臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第4395號

原　　告　誠隆汽車股份有限公司
法定代理人　王以偉
訴訟代理人　梁穗昌律師
被　　告　吳俊騰即吳俊騰出租企業社
訴訟代理人　吳玲華律師
複代理人　蔡皇其律師
被　　告　陳壽美
　　陳美華
　　陳麗美
　　陳美珠
　　陳世鎮
　　陳世上
　　呂詹金桂
　　呂柏宗

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國一百零八年九月十二日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應各依附表二所示應支付金額給付原告，及各自附表二所示利息起算日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參萬壹仟零玖拾陸元，其中新臺幣貳萬捌仟陸佰玖拾捌元由被告依附表三金額負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如各以附表二所示應支付金額為原告預供擔保，就各應支付金額得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：

㈠先位聲明：⑴被告各應依附表一所示金額支付原告，並各自起訴狀繕本送達翌日（即附表一利息起算日）起至清償日止

，按年息百分之五計算之利息；⑵請准供擔保為假執行。

㈡備位聲明：⑴被告陳壽美應給付原告新臺幣（下同）一百三十六萬三千八百四十八元、被告呂詹金桂應給付原告三十萬三千零七十八元、被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社應給付原告一百三十六萬三千八百四十九元，並各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；⑵請准供擔保為假執行。

二、陳述略稱：

㈠緣原告誠隆汽車股份有限公司於民國一百零三年十二月二十六日與吳俊騰所代表之被告等締結租賃契約，由原告向被告等承租門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○○號、一二九號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），租期為一百零四年一月一日起至一百零八年十二月三十一日止共計五年，原告支付被告等保證金三百六十三萬六千九百三十元，約定被告應於租賃期滿或終止租約交還系爭房屋時無息返還原告。於一百零五年一月一日吳俊騰、郭惠娟、吳旻軒三人將系爭房屋比例二十四分之九的權利出租予吳俊騰為負責人之吳俊騰出租企業社，並與原告協商修正租金支票開立方式。惟原告租用至一百零六年七月五日後因業務考量，即於一百零六年七月五日以內湖郵局六四五號存證信函通知被告依約終止系爭租約，被告回函確認應於系爭租約應於一百零七年一月六日終止，原告再回函確認於一百零七年一月六日終止，系爭契約業經合意終止，事屬無爭。原告於一百零七年一月六日前即騰空系爭房屋，並於一百零七年一月五日約被告到場點交，惟被告吳俊騰到場卻以所謂屋頂有漏水、閣樓地板破損云云而拒絕返還保證金，且還發函催告原告，原告乃於一百零七年一月十一日以內湖郵局第四九號存證信函通知被告，並指明原告開始承租系爭房屋即有漏水、壁癌、地板破裂情形，且原告早已騰空搬遷，被告應於一百零七年一月十六日早上十點到場點交，否則視為點交完畢等語，原告最初承租時系爭房屋之屋況亦有照片可證，

應以一百零七年一月五日為點交日期，而非以被告吳俊騰所稱一百零七年二月十一日為點交日期，而系爭房屋經被告另再出租第三人億和汽車股份有限公司（下稱億和公司）並進場重新裝潢，被告竟然拒絕返還原告保證金，爰依據租賃契約之法律關係，提起本件訴訟。

㈡系爭租約第九頁載明本件被告均為出租人，被告陳壽美等各出租人出具授權書委託吳俊騰為出租人代表，系爭租約第八頁租金支票開立方式亦載明出租人，被告陳壽美、呂詹金桂等人均有收受保證金支票；原告於一百零七年一月五日已完成點交，有證人黃保嘗之證言足為證明，被告等辯稱該日後原告仍佔用系爭房屋而要求租金及賠償修理費用，實屬無據，且被告提不出任何修繕費用之證明，實際上乃億和公司就系爭房屋進行修繕，被告根本並無所謂修理費用之損失，原告對於系爭房屋原已存在之漏水亦無修繕義務，此由系爭租約第七條約定原告係「以現狀交還租賃物」足為證明，自不生原告修繕後方得點交之問題。原告否認被告吳俊騰曾於一百零七年三月三十日支出二十八萬一千九百二十五元進行修繕完畢，若有此事豈能於一百零七年四月十七日書狀仍自稱僅委人估價五十二萬四千四百七十五元而尚未修繕，又豈能於一百零七年二月十二日出租並點交億和公司後，再於一百零七年三月間進行修理施工？且吳俊騰出租企業社比例僅係二十四分之九，無權就所謂賠償金額自其應返還之保證金進行扣抵。

㈢系爭房屋係三十年老屋，原已出租他人，於一百零三年十二月二十六日始出租原告，漏水情事於原告承租時即已存在，系爭租約並未約定原告承租人應在承租後負責修理改善所有房屋自然老舊所呈之瑕疵，系爭租約第五條第一項係約定「因乙方（即承租人）之過失致租賃標的物受損，應負修繕或損害賠償之責」，惟查系爭房屋之屋頂及老舊情狀並非原告之過失所致，故原告無修繕或賠償義務。又系爭租約第五條第二項約定「租賃物因自然之損壞有修繕必要時，由乙方自

行修繕」，其意義並非約定原告有為被告等屋主就其三十年老屋自然損壞負整修之積極義務，其約定僅係「自然之損害有修繕必要時，由乙方自行修繕」，此約定充其量係承租人認為需要使用而有修繕必要時，承租人必須自行修繕，降低出租人修繕義務，而非承租人就非其有過失所致之自然耗損情事，有為出租人換修維新之義務，不可不辨。系爭房屋屋頂漏水並非原告過失所致，為自然老舊所致，且出租予原告即存在之情事，原告無使用屋頂閣樓之需要，故就此自然老舊漏水情形，自無必要修理。系爭房屋已交付予億和公司，被告所呈照片係億和公司派人裝潢之情狀，被告謂係原告破壞之情狀云云，確有誤會，與事實不符。系爭房屋係老舊PC鐵皮屋頂簡易建材所建房屋，三十幾年PC浪板、鐵皮、樓地板、天花板等等建材折舊下來已無何價值，何況有照片及證人黃保嘗證明當初承租時屋頂PC板、樓地板、天花板、牆壁等即破舊不堪，並非原告過失所致，故原告並無修繕義務。㈣退而言之，本件若被告等否認而主張保證金支票係經各出租人家族代表人陳壽美、呂詹金桂、吳俊騰兌領後，並未均分予各家族出租人，則原告請求詳如備位聲明；被告吳俊騰出租企業社承認原來鈞騰建設有限公司所收保證金一百三十六萬三千八百四十九元係移轉而由吳俊騰出租企業社負責，但以原告欠租及應負擔修繕費用等事由及費用而主張抵銷，惟原告否認其主張抵銷之事實與金額。

三、證據：聲請傳訊證人黃保嘗，命被告提出與億和公司之租約，並提出系爭租約影本一件、原告一百零六年七月五日存證信函影本一件、被告指明應於一百零七年一月六日終止租約之存證信函影本一件、原告確認於一百零七年一月六日終止租約之存證信函影本一件、原告於一百零七年一月十一日再度通知被告出面點交之存證信函影本一件、戶籍謄本十二件、原告承租接收時房屋情況照片影本一疊、吳俊騰等三人改出租吳俊騰出租企業社之租約影本一件、吳俊騰出租企業社之稅籍資料影本一件、保證金支票影本四件、一百零七年一

月五日吳俊騰到場照片一件為證。

乙、被告方面：

壹、被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社方面：

一、聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡願供擔保請准宣告免為假執行。

二、陳述略稱：

㈠被告對於有與原告簽訂系爭租約、收取保證金三百六十三萬六千九百三十元，及雙方曾合意於一百零七年一月六日提前終止租約之事實均不爭執，但保證金並沒有依原告所述系爭租約附件二的方式個別開立支票。被告同意提前終止租約後，前往現場查看系爭房屋之現況，發現屋頂漏水及壁面、閣樓地板破損嚴重，已於一百零六年十二月一日以電話通知原告修繕以備點交，一百零七年一月二日更以郵局存證信函000000號通知原告修繕完畢方可點交，原告收受後來函表示漏水部分已進行修復，惟壁面及閣樓地板部分不願修復，故於一百零七年一月六日因原告漏水部分尚未修繕完畢而未點交。被告復於一百零七年一月八日以郵局存證信函000045號函覆原告並催告其儘速修復，以便點交。原告收受後自知理虧，一方面找人修復，另一方面又催告被告於一百零七年一月十六日點交。但被告於前一天（即十五日）再度前往現場查看，只見現場看起來尚在施工中，並未完工，顯然無法在翌日即一百零七年一月十六日點交，故以郵局存證信函000096函覆，同時催告原告應於一百零七年一月三十一日前修復完畢，被告訂於一百零七年二月一日點交，故原告主張一百零七年一月五日已經點交，或同年月十六日被告未到場視為已完成點交云云，均與事實不符。

㈡至於一百零七年二月一日被告至現場欲與原告點交，卻發現現場仍在施工，還是沒辦法點交，且原告亦未到場，乃以存證信函000073號將上情告知，並再給原告幾天時間，約定一百零七年二月九日點交，但當日被告到現場時，仍未見原告，當時現場除一部分未修復外，大致上已經修復，被告乃以

存證信函000099號通知就原告未修復完畢部分，被告請人估價修復費用為五十二萬四千四百七十五元，將於保證金內支付，其他視為一百零七年二月九日點交完畢，原告收受後並無異議，惟後來實際修復費用為二十八萬一千九百二十五元，由被告吳俊騰開票支付，有施工照片、估價單為證，並經證人施麗娜證述屬實。

㈢關於原告積欠之款項：⑴原告租金僅付到一百零六年十二月三十一日，尚欠一百零七年一月一日起至同月六日之租金二十八萬零六百八十元，計算式：1,403,401× 6/30≒280,680；⑵原告遲至一百零七年二月九日才視為點交完畢，被告受有如下之損害：①一百零七年一月七日至一百零七年二月九日計一個月又三天無法使用系爭房屋而受有相當於租金之損害為一百五十三萬三千七百四十一元，計算式：1,403,401×（ 1＋3/30）≒1,543,741；②被告支出修復費用二十八萬一千九百二十五元。被告依民法第三百三十四條、三百三十五條規定就前揭款項對原告主張抵銷。

㈣原告已於書狀內自認一百零七年一月五日原告並未與被告吳俊騰點交，且主張出租人為被告陳壽美等九人，則點交返還租賃物亦應與該等九人為之，豈能只與被告吳俊騰一人點交？又一百零七年一月五日當天被告吳俊騰只是到現場查看原告有無修繕屋頂漏水及壁面、閣樓地板破損部分，依約定一百零七年一月六日為兩造租約終止之日，怎麼可能提前於一百零七年一月五日點交？此可從原告於一百零七年一月五日亦發存證信函給被告吳俊騰表示對漏水部分已進行修復可證，既然一百零七年一月五日當日尚在進行修復，原告又於一百零七年一月十一日發存證信函要求被告於一百零七年一月十六日點交，可見絕無原告所主張之被告吳俊騰於一百零七年一月五日與億和公司人員劉順聰到場，把現場鑰匙交付劉順聰之事（漏水未修復如何交鑰匙）。事實上系爭租約第四條第二項係指原告若不及時遷空返還系爭房屋，出租人得要求按照每月租金五倍計算之違約金，並無免除原告依民法規

定應負回復原狀返還之義務。又系爭租約第四條第七項係針對系爭房屋「有改裝設施必要時」，承租人才可以「於遷空交還時，得以現狀交還租賃標的物」，並非原告將系爭房屋使用到「屋頂漏水」、「壁面、閣樓地板破損嚴重」，也可以將「屋頂漏水」、「壁面、閣樓地板破損嚴重」之現狀交還給出租人，原告胡亂解釋契約之約定，顯無理由。至原告主張「假設租賃物有待修情事，亦係修理費用負擔之爭議，出租人非得執此而拒絕點交並進而謂承租人仍佔用租賃物而要求給付租金或未返還之違約金」云云，核與民法第二百六十三條準用第二百五十九條，即租賃契約終止後，承租人應負回復原狀返還之義務不符，其主張無理由，不足採信。

㈤對證人黃保嘗之證言表示意見如下：

⑴證人稱一百零七年一月五日上午十點、十一點多，被告吳俊騰有叫證人過去系爭房屋現場，目的是要去點交云云，與事實不符。查當日被告係因系爭租約於一百零七年一月六日終止，原本約定一月六日當天點交，被告先一日到現場查看漏水及破損問題有無解決，以決定翌日是否能點交，證人到現場並非被告叫的，被告也沒有與原告公司有提前於一百零七年一月五日點交之合意，更何況現場之情況根本無法於一百零七年一月六日點交已如前述。

⑵證人又稱一月五日當天訴外人劉順聰是被告叫來的云云，與事實不符。查被告吳俊騰與億和公司係於一百零七年二月十二日租賃期間才開始，一百零七年一月五日雙方並無租賃關係，被告尚未決定要租給誰，亦不認識第三人劉順聰，自無叫劉順聰到場之可能。

⑶證人將系爭房屋之鑰匙交給第三人劉順聰之事被告並不知情，證人亦證稱伊不清楚被告知不知道這個狀況、是原告公司的趙總經理命其交付鑰匙給劉順聰等語，足見交鑰匙之事與被告無涉。至於證人稱伊知道被告跟億和公司已談好租約，所以就把鑰匙交給劉順聰云云，純粹是證人個人想像，並非事實。再者，被告豈有可能在與原告公司終止

租約前即與億和公司談好租賃契約？

⑷證人所稱一百零七年一月五日後係由億和公司修繕漏水之事，被告並不知情，亦未同意，且億和公司負責人邱憲道即為原告公司之董事，有「經濟部公司資料查詢」可稽，足見原告公司與億和公司關係密切，原告公司既應將系爭房屋回復原狀返還被告，則原告公司為回復原狀而找何人修繕即與被告無涉。

⑸證人雖證稱原告所提出原告承租接收時房屋情況照片影本一疊係原告開始承租時之屋況云云，與事實不符，被告否認之，原告應舉證證明前揭照片之拍攝時間。此部分從系爭租約完全沒有記載系爭房屋有何破損或漏水之情形，即可證明並無其事。

⑹綜上，證人之證言不能證明被告已於一百零七年一月五日與原告公司完成點交，更不能證明被告有何同意免除原告公司之回復原狀責任之情事。

㈥被告不方便提出與新承租人億和公司間之租約，因為與億和公司簽約時有保密條款，租約期間是從一百零七年二月十二日開始，被告跟億和公司並沒有修繕費的約定，被告沒有跟原告扣點交前的修繕費；被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社為被告吳俊騰獨資，並沒有合夥；依系爭租約第五條第二項之約定，原告對於自然的損壞有修繕義務，而且需負保養責任，原告抗辯夾層沒有使用，但這部份仍在租賃標的範圍裡面，不能說這樣原告就沒有修繕義務，證人黃保嘗稱漏水後來愈來愈厲害，就代表原告根本沒有負擔保養責任，系爭租約第四條第七點所謂原告以現狀交還租賃物，僅係指經同意改裝的狀態可以現狀交還。終止租約時系爭房屋有漏水、閣樓有損壞、天花板也損壞，原告對事實狀態沒有爭執，當初系爭租約並沒有記載交付的系爭房屋有這些狀態，可以推論當初是完好的，原告應把損壞修好後交給被告，沒有修好前不能點交，被告也不可能收受。

三、證據：聲請傳訊證人施麗娜，並提出存證信函影本七件、照

片五張、回執影本五件、估價單影本二件、原告之公司資料查詢影本一件、現場照片六張、一百零七年三月間施工照片影本一疊為證。

貳、被告陳壽美、陳美華、陳麗美、陳美珠、陳世鎮、陳世上、呂詹金桂、呂柏宗方面：被告陳壽美、陳美華、陳麗美、陳美珠、陳世鎮、陳世上、呂詹金桂、呂柏宗均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

丙、原告原聲請傳訊之證人劉順聰具狀陳報無法到庭，於任職期間曾經由億和公司指定向屋主索取鑰匙，未參與其他事務而無法提供有關資訊等語。

理　　由

一、程序方面：

㈠依原告所提系爭租約第七條之約定，兩造合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故本院對本事件具有管轄權。

㈡按民事訴訟法第二百六十二條第一項規定：「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。」、第四項規定：「訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。」，前揭規定於簡易訴訟亦適用之。經查，原告於一百零七年六月十四日具狀一部撤回對被告吳春枰、吳明修、吳進成、吳韋廷部分之起訴，而被告等收受繕本後十日內並無異議，參酌前揭規定，原告前揭一部撤回，程序並無不合，應予准許。

㈢次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但「請求之基礎事實同一者」、「擴張或減縮應受判決事項之聲明者」，不在此限，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二款、第三款定有明文。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一

體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院九十年度台抗字第二號裁定意旨參照）。經查：㈠原告起訴後於一百零七年五月二十四日具狀追加預備聲明：被告陳壽美應支付原告一百三十六萬三千八百四十八元、吳春枰應支付原告六十萬六千一百五十五元、呂詹金桂應支付原告三十萬三千零七十八元、吳俊騰出租企業社應支付原告一百三十六萬三千八百四十九元，並各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年率利百分之五計算之利息，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許；㈡原告嗣因於一百零七年六月十四日具狀一部撤回對被告吳春枰、吳明修、吳進成、吳韋廷部分之起訴，復變更先位聲明與備位聲明，參酌前揭規定，程序亦無不合，應予准許。

㈣被告陳壽美、陳美華、陳麗美、陳美珠、陳世鎮、陳世上、呂詹金桂、呂柏宗經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，應依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張意旨略以：原告於一百零三年十二月二十六日與吳俊騰所代表之被告等締結系爭租約，由原告承租系爭房屋，並簽訂系爭租約，租期自一百零四年一月一日起至一百零八年十二月三十一日，原告支付保證金三百六十三萬六千九百三十元，約定被告應於租賃期滿或終止租約交還系爭房屋時無息返還原告，嗣因原告業務考量，兩造合意於一百零七年一月六日終止系爭租約，原告於一百零七年一月六日前即騰空系爭房屋，並於一百零七年一月五日約被告吳俊騰到場點交，惟其到場卻以屋頂漏水、閣樓地板破損云云而拒絕返還保證金，茲因原告與被告吳春枰、吳明修、吳進成、吳韋廷業已和解，爰一部撤回對前揭被告吳春枰等四人之起訴，並先位請求本件被告各應依附表一所示金額支付原告，並各自起訴狀繕本送達翌日（即附表一利息起算日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，若認各出租人家族代表兌領

保證金支票後未均分予各家族出租人，則備位請求被告陳壽美應給付原告一百三十六萬三千八百四十八元、被告呂詹金桂應給付原告三十萬三千零七十八元、被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社應給付原告一百三十六萬三千八百四十九元，並各自起訴狀繕本送達翌日（即附表一利息起算日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息等語。

三、被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社答辯意旨則以：系爭房屋有漏水、毀損之情形，依約原告應負修復完成之義務，兩造雖合意於一百零七年一月六日終止系爭租約，然一百零七年一月五日現場仍有屋頂漏水、閣樓地板破損等狀況未修繕，故並未完成點交，直至一百零七年二月九日現場除一部分未修復外，大致上已經修復，被告乃通知原告，視為一百零七年二月九日點交完畢，但前揭未修復完畢之修繕費用將於保證金內支付，經核算後被告得以原告積欠租金二十八萬零六百八十元（一百零七年一月一日至同年月六日）、相當租金之損害一百五十四萬三千七百四十一元（一百零七年一月七日至同年二月九日）及修復費用二十八萬一千九百二十五元對原告主張抵銷等語置辯。被告陳壽美、陳美華、陳麗美、陳美珠、陳世鎮、陳世上、呂詹金桂、呂柏宗均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、兩造對於扣除被告吳春枰、吳明修、吳進成、吳韋廷部分之保證金外，被告尚有三百零三萬零七百七十二元之保證金（如附表一合計金額）並未返還原告，以及系爭租約於一百零七年一月六日合意終止並無爭執，兩造爭執重點在於：㈠原告於承租系爭房屋時之屋況為何？至兩造合意終止時，系爭房屋發生漏水等瑕疵是否為原告所致？原告有無修復之義務？㈡被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社以欠租、不當得利及修繕費用主張抵銷，其主張是否有據？爰說明如后。

五、按民事訴訟法第二百七十七條規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。」、又各當事人就其所主張

有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。再按，原告於起訴原因已有相當之證明，被告對渠主張，如抗辯不實並提出反對之主張者，則被告對渠反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。若被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，最高法院分別著有十九年上字第二三四五號、十八年上字第二八五五號、第一六七九號判例可資參照。本件兩造間之爭執重點，牽涉億和公司如何承接承租系爭房屋，以及系爭房屋係如何修繕與點交等爭執，然兩造均不願傳訊億和公司代表人作證釐清，故本院僅能依前揭舉證責任分配原則為判斷。

六、原告承租系爭房屋時，系爭房屋即有漏水狀況，被告雖依約不負修繕義務，但原告亦無修繕義務，被告抗辯原告應賠償修繕費用及相當租金不當得利，應屬無據：

㈠按系爭租約第五條第一、二項約定「乙方（即承租人）應以善良管理人之注意義務使用租賃標的物，除因天災、地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致租賃標的物毀損，應負修繕或損害賠償之責。」、「租賃標的物因自然之損壞有修繕之必要時，由乙方自行修繕，且乙方平時應負保養之責，修繕保養之費用由乙方自行負擔。」。

㈡經查：⑴關於原告承租系爭房屋時之狀況，原告提出原告承租接收時房屋情況照片影本一疊為證（參本院卷一第八十七頁以下原證六），原告之員工即證人黃保嘗並於本院一百零七年九月二十六日言詞辯論期日證稱：「（問：提示原證六，此照片是否承租開始時，房屋的狀況的照片？）對，當時我們租的狀況就是原證六的樣子。」（參本院卷一第二六六頁），足見原告承租系爭房屋之初，系爭房屋即已存有屋頂漏水、壁面、閣樓地板破損嚴重之狀況；⑵再者，關於一百零七年一月五日當時之情況，證人黃保嘗於本院一百零七年九月二十六日言詞辯論期日證稱：「（問：為什麼漏水拍照

回去還沒處理完，卻變成億和公司老闆叫劉順聰來跟你們拿鑰匙？）我不知道，我有給他鑰匙，我不清楚吳俊騰知不知道這個狀況，但我知道吳俊騰跟億和公司有談好租約，所以我就把鑰匙交給劉順聰。」、「・・・我知道，一百零七年一月五日點交吳俊騰不接受，我們公司就決定不修了，才會再發存證信函要求吳俊騰點交，我們在原證五的存證信函之前還有去過現場，當時億和公司已經在修繕漏水了，而且我們也有跟吳俊騰講億和公司本來就會全部修繕，但吳俊騰說一碼歸一碼一定要原告公司修。」（參本院卷一第二六五頁背面），證人施麗娜亦於本院一百零八年三月二十日言詞辯論期日證稱：「・・・修繕前是殘破不堪漏水嚴重，閣樓部分有危險性，修繕後還是有未盡完善的我們都會有去修補，其他還有一些新的房客做的就不在單據上的內容，他們做的數量更大，費用是吳俊騰先支付・・・。」（參本院卷二第四十六頁正、反面），而被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社卻以與億和公司間簽有保密約款為由，不願傳訊億和公司代表人釐清前情，堪認證人黃保嘗證稱億和公司已經在修繕漏水為真實，占有人既已為億和公司，被告所爭執相當租金之不當得利，應與原告無涉；⑶基上，系爭房屋於原告承租之初即已具有屋頂漏水、壁面、閣樓地板破損嚴重之狀況，原告並無系爭租約第五條第一項所稱「過失致租賃標的物毀損」之情事，應不負此部分修繕費用二十八萬一千九百二十五元之賠償責任，且漏水狀況即便後來越來越嚴重，因被告依約沒有修繕義務，故原告對此認無修繕必要則只能容忍，對此認有修繕必要方需依系爭租約第五條第二項約定自行修繕，誠如原告所主張，被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社要求原告將系爭房屋從三十年的舊屋整修成新的並賠償新建費用並不合理，且藉此延後認定點交之時間為一百零七年二月九日，然後再主張租約終止後原告有一個月又三天之不當得利一百五十三萬三千七百四十一元，此亦屬無據。

七、原告確有積欠一百零七年一月一日至同年月六日之租金二十

八萬零六百八十元，本諸證據共通原則，應依比例由押租保證金扣除，原告得請求被告返還金額如附表二所示：

㈠按當事人聲明之證據，就其提出之證據資料，得據以為有利或不利於他造或共同訴訟人事實之認定者，依證據共通原則，該證據於兩造間或共同訴訟人間，法院均得共同採酌，作為判決資料之基礎。此項原則側重於法院援用當事人提出之證據資料時，不受是否對該當事人有利及他造曾否引用該證據之限制，並得斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，在不違背論理及經驗法則之前提下，依自由心證判斷事實之真偽（最高法院九十九年度台上字第五八七號裁判意旨參照）；次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（最高法院八十三年台上字第二一〇八號裁判意旨參照）。

㈡經查：⑴被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社辯稱原告租金僅付到一百零六年十二月三十一日，尚欠一百零七年一月一日起至同月六日之租金二十八萬零六百八十元，計算式：1,403,401× 6/30≒280,680，原告則並未能提出其確有給付此部分租金之證據，堪信原告確有積欠此段時期租金之事實；⑵然前揭租金金額本屬積欠全體出租人之金額，被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社藉以全額抵銷其自身應返還之押租金，此尚有可議，蓋當初保證金支票係分別開立（參本院卷一第一五六頁以下），被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社應僅得就二十四分之九之比例對原告主張押租金之扣抵（參本院卷一第十六頁）；⑶基於前揭最高法院九十九年度台上字第五八七號裁判意旨所示之證據共通原則，被告陳壽美等八人雖未提出押租金扣抵之抗辯，本院亦依渠等之比例（被告陳壽美一百六十八分之十八，被告陳美華、陳麗美、陳美珠、陳世鎮、陳世上各一百六十八分之九，被告呂詹金桂、呂柏宗各二十四分之一，參本院卷一第十六頁）計算押租金之扣抵；⑷基

上，被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社得自押租金扣抵欠租為十萬五千二百五十五元，計算式：280,680× 9/24＝105,255，被告陳壽美得自押租金扣抵欠租為三萬零七十三元，計算式：280,680× 18/168≒30,073，被告陳美華、陳麗美、陳美珠、陳世鎮、陳世上得自押租金扣抵欠租分別為一萬五千零三十六元，計算式：280,680× 9/168≒15,036，被告呂詹金桂、呂柏宗得自押租金扣抵欠租分別為一萬一千六百九十五元，計算式：280,680× 1/24=11,695，故原告得請求被告返還金額，為原告於附表一主張返還之金額，扣除前揭欠租後之餘額，詳如附表二所示。

八、綜上所述，原告本於租賃契約之法律關係，先位請求被告各應依附表一所示金額支付原告，並各自起訴狀繕本送達翌日（即附表一利息起算日）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之範圍內為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無所據，應予駁回。而原告先位請求既一部有理由，備位聲明即無庸再予審酌，併此敘明。

九、本件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，就被告敗訴部分依被告吳俊騰即吳俊騰出租企業社之聲請並依職權宣告被告預供擔保後，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。

十、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十一、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。

十二、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第四百三十三條之三、第七十九條、第八十五條第一項但書，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　9　　日

臺北簡易庭

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　　108　　年　　10　　月　　9　　日

書　記　官　高秋芬

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	31,096元	
合　　計	31,096元	

備註：本件起訴之初原告主請求金額為三百六十三萬六千九百三十元，故繳納第一審裁判費超過前揭金額，嗣原告撤回對被告吳春枰、吳明修、吳進成、吳韋廷之訴，主請求金額變更為三百零三萬零七百七十二元，故原告已繳納第一審裁判費超過前揭訴訟費用部分，應由原告自行負擔。

附表一：

	被　告	應支付金額（新臺幣）	利息起算日（民國）
1	陳壽美	389,670元	107年4月10日
2	陳美華	194,835元	107年4月26日
3	陳麗美	194,835元	107年4月27日
4	陳美珠	194,835元	107年4月26日
5	陳世鎮	194,835元	107年4月26日

（續上頁）

6	陳世上	194,835元	107年4月26日
7	呂詹金桂	151,539元	107年4月26日
8	呂柏宗	151,539元	107年4月26日
9	吳俊騰即吳俊騰出租企業社	1,363,849元	107年4月10日
合計		3,030,772元	

附表二：

	被　告	應支付金額（新臺幣）	利息起算日（民國）
1	陳壽美	359,597元	107年4月10日
2	陳美華	179,799元	107年4月26日
3	陳麗美	179,799元	107年4月27日
4	陳美珠	179,799元	107年4月26日
5	陳世鎮	179,799元	107年4月26日
6	陳世上	179,799元	107年4月26日
7	呂詹金桂	139,844元	107年4月26日
8	呂柏宗	139,844元	107年4月26日

（續上頁）

9	吳俊騰即吳俊騰出租企業社	1,258,594元	107年4月10日
合計		2,796,874元	

附表三：

	被　告	應負擔訴訟費用（新臺幣）
1	陳壽美	3,690元
2	陳美華	1,845元
3	陳麗美	1,845元
4	陳美珠	1,845元
5	陳世鎮	1,845元
6	陳世上	1,845元
7	呂詹金桂	1,435元
8	呂柏宗	1,435元
9	吳俊騰即吳俊騰出租企業社	12,913元
合計		28,698元