

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第1360號

原告

即反訴被告 高登徠國際有限公司

法定代理人 陳瑤娥

訴訟代理人 林世昌律師

被告

即反訴原告 周賢德

訴訟代理人 陳律言

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於中華民國113年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌萬元，及自民國一百一十三年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用新臺幣壹仟元由反訴原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣捌萬零伍佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭租約）第7條第9項約定，因本契約涉訟時，雙方合意由租

01 賃物所在地(門牌號碼：臺北市○○區○○路0段00號1樓)之
02 地方法院管轄，有系爭契約足憑（見本院卷第19頁），是本
03 院自有管轄權，合先敘明。

04 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
05 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，
06 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
07 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明
08 文。而稱反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係
09 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
10 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
11 之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之
12 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
13 法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關
14 係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之
15 法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽
16 連關係（最高法院91年度台抗字第440號裁定要旨參照）。
17 被告即反訴原告周賢德請求原告即反訴被告高登徠國際有限
18 公司給付因清除反訴被告所遺留之營業廢棄物長達1個月期
19 間，系爭建物無法出租之租金新臺幣(下同)70,000元，亦係
20 本於系爭租約而為之請求，核與本訴之標的及其防禦方法有
21 牽連關係，是其提起反訴，核無不合，應予准許。

22 乙、實體部分：

23 壹、本訴部分：

24 一、原告主張：原告於民國111年6月28日與被告簽訂系爭租約，
25 向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號1樓(全部)
26 之建築物(下稱系爭建物)，約定租賃期間自111年6月28日起
27 至112年12月31日止，租金每個月70,000元，押租金200,000
28 元，又原告於租賃期限屆滿前即向被告表示租賃間屆滿後不
29 再續租，並於租賃期間屆至後騰空系爭建物，將公司營業登
30 記遷出完成地址變更登記，且交還被告，依系爭租約第3條
31 第2項約定，被告應返還押租金200,000元予原告，詎被告於

112年12月7日以存證信函向原告表示，原告應拆除系爭建物所有裝潢設備，將系爭建物回復原狀，然原告自111年6月28日向被告承租系爭建物時，屋內即有裝潢存在，原告並未於租賃期間內就系爭建物進行任何改裝，則於租賃期間屆至後，僅需以系爭建物於系爭租約訂立時之狀態交還予被告即可，原告並不負回復原狀之義務，惟被告堅持不論系爭建物之裝潢是否為原告所改裝，原告均有回復原狀義務，甚至自行雇工拆除裝潢支出費用80,000元，並逕自原告之押租金中扣除上開拆除裝潢之費用80,000元，將剩餘之押租金匯付予原告，致原告短少押租金80,000元，爰依民法第179條規定，請求被告返還短少之押租金80,000元，並請求自租期限屆滿翌日起加計法定遲延利息，為此提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告80,000元，及自113年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於111年5月3日向前屋主即訴外人陳麗雪購買系爭建物，然原告早前向陳麗雪的配偶章啟朋承租系爭建物多年，被告於111年6月28日就系爭建物與原告換約而簽訂系爭租約，故原告回復原狀的時間點非原告所稱之111年6月28日至今；又原告為衛浴、廚具銷售之業者，因業務要求，搭設多個展區來展示銷售之項目用途及情境模擬之空間展示及增設多個櫃體及工作上之工作物，原告於租期屆至後，只將可銷售之衛浴設備工作物及有價值之物品搬離，而把所有營業廢棄物全部留下，並無回復系爭建物之原狀，被告後續委請第三人處理，支出費用80,000元，並自保證金先行扣抵，原告請求被告返還押租金80,000元為無理由等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：反訴原告因拆除系爭建物之裝潢及清運時間長達1個月，致系爭建物無法出租，受有租金之損害70,000

元，爰請求反訴被告賠償70,000元，為此提起反訴等語，並聲明：被告應給付原告70,000元，及自113年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、反訴被告則以：反訴被告並無拆除裝潢之回復原狀義務，亦無將系爭建物回復至53年系爭建物第一次登記之竣工圖所示之狀態之義務，反訴原告請求因為拆除裝潢期間之租金70,000元，即無理由；另反訴原告所為拆除之品項為何？拆除清運為何約需1個月期間？其所稱1個月無法維持生產力所指為何？其反訴之請求權基礎為何？均未見反訴原告舉證以實其說，反訴原告所提反訴並無理由等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

參、本院得心證之理由：

一、本訴部分：

原告請求返還押租金80,000元，則為被告否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

(一)關於原告毋需拆除裝潢設備部分：

- 1.依系爭租約第4條第5項約定：「房屋有改裝之必要時，乙方(即原告)應取得甲方(即被告)同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時並應負責回復原狀，但如經甲方同意時，乙方亦得以房屋之現況返還。」(見本院卷第17頁)，依上開約定，原告在租賃期間於取得被告同意後，得自行對系爭建物改裝，但於交還房屋時，應負責回復原狀。
- 2.經查，被告自陳於88年向訴人人亞薇斯企業有限公司(下稱亞薇斯公司)頂讓系爭建物進行營業，原告與當時之系爭建物所有權人簽訂租賃契約時，亞薇斯公司之裝潢(同本件裝潢)即已存在，原告承租系爭建物後即沿用該裝潢進行營業，迄原告於112年12月搬離時，並未為任何裝修行為；又原告向章啟朋簽訂租賃契約(見本院卷第91-95頁)時，系爭建物店面裝潢即已存在，非原告所搭設，系爭建物之裝潢既非原告所搭建，本不負回復原狀之義務；復參被告提出與陳麗雪間不動產買賣契約書之其他約定事項記載：「1、本買

賣標的目前出租予第三人使用…，即於買賣標的點交後繼續出租予該承租人使用，…2、本買賣標的結案點交時，甲方(即被告)應與承租人另簽訂租賃契約…」等語(見本院卷第131頁)，依上開約定，系爭建物點交後繼續出租予該承租人即原告使用，被告應與承租人即原告另簽訂租賃契約，買賣雙方並未就系爭建物內部之原有裝潢設備有任何特別約定，足認被告同意承受買受當時系爭建物已有(存在)之裝潢設備；而因被告需與原告另簽訂租賃契約，亦即被告不繼受陳麗雪與原告間之租賃契約，則原告與被告訂立系爭租約時，系爭建物之裝潢設備已存在，原告並未另行更動格局，被告即無主張系爭租約第4條第5項約定之餘地；復被告又未提出其他證據，證明系爭建物之裝潢設備係原告於簽訂系爭租約後所裝設，或原告負有拆除系爭建物之裝潢設備之義務之事實，故原告主張不負擔拆除系爭建物之裝潢設備之義務，應屬可採，被告辯稱其已於租約屆滿前通知原告拆除系爭建物之裝潢設備，依系爭租約第4條第5項約定，原告應將系爭建物之裝潢設備拆除云云，則不可採。

3.故被告辯稱原告應負擔拆除裝潢設備之義務，其自行僱工拆除支出費用80,000元，並得依系爭租約第3條第2項約定，逕自給付予原告之押租金扣抵之云云，核屬無據。至被告就該80,000元另辯稱係清理原告遺留之營業廢棄物云云，然觀其提出之工程估價單之工項記載：木地板拆除、木隔間拆除、木作上玻璃面拆除、玻璃門片拆除、木作櫃提面拆除、玻璃門框拆除、垃圾清運」(見本院卷第109頁)，依上開工項，明顯係拆除系爭建物之裝潢及拆除後之垃圾清運，核與被告所稱係清運原告遺留之營業廢棄物顯不相符，故原告辯稱係清理原告遺留之營業廢棄物云云，尚難採信，附此敘明。

(二)關於原告得請求返還押租金部分：

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年台上字第2108號判決要旨參照）。又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號判決要旨參照）。押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付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清償，而返還餘額。

2. 依系爭租約第3條第2項約定：「押金200,000元，乙方（即原告）交付甲方（即被告）上列金額，於租賃期限期滿或中途中止，乙方搬遷交還租賃物（包括遷移營業登記證或戶籍登記）後，甲方應無息返還。但乙方積欠租金及費用等債務時，甲方得抵扣之。」（見本院卷第17頁），被告前逕自應返還予原告之押租金抵扣80,000元，其餘匯付原告，有匯款收執聯可參（見本院卷第27頁），原告已將系爭建物返還被告，並於112年12月13日將公司之營業登記遷出系爭建物，亦有經濟部商工登記公示資料查詢可稽（見本院卷第133頁），且為兩造所不爭，而原告不負拆除系爭建物裝潢設備之義務，亦已如前述，故原告受領押租金80,000元，已無法律上原因而受利益致原告受損害，原告依民法第179條規定，請求被告返還押租金80,000元，洵屬有據。

(三) 末按遲延之債務，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，週年利率為百分之五；給付有確定期

限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第1項分別有明文規定。本件租賃期限於112年12月31日屆滿，被告負有返還押租金義務，則被告應自113年1月1日開始負遲延責任，準此，原告請求被告給付自113年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，併予准許。

(四)從而，原告據以提起本訴，請求被告給付80,000元，及自113年1月1日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有理由，應予准許。

二、反訴部分：

反訴原告主張因拆除系爭建物之裝潢及清運時間長達1個月，致系爭建物無法出租，受有租金之損害70,000元，請求反訴被告賠償70,000元則為反訴被告否認，並以前詞置辯，茲析論如下：

(一)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條亦有規定。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，此有最高法院100年度台上字第415號判決要旨可資參照。

(二)經查，反訴原告主張因拆除系爭建物之裝潢及清運時間長達1個月，致系爭建物無法出租云云，依上開說明，應由反訴原告就1個月無法出租之有利事實，負舉證責任，然反訴原告就此，並未提出任何證據證明之，自難信為真正；況反訴被告不負拆除裝潢設備之義務，已如前述，復參反訴原告提出之工程估價單所記載之工項：「水電工程、土水工程、油漆、門備設備、木工工程、磁磚、拆除清運」（見本院卷第165頁），此純屬反訴原告就系爭建物所為重新裝潢之工程，依出租實務，於租約屆期或提前終止時，出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，則反訴原告所為上開重新裝潢之行為，顯係為出租下一位承租人

而對系爭建物所為之翻修行為，其因此受施作工期所造成之損失，非可歸責於被告，洵堪認定，是反訴原告關於施作工期所造成之損失，不得請求反訴被告賠償，故反訴原告請求反訴被告賠償1個月無法出租之租金損害70,000元，洵屬無據。

(三)從而，反訴原告據以提起反訴，請求反訴被告給付70,000元，及自113年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

三、綜上所述，原告請求被告給付80,000元，及自113年1月1日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；反訴原告請求反訴被告給付70,000元，及自113年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、本件本訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟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，依被告聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第2、4項所示。

中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

訴訟費用計算書（本訴部分）

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	

訴訟費用計算書（反訴部分）

項 目	金 額（新臺幣）
-----	----------

01 第一審裁判費 1,000元

02 合 計 1,000元

03 以上正本係照原本做成。

04 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向
05 本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日

08 書記官 馬正道

09 附錄：

10 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

11 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
12 理由，不得為之。

13 二、民事訴訟法第436條之25：

14 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

15 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

16 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。