日} =$
03 $22,581\text{元}$ ，元以下4捨5入， $175,000\text{元} + 22,581\text{元} = 197,581$
04 元）之範圍內，應屬有據，超過部分則屬無據。

05 (四)按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
06 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
07 付之押租金，發生當然抵充之效力，而於抵充後，猶有餘
08 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
09 號判決意旨參照）。本件原告所交付被告之押租金7萬元，
10 因兩造間租賃關係消滅後，原告尚有欠租及其他債務不履
11 行，已如前述，則發生當然抵充之效力，而於抵充後，並無
12 餘額，故原告請求被告返還押租金7萬元，應予駁回。

13 (五)又查，反訴原告主張：反訴被告未經反訴原告同意，將系爭
14 房屋之鋁花格防盜窗、原有氣密窗拆除、冷氣拆走未回復原
15 狀、未將頂樓水錶水管修復，且反訴被告將原告氣密窗及鋁
16 鋁花格防盜窗拆除後，任由現場風吹日曬，反訴原告於出租
17 時交付之已粉刷之牆壁亦部分遭到破壞或髒污，造成反訴原
18 告受有損害共計257,019元($100,229 + 3,600 + 23,115 + 117,075$
19 $+ 13,000 = 257,019$)之事實，業據其提出現場點交單、照片、
20 估價單、報價單、統一發票為證（見本院卷一第285至289
21 頁、卷二第35至57頁），堪信屬實，則其主張依民法第184
22 條第1項前段、第432條等規定，請求反訴被告賠償257,019
23 元，應予准許。

24 (六)反訴被告雖主張：反訴被告為更新窗戶而購置之新氣密窗於
25 112年6月13日兩造現場點交時仍留存於系爭房屋內，反訴原
26 告將該氣密窗直接施作於系爭房屋上，與系爭房屋附合，並
27 使反訴原告取得氣密窗所有權，反訴原告得依民法第816條
28 請求反訴原告償還氣密窗價額共101,000元，反訴被告以此
29 主張抵銷云云，但為反訴原告所否認，且反訴原告主張：反
30 訴被告遺留之現場，因客廳及主臥氣密窗均未施工完成，經
31 反訴原告委請專業鋁窗廠商後續施作，把反訴被告留下來的

01 材料，能用就用施工完成，原告此部分受有損害117,075元
02 之事實，已據其提出點交時現場照片、客廳及主臥氣密窗施
03 工及完工照片、報價單、統一發票等件為證（見本院卷二第
04 41至55頁），可知反訴被告搬離系爭房屋時留在現場之材料
05 已部分用於回復原狀之施工後，原告仍受有該部分回復原狀
06 費用117,075元之損害，反訴被告自不得再主張償還扣除該
07 材料之價額，反訴被告此部分抵銷之主張，應屬無據。

08 (七)綜上所述，原告依民法第227條準用第226條第1項規定，請
09 求被告賠償更新冷氣、氣密窗費用224,500元、無法入住損
10 失34萬元，及返還押租金7萬元，共計634,500元，及自起訴
11 狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由；
12 反訴被告應給付反訴原告租金及相當租金之損害賠償或不當
13 得利197,581元、損害賠償257,019元，抵充押租金7萬元
14 後，反訴原告請求反訴被告給付384,600元，及自擴張反訴
15 聲明狀繕本送達翌日即112年8月2日起至清償日止，按年息
16 5%計算之法定遲延利息之範圍內，為有理由，超過部分則為
17 無理由。

18 四、從而，原告請求被告給付原告634,500元，及自起訴狀送達
19 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
20 回。反訴原告請求反訴被告給付384,600元，及自112年8月2
21 日起至清償日止按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，
22 應予准許，反訴原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
23 回。

24 五、本件反訴原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用
25 簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第
26 3款規定，應依職權宣告假執行，反訴被告陳明願供擔保請
27 准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，併宣
28 告之。

29 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
30 據，及證人張岳梅、劉芳華之其餘證詞，經審酌後，認均與
31 本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為無理由，反訴原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中華民國 112 年 10 月 2 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法官 羅富美

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

中華民國 112 年 10 月 2 日
書記官 陳鳳瀾

計 算 書：

(一)本訴部分：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審本訴裁判費	6,940元	原告繳納
第一審證人旅費	530元	原告繳納
合 計	7,470元	

(二)反訴部分：

第一審反訴裁判費	4,190元
合 計	4,190元

附註：反訴原告因曾請求反訴被告給付458,852元，而繳納反訴裁判費4,960元，嗣因其減縮為請求反訴被告給付388,852元，故本件第一審反訴裁判費應為4,190元。至因減縮而撤回部分之訴訟費用即差額770元部分（4,960元－4,190元＝770元），依法應由反訴原告自行負擔。