

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第8706號

原告

即反訴被告 蜂行資本有限公司

法定代理人 陳柏雨

訴訟代理人 簡士袞律師

被告

即反訴被告 李美芬

訴訟代理人 林舒婷律師

謝雨靜律師

林志騰律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年11月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣227,040元，及自民國113年7月16日
日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣3,090元及自本判決確定之翌日起至清償日
止，按週年利率5%計算之利息，由被告負擔80%，餘由原告
負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣227,040元為原告
預供擔保，得免為假執行。

五、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

六、反訴訴訟費用新臺幣13,551元，由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、原告主張：兩造於民國109年5月15日簽立租賃契約（下稱系
爭租約），由原告向被告承租位於臺北市○○區○○路0
段000號7樓之辦公室（下稱系爭房屋），租賃期間為109年5
月15日至113年6月30日，每月租金為新臺幣（下同）113,77

9元，原告並依約交付被告227,040元之押租金（下稱系爭押租金）。嗣因系爭租約租期即將屆至，原告無意續約，兩造遂於113年6月28日合意終止系爭租約，並於當日點交系爭房屋完畢及結清全部費用，詎料被告迄未返還系爭押租金，原告得依系爭租約第3條第2項約定請求被告返還系爭押租金。又原告於租賃期間為照料被告留置於系爭房屋屋外水池之魚群（下稱系爭魚群），支出購買飼料、水族用品及更換馬達之費用18,499元（下稱系爭魚群費用），以及維持系爭房屋花圃植物（下稱系爭花圃）生長以及避免植物造成鄰損，支出花圃維護費用12,075元（系爭花圃費用），均屬為被告支出有利被告之必要費用，原告得依無因管理之法律關係請求被告償還。此外，系爭房屋於租賃期間有空調故障、嚴重漏水之情形，原應由被告負責修繕，因被告拒不修繕，原告只得自行尋找廠商修繕，而支出24,684元之空調修繕費用（下稱系爭修繕費用），原告得依民法第430條規定，請求被告償還系爭修繕費用，上開系爭押租金227,040元、系爭魚群費用18,499元、系爭花圃費用12,075元、系爭修繕費用24,684元，合計282,298元（計算式：227,040元+18,499元+12,075元+24,684元=282,298元），爰依系爭租約第3條第2項約定、無因管理之法律關係、民法第430條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告282,298元，及自113年7月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭魚群及系爭花圃內植栽均為兩造租賃契約之範圍，系爭魚群價值1,021,650元，系爭魚群因原告保管不當導致全數死亡，致被告受有系爭魚群死亡之損害（下稱系爭魚群損害），原告自應依民法第432條規定賠償被告系爭魚群損害1,021,650元，而系爭押租金抵充系爭魚群損害後已無剩餘，原告自不得請求返還系爭押租金。又原告支出系爭魚群費用、系爭花圃費用、系爭修繕費用，依系爭租約約定本應由原告負擔，原告自不得依無因管理之法律關係、民法第430條規定向被告請求償還等語，資為抗辯，並聲明：

01 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
02 假執行。

03 三、本院之判斷：

04 (一)原告請求系爭押租金部分：

05 1.原告主張兩造確有簽立系爭契約，原告並有給付被告系爭押
06 租金227,040元，嗣後兩造113年6月28日合意終止系爭租
07 約，並於當日點交系爭房屋完畢及結清全部費用等情，此有
08 系爭租約、房屋返還點交清單、物業管理費、水電費、電信
09 費結清證明在卷可佐（本院卷第21至53頁），且為被告所不
10 爭執，應堪憑採。而依系爭租約第3條第2項約定，被告應於
11 租賃期滿、原告交還系爭房屋並扣除積欠債務後，無息返還
12 原告系爭押租金（本院卷第31頁），是原告既已返還系爭房
13 屋及結清全部費用，則原告依前揭規定請求被告返還系爭押
14 租金，即屬有據。

15 2.至被告雖辯稱原告應依民法第432條規定賠償被告系爭魚群
16 損害1,021,650元，扣除後系爭押租金已無剩餘等語，並非
17 有據，分述如下：

18 (1)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
19 即為成立，固為民法第153條第1項所明定，惟契約是否拘束
20 當事人，仍應依其約定之內容觀之，若非契約所約定，自無
21 引以拘束當事人之餘地（最高法院96年度台上字第1778號判
22 決意旨參照）。又解釋契約，須探求當事人立約時之真意，
23 固不能拘泥文字致失真意，惟如契約文義已明確，當以之作
24 為契約解釋之重要依據，而當事人立約時之真意如與文義不
25 符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠
26 信原則資以探究，然主張當事人之真意與契約文義不符者，
27 就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探
28 求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約
29 文義者，仍應先本於文義為真意之探究，但契約文字業已表
30 示當事人真意，毋須別事探求者，即不得捨契約文字而為曲
31 解（最高法院108年度台上字第370號判決意旨參照、108年

01 台上字第2663號判決意旨參照)。

02 (2)經查，觀諸兩造間系爭租約第1條約定，租賃範圍為臺北市
03 ○○區○○○路0段000號7樓全部（本院卷第21頁），而兩
04 造所簽立之點交設備清單中，僅有記載門禁卡、鑰匙、冷氣
05 遙控器（本院卷第29頁），均未記載租賃系爭魚群之部分。
06 而觀兩造簽立之房屋返還點交清單，兩造合意終止系爭租約
07 並為系爭房屋之點交時，亦僅有點交門禁卡、鑰匙、冷氣遙
08 控器，以及結清物業管理費、電費、水費、電信費，而均無
09 關於系爭魚群租賃及點交返還之記載（本院卷第39至53
10 頁）。又證人鄭裕原即被告配偶於本院審理中到庭證稱：兩
11 造簽約前並無清楚洽談系爭魚群或系爭花圃如何處理，伊有
12 介紹錦鯉很容易養，大概就是這樣等語（本院卷第384至385
13 頁），而證人劉于萱即原告公司職員到庭證稱：兩造簽約時
14 並無提及系爭魚群或系爭花圃之情形，證人鄭裕原有口頭跟
15 伊講過操作魚塘之事，但被告4年來也沒有跟伊提過系爭魚
16 群的事情等語（本院卷第398至399頁），是由證人鄭裕原、
17 劉于萱之證述內容，可知兩造於簽立系爭租約時，僅有提過
18 如何操作魚塘，並無約定原告向被告租賃系爭魚群之事。是
19 由上開系爭租約之文意及證人證述之締約經過，可知兩造所
20 訂立之系爭租約內容，並無包含租賃系爭魚群之部分，原告
21 自無維護系爭魚群、確保系爭魚群存活之義務。又被告雖辯
22 稱「系爭房屋之全部」包含系爭房屋附設之魚池，自包含系
23 爭魚池內之系爭魚群，原告自應有維護系爭魚群、確保系爭
24 魚群存活之義務，並提出系爭魚群照片、系爭花圃照片、永
25 盛錦鯉園報價單為證（本院卷第151至165頁、第183至195
26 頁），惟查，與系爭房屋接連附屬之魚池本身固屬系爭房屋
27 之一部，然魚池內之系爭魚群並非與系爭房屋接連附屬之一
28 部分，而係可分離、移動之活體物，亦無其他證據證明原告
29 確有租賃系爭魚群之意，自難逕認兩造間系爭租約確有包含
30 系爭魚群部分，況且，倘若系爭魚群確實為系爭租約之租賃
31 內容，則系爭魚群價值高達上百萬元，相較於門禁卡、鑰

01 匙、冷氣遙控器等物更加具有經濟價值，被告何以未就此部
02 分特別以文字書立、亦未為任何點交，益徵系爭魚群並非系
03 爭租約之租賃內容甚明，是被告辯稱原告應依民法第432條
04 規定賠償系爭魚群損害等語，並非有據。

05 (二)原告請求系爭魚群費用、系爭花圃費用部分：

06 1.按未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依
07 本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之，民
08 法第172條定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權利
09 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
10 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉
11 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

12 2.原告主張為被告支出系爭魚群費用18,499元、系爭花圃費用
13 12,075元，得依無因管理之法律關係請求被告償還上開費用
14 等語，固據原告提出109年12月至110年8月間水族用品等發
15 票、花圃整理修剪費用發票為證（本院卷第75至107頁）。
16 惟查，證人劉于萱於本院審理時到庭證稱：伊平常會幫忙照
17 顧系爭魚群或系爭花圃，伊發現系爭魚群有異狀時，有找水
18 族館來救魚，但如果魚死掉了，伊就只能自己處理掉，被告
19 都沒有提過魚的事情，伊也沒有通知過被告魚的事情，當時
20 確實沒有想要跟被告請求系爭魚群費用或系爭花圃費用（本
21 卷第417至418頁），可知原告雖有支出系爭魚群費用及系爭
22 花圃費用，然原告均未曾向被告商議系爭魚群或系爭花圃之
23 處置方式，亦未曾詢問被告之意見，嗣後亦未告知被告系爭
24 魚群死亡之情形，應認原告係為自己居住之舒適、便利而照
25 顧系爭魚群、系爭花圃，實難謂有何為被告管理事務之意
26 思，揆諸前開說明，自非屬無因管理之情形，是原告依民法
27 第176條第1項規定請求被告償還系爭魚群費用、系爭花圃費
28 用，應屬無據。

29 (三)原告請求系爭修繕費用部分：

30 1.按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
31 負擔，出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒

01 絕，民法第429條第1項定有明文。次按租賃關係存續中，租
02 賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當
03 期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，
04 承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於
05 租金中扣除之，民法第430條亦有明定。

06 2.原告主張支出系爭修繕費用24,684元，固據原告提出冷氣維
07 修費用發票為證（本院卷第111至117頁）。惟查，觀諸系爭
08 租約第5條約定，房屋如係因不可歸責於原告之自然折舊或
09 天然損壞而有修繕必要時，由原告通知被告負責修理（本院
10 卷第33頁），堪認被告辯稱兩造係契約另行約定被告僅就房
11 屋之自然折舊或天然損壞而有修繕必要時始有租賃物之修繕
12 義務等節，並非全然無據，又原告並未提出其他證據證明原
13 告所述之空調損壞係基於自然折舊或天然損壞，尚難逕認此
14 部分屬於被告之修繕義務，是原告依民法第430條規定請求
15 被告償還系爭修繕費用，尚非有據。

16 (四)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
18 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229條第2
19 項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人
20 得請求依法定利率計算之遲延利息，法定週年利率為5%，
21 民法第233條第1項前段、第203條定有明文。本件原告請求
22 被告返還押租金之債權，核屬無確定期限之給付，經原告以
23 存證信函催告被告返還，存證信函於113年7月15日送達被
24 告，此有存證信函暨回執可憑（本院卷第63至73頁），被告
25 迄未給付，當負遲延責任。是原告請求此部分自上開存證信
26 函送達被告翌日即113年7月16日起至清償日止，按週年利率
27 5%計算之遲延利息，核無不合，應予准許。至原告主張應
28 自113年7月15日計算遲延利息，則與前開規定不符，不應准
29 許。

30 貳、反訴部分：

31 一、反訴原告主張：兩造間定有系爭租約，系爭魚群及系爭花圃

內植栽均為兩造租賃契約之範圍，系爭魚群價值1,021,650元，然系爭魚群因反訴被告保管不當導致全數死亡，致反訴原告受有系爭魚群損害1,021,650元，反訴被告自應賠償反訴原告系爭魚群損害，爰依民法第432條規定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告1,021,650元，及自民事答辯暨反訴起訴狀送達反訴被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：兩造間系爭租約內容並無包含系爭魚群，反訴被告並無保管系爭魚群之義務，反訴原告亦無證明確實受有系爭魚群損害等語，資為抗辯，並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，反訴原告應不得依民法第432規定請求反訴被告賠償系爭魚群損害等情，業經本院認定如前，不再贅述，是反訴原告依民法第432規定請求反訴被告賠償系爭魚群損害1,021,650元，自屬無據。

參、綜上所述：

一、關於本訴部分：原告依系爭租約第3條第2項約定，請求被告給付227,040元，及自113年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

二、關於反訴部分：反訴原告依民法第432條規定，請求反訴被告給付1,021,650元及利息，為無理由，應予駁回。又反訴原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依據，併予駁回之。

肆、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

伍、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條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，依職權

01 宣告被告預供擔保，得免為假執行。

02 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第91條
03 第3項。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

04 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

05 臺北簡易庭 法 官 邱于真

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
08 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
09 ，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

11 書記官 廖宇軒

12 訴訟費用計算書

項 目	金 額 （ 新 臺 幣 ）	備 註
第 一 審 裁 判 費	3,090元	—
第一審裁判費（反訴）	13,551元	—
合 計	—	—