

臺灣臺北地方法院民事小額判決

114年度北小更一字第3號

原告

即反訴被告 全家便利商店股份有限公司

法定代理人 葉榮廷

訴訟代理人 施建宇

被告

即反訴原告 李玉婷

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國114年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣50,000元，及自民國114年10月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、本訴訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、本判決得假執行。但被告以新臺幣50,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 四、反訴原告之訴駁回。
- 五、反訴訴訟費用新臺幣1,500元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按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；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項定有明文。而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

01 張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的
02 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
03 之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律
04 關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的
05 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有
06 牽連關係。經查：原告起訴主張其與被告間之租約業已終
07 止，請求被告返還押金，被告即反訴原告於訴訟進行中基於
08 同一原因事實提起反訴，主張原告即反訴被告應依兩造間租
09 約約定給付被告即反訴原告拆除清空費用及因原告即反訴被
10 告未依約履行義務致被告即反訴原告無法出租之相當於租金
11 不當得利，所提反訴與本訴係源於同一原因事實關係所生之
12 爭執，攻擊防禦方法關係密切，兩訴言詞辯論之資料亦可相
13 互利用，且有利於當事人間紛爭之一次解決及達訴訟經濟之
14 目的，依前揭說明，應予准許。

15 貳、本訴部分：

16 一、原告起訴主張：原告前於民國108年8月29日向被告承租坐落
17 臺南市○○區○○路0段000號部分及歸仁段八甲段135、
18 135-3地號之土地（下稱系爭不動產）經營便利商店，期間
19 自108年10月1日起至118年8月31日止，押金新臺幣（下同）
20 10萬元，兩造並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約）與租
21 約修訂協議書（下稱系爭協議書）。嗣因原告營業目的未
22 達，是原告按系爭租約第6條第1項前段約定，於113年11月4
23 日以臺北雙連郵局第815號存證信函（下稱原告11月存證信
24 函）通知被告於114年1月20日提前終止租約。另查，訴外人
25 即原告開發擔當蔡正龍、訴外人即原告營繕擔當林銘賢與裝
26 潢廠商、水電廠商、招牌廠商及被告，於113年11月11日至
27 系爭不動產進行閉店現說確認，並於現場由林銘賢製作閉店
28 工程現說確認表；依原告閉店作業流程，不論租約之約定如
29 何，於租約終日前均會進行閉店現說流程，確認工程與負擔
30 等細項並由營繕擔當製作後由在場人員簽名，再呈核原告開
31 發課長、營業部經(襄)理簽核，正本並由原告留存，然被告

01 於現場拒絕簽名，並要求各種拆除工事，與系爭租約約定之
02 搬空返還已有不同，縱後續原告人員蔡正龍、陳俊宏持該表
03 與之溝通，然直至113年11月29日止，被告仍拒絕簽名，豈
04 料被告竟將原告人員蔡正龍善意提供被告參考之影本修改內
05 容並作為存證信函附件。而系爭租約終止後，被告應依系爭
06 租約第3條第2項及第6條第1項約定，返還扣除1個月租金後
07 之剩餘押金5萬元予原告，然被告數次藉故拒與原告辦理系
08 爭不動產返還點交手續，原告不得已只能依民法第241條規
09 定，於114年2月13日以臺北雙連郵局第73號存證信函（下稱
10 原告2月存證信函）通知被告，拋棄對系爭不動產之占有並
11 請其盡速返還剩餘押金，雖經被告以無正當理由拒收該存證
12 信函並退回，然前開存證信函既已達到被告之支配範圍內，
13 依最高法院裁定意旨，即已生送達效力。又原告提前終止租
14 約，依系爭租約第6條第1項約定須賠償當期1個月租金之損
15 害賠償予被告，被告受領原告10萬元押金扣減原告賠償被告
16 當期1個月租金之損害賠償5萬元，被告應返還剩餘押金5萬
17 元予原告，惟被告迄今以原告未合法拋棄占有為由拒絕返還
18 等情，爰依兩造間租賃關係提起本件訴訟等語。並聲明：被
19 告應給付原告5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按週年利率5%計算之利息。

21 二、被告則略以：

22 (一)系爭租約第4條第1、6項約定「1、本房屋內之裝潢、設施，
23 除乙方(應是甲方才正確)同意保留或雙方另有約定外，甲方
24 (應是乙方才正確)應於交付本房屋時自行拆除清空。若甲方
25 (應是乙方才正確)未為履行，乙方(應是甲方才正確)得代為
26 拆除清空，費用由甲方(應是乙方才正確)負擔；或自動延後
27 起租日，至甲方(應是乙方才正確)履行完成。6、租賃期滿
28 或租約提前終止時，乙方得立即清理雜物、搬空生財器具後
29 之實際現況返還房屋」。足見，原告於提前終止租約時需自
30 行拆除清空，除被告同意保留的物品或裝潢外，原告均需拆
31 除清空，而若原告違反，被告得代為拆除清空，費用由原告

01 負擔。原告於113年11月4日寄發原告11月存證信函告知被告
02 承租至114年1月20日，屆期後，原告只搬走想要搬走的物
03 品，留下不想搬走之物品、亦未拆除裝潢設施，被告見原告
04 置之不理，找原告公司臺南人員處理也無效果，是被告於
05 114年2月5日寄存證信函告知原告，並以附件告知原告被告
06 要留下及拆除之物品，並請原告依系爭租約第4條第1、6項
07 拆除清空歸還(除被告要保留外)。然原告於114年2月13日寄
08 送原告2月存證信函，稱被告要求原告拆除木隔間、天花
09 板、賣場燈具等顯無證據，但上開木隔間等係原告所施作，
10 故被告依系爭契約第4條第1、6項請求拆除，自是於法有
11 據。是原告以依民法第241條規定拋棄承租店內之物品，於
12 法無據，原告仍需負系爭租約第4條第1、6項之責任。

13 (二)原告提出之閉店工程現說確認表，於原告提出時在裝潢工事
14 欄、水電工事欄、招牌工事欄、負擔確認欄均已事先打勾，
15 就要被告簽名，然因原告尚未動手拆除完畢，且與被告要拆
16 除、保留之項目不同，故被告拒絕簽名。再過幾日，被告與
17 原告員工再繼續討論，被告事先於114年1月13日以通訊軟體
18 LINE(下稱LINE)傳送予蔡正龍，以粗黑筆勾選，確認要拆
19 及要保留的物品。原告身為全國知名的連鎖店，然就處理租
20 約事宜卻不依租約內容，派員工來與被告處理後續，也不承
21 認所簽的書面，卻故意提出訴訟，讓被告從臺南至臺北開
22 庭。是依被告填寫之閉店工程現說確認表(下稱被告所提確
23 認表)，被告主張原告要拆除的項目，有賣場天花板、賣場
24 木隔間、後場隔間、賣場燈具、騎樓燈具、A招牌全拆、動
25 線前招牌全拆。原告未依租約完成拆除清空之責任，則被告
26 不同意受領自屬於法有據，被告無受領遲延之情形。又被告
27 再於114年2月17日寄存證信函，催請原告趕快清空回復原狀
28 點交予被告，並告知已花費5萬元請人拆除清空屋內隔間及
29 天花板及支付清運費，原告仍置之不理，接著對被告聲請核
30 發支付命令。而原告提早終止租約，依系爭租約第6條第1項
31 規定，原告應賠償被告1個月租金6萬元(因原告於114年2月

01 13日終止，依租金明細表當月租金為6萬元非5萬元)。又被
02 告拆除清運隔間、天花板之費用共5萬元，被告可依系爭租
03 約第4條第1項請求。綜上，原告應給付被告共11萬元，而被
04 告依民法第334條抵銷，抵銷後原告尚應給付被告1萬元等
05 語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

06 三、得心證之理由：

07 (一)本件原告主張於108年8月29日向被告承租系爭不動產，原定
08 租期自108年10月1日起至118年8月31日止，兩造並簽立系爭
09 租約與系爭協議書等情，業據提出系爭租約、系爭協議書影
10 本在卷可查（見本院北小卷第19頁；本院更一卷第45至50
11 頁）。而系爭租約第6條第1項約定：「租期內，乙方（註：
12 即原告，下同）若擬終止本租賃契約應於壹個月前書面通知
13 甲方（註：即被告，下同）或其代理人，雙方並同意以當期
14 壹個月租金作為損害賠償額之總額以賠償甲方，甲方絕無異
15 議。……」（見本院更一卷第48頁）；又原告主張於113年
16 11月4日以原告11月存證信函通知被告於114年1月20日提前
17 終止租約等情，業據提出原告11月存證信函暨回執以佐其言
18 （見本院北小卷第21至24頁），足認系爭租約已於114年1月
19 20日提前終止無誤，核先敘明。

20 (二)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
21 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
22 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
23 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判
24 例意旨參照）。次按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或
25 不能受領者，自提出時起，負遲延責任。有交付不動產義務
26 之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。前項拋棄，應
27 預先通知債權人。但不能通知者，不在此限。民法第234
28 條、第241條定有明文。查系爭租約第3條第2項約定：「租
29 金及押金：……2. 押金新台幣壹拾萬元整，乙方依約交還本
30 房屋時，同時由甲方無息返還予乙方，除得逕行扣抵乙方所
31 欠租金外，不得以任何理由藉詞拖延……」、系爭租約第6

01 條第1項約定：「租約終止之規定：1.租期內，乙方若擬終
02 止本租賃契約應於壹個月前書面通知甲方或其代理人，雙方
03 並同意以當期壹個月租金作為損害賠償額之總額以賠償甲
04 方，甲方絕無異議。……」（見本院更一卷第47至48頁），
05 足見系爭租約押租金之目的在於擔保承租人即原告租金之給
06 付及租賃債務之履行，於租賃關係終了、承租人已履行全部
07 租賃債務、且承租人返還租賃物時，出租人即負有將押租金
08 全額返還承租人之義務。次查，原告主張業以存證信函通知
09 被告於114年1月20日辦理點交，並於114年1月6日確認搬空
10 而無生財工具或繼續放置在系爭不動產內，然被告藉故拒絕
11 點交，故兩造於114年1月21日2次點交，被告又拒絕點交，
12 是原告114年2月13日以原告2月存證信函拋棄占有並隨函檢
13 附鑰匙等情，業據提出原告11月、2月存證信函、回執、照
14 片等件在卷可查（見本院北小卷第21至30頁），另有兩造各
15 自提出之閉店工程現說確認表、照片附卷可參（見本院更一
16 卷第29至32、51頁），可見原告亦已依法預先通知被告，不
17 論被告所辯有無理由，被告於114年1月20日確有拒絕點交即
18 拒絕受領系爭不動產。

19 (三)被告雖以依系爭租約約定，除被告同意保留的物品或裝潢
20 外，原告於提前終止租約時需自行拆除清空，因原告未為拆
21 除，是原告以依民法第241條規定拋棄承租店內之物品，於
22 法無據，且被告得就回復原狀費用5萬元與原告請求之押租
23 金費用抵銷等語置辯。惟查：

24 1.按解釋契約固需探求當事人立約之真意，不能拘泥於契約之
25 文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，
26 則不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院114年度台上字
27 第1762號判決意旨參照）。次按「承租人應依約定方法，為
28 租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質
29 而定之方法為之。」、「承租人應以善良管理人之注意，保
30 管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人
31 違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。

01 但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致
02 有變更或毀損者，不在此限」，民法第438條第1項、第432
03 條分別定有明文。可知承租人應依約定方法為租賃物之使用
04 收益，如當事人未有明確之約定時，即應依租賃物之性質而
05 定之方法為之，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定其
06 適當之用益方法外，並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習
07 慣，以為決定。而承租人訂立租約之目的，既在於使用、收
08 益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法，
09 使用、收益租賃物，故為營業目的而承租店面空間者，除承
10 租人進行大規模之改建，已影響房屋之安全或結構，而超出
11 合意之範圍或營業之必要者外，其他如安裝電話、冷氣、懸
12 掛招牌或進行裝潢等措施，出租人即有容忍之義務。又依國
13 內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租
14 約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之
15 回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以
16 合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益
17 所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般
18 交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，
19 而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經
20 過，建築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈
21 具），本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃
22 物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權
23 利。況在租約消滅請求返還租賃物時，承租人不論係自住或
24 繼續出租他人使用，恆少有不必要重新裝潢或整修者，如係出
25 租供他人營業之店面，一般情況下更均由後手承租者就房屋
26 之現有狀態加以裝潢及整修，此時如承租人以原承租人未回
27 復「原有」狀態為由，再向原承租人請求回復原狀所需之費
28 用，即有違誠信原則。於租賃期間系爭房屋在正常使用下之
29 自然折舊及減損，不應要求承租人回復至未使用系爭房屋之
30 狀態，蓋如此不僅不合於租賃契約中承租人本就享有租賃物
31 之使用收益之本質，且要求承租人負此程度之回復義務亦屬

01 過苛。

02 2.被告就其前開抗辯，固據提出存證信函、閉店工程現說確認
03 表、照片、估價單、LINE對話紀錄截圖等件為憑（見本院更
04 一卷第27至35、57頁），惟原告否認有回復原狀之義務。而
05 查，兩造於系爭租約第4條第6項已明確約定：「租賃期滿或
06 租約提前終止時，乙方得立即清理雜物、搬空生財器具後之
07 實際現況返還房屋。」（見本院更一卷第48頁），則依前開
08 約定，原告僅負清理雜物、搬空生財器具後依實際現況之義
09 務。被告雖再以系爭租約第4條第1項約定為抗辯之依憑，然
10 該條文係約定：「使用房屋之規定 1、本房屋內之裝潢、
11 設施，除乙方（即原告）同意保留或雙方另有約定外，甲方
12 （即被告）應於交付本房屋時自行拆除清空。若甲方未為履
13 行，乙方得代為拆除清空，費用由甲方負擔；或自動延後起
14 租日，至甲方履行完成。」（見本院更一卷第47頁），顯係
15 就租賃關係成立後，出租人即被告應以何狀態之租賃物交予
16 承租人即原告所為之約定，非屬被告所言係就租賃關係結束
17 後承租人即原告應如何返還租賃物之約定，此觀條文內容之
18 「自動延後起租日」乙節甚明。況就系爭租約內容整體觀
19 之，於兩造間相關約定另有增、減內容之情形下，倘兩造確
20 有達成被告所言真意，而係屬乙方、甲方稱謂之誤繕，則何
21 以未於簽約時即為更正？是依前開說明，自無從反於契約文
22 字加以曲解，遽謂兩造間存有「除被告同意保留的物品或裝
23 潢外，原告均需拆除清空」之約定。從而，被告無從以前述
24 抗辯作為拒絕受領系爭不動產之理而確有受領遲延之情，且
25 無從以回復原狀費用5萬元與押租金為抵銷甚明。

26 (四)基此，原告主張被告拒絕點交而有受領遲延，原告以其準備
27 給付之事通知被告已足以代替點交之現實提出，揆諸前揭規
28 定及說明，應認原告已盡承租人返還租賃物之義務。另就提
29 前終止租約賠償部分，兩造既於系爭租約第6條第1項約定：
30 「……雙方並同意以當期壹個月租金作為損害賠償額之總額
31 以賠償甲方，甲方絕無異議。……」（見本院更一卷第48

01 頁)，則原告主張以系爭租約之押租金10萬元，扣抵原告提
02 前終止租約以當期1個月即依系爭協議書所示114年1月租金
03 作為損害賠償額5萬元後（見本院北小卷第19頁），向被告
04 請求返還押租金5萬元，應屬有據。

05 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
10 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
11 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
12 條定有明文。本件原告請求被告返還押租金，屬於金錢債
13 務，且未定期限，揆諸前揭說明，原告主張以本件起訴狀繕
14 本送達之翌日即114年10月3日（見本院更一卷第19頁）起至
15 清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

16 四、綜上所述，原告依兩造間租賃法律關係請求被告給付5萬
17 元，及自114年10月3日起至清償日止，按週年利率5%計算
18 之利息，為有理由，應予准許。

19 五、本件係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告
20 敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣
21 告假執行。並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用
22 同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免
23 為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
25 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。
27 並依職權以附錄計算書一確定本訴訴訟費用額如主文第2項
28 所示。

29 參、反訴部分：

30 一、反訴原告主張：反訴被告提早終止租約，依系爭租約第6條
31 第1項規定應賠償反訴原告1個月租金6萬元(因反訴被告係於

01 114年2月13日終止，依租金明細表當月租金為6萬元非5萬
02 元)；又反訴原告拆除清運隔間、天花板之費用共5萬元，反
03 訴原告可依系爭租約第4條第1項請求，是反訴被告應給付反
04 訴原告共11萬元，經抵銷押租金後，反訴被告尚應給付反訴
05 原告1萬元。再者，反訴被告終止系爭租約之日期為114年1
06 月20日，然因未拆除反訴原告所提確認所示之物品，經反訴
07 原告於114年2月5日寄存證信函催告亦置之不理，導致反訴
08 原告無法將系爭不動產整理出租，直到114年2月13日，反訴
09 原告請人拆除反訴原告所提確認所示之物品並清運完畢，反
10 訴原告反取得系爭不動產之占有使用權限，是自114年1月21
11 日至114年2月13日間，共有24日，系爭不動產因反訴被告未
12 依租約履行拆除物品(違反系爭租約第4條第1、6項)，致反
13 訴原告無法出租，致受有損害。而反訴被告無權占用24天，
14 可獲有相當於租金之不當得利，以114年1月份之租金、1個
15 月為6萬元、平均每天2,000元。24天共4萬8,000元等情，爰
16 依系爭租約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語。並聲
17 明：反訴被告應給付反訴原告5萬8,000元，及自反訴追加聲
18 請狀送達反訴被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
19 之利息。

20 二、反訴被告則以：反訴被告於113年11月4日以原告11月存證信
21 函通知反訴原告114年1月20日提前終止並於該日點交，然反
22 訴原告藉故拒絕點交，兩造於114年1月21日2次點交，然反
23 訴原告又拒絕點交，是反訴被告不得已乃於114年2月13日以
24 原告2月存證信函拋棄占有。又反訴被告於114年1月6日即搬
25 空系爭不動產，已無任何生財工具或設備繼續放置於系爭不
26 動產內，是反訴被告對於系爭不動產於斯時已無支配關係，
27 亦無從排除他人干涉，反訴被告對系爭不動產已無事實上管
28 領力。而反訴被告既已搬離系爭不動產並以存證信函拋棄系
29 爭不動產之占有，對系爭不動產自無占有與使用收益之可
30 能，反訴原告所述拆除並清運後始取得系爭不動產之占有使
31 用權限，並向反訴被告請求因無權占有受有相當於租金不當

01 得利之4萬8,000元，為無理由。再查，反訴原告於租約終止
02 後，始向承租人即反訴被告提出非屬系爭租約約定之請求，
03 對於系爭租約與系爭協議書之約定視若無睹，提出悖於文義
04 之解釋。從而，反訴原告係因自身不依租約行事與數次拒絕
05 配合點交，導致系爭不動產閒置無法出租，屬可歸責反訴原
06 告事由，又反訴被告未有事實上管領系爭房屋之情形且已依
07 法向反訴原告拋棄系爭不動產之占有，反訴原告自不得向反
08 訴被告請求相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。並聲
09 明：反訴原告之訴駁回。

10 三、得心證之理由：

11 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
12 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。債權人
13 對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，
14 負遲延責任。有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延
15 後，得拋棄其占有。前項拋棄，應預先通知債權人。但不能
16 通知者，不在此限。民法第179條、第234條、第241條分別
17 訂有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
18 舉證之責任，民法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由
19 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
20 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
21 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
22 (最高法院113年度台上字第191號判決意旨參照)。民事訴
23 訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證事實形成確切
24 之心證時，即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，承擔不
25 利益之結果(最高法院107年度台上字第2077號判決意旨參
26 照)。

27 (二)反訴原告就其主張之事實，固據提出提出存證信函、閉店工
28 程現說確認表、照片、估價單、LINE對話紀錄截圖等件為憑
29 (見本院更一卷第27至35、57頁)，惟就系爭租約第4條第1
30 項約定目的及本件依現有卷證資料無從認定兩造間存有「除
31 反訴原告同意保留的物品或裝潢外，反訴被告均需拆除清

01 空」之約定等情，業經本院認定如前。從而，反訴原告主張
02 依系爭租約約定請求經抵充後之回復原狀費用1萬元，即屬
03 無憑。而因反訴原告無從以反訴被告未為拆除清運隔間、天
04 天花板為由拒絕受領，反訴被告以其準備給付之事通知反訴原
05 告已足以代替點交之現實提出，而已盡承租人返還租賃物之
06 義務等情，業經判定如前，則於反訴被告業於114年1月6日
07 依系爭租約第4條第6項約定為搬空之情形下，顯無繼續使用
08 系爭不動產而獲有相當於租金之不當利益可言，是反訴原告
09 請求自114年1月21日至114年2月13日間之相當於租金之不當
10 得利，非屬有據。

11 四、綜上所述，反訴原告依系爭租約及不當得利之法律關係請求
12 反訴被告給付5萬8,000元，及自反訴追加聲請狀送達反訴被
13 告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
14 由，應予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
16 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權以附錄
18 計算書二確定反訴訴訟費用額如主文第5項所示。

19 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
20 臺北簡易庭 法官 戴于茜

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
23 他造當事人之人數附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日
26 書記官 林碧華

27 （計算書一）：

28 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
29 第一審裁判費	1,500元	原告預付
30 合 計	1,500元	

01	(計算書二)：		
02	項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
03	第一審裁判費	1,500元	反訴原告預付
04	合 計	1,500元	

05 附錄：

06 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

07 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
08 理由，不得為之。

09 二、民事訴訟法第436條之25：

10 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

11 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

12 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

13 三、民事訴訟法第436條之32第2項：第438條至第445條、第448條
14 至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463
15 條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及
16 第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。