

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第3143號

原告

即反訴被告 美人魚產後護理之家即許汶如

反訴被告 毛靖雅

共同

訴訟代理人 張祐豪律師

楊恭瑋律師

被告

即反訴原告 銘望實業有限公司

法定代理人 張謨揚

訴訟代理人 張致祥律師

複代理人 林聖凱律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國108年11月20日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用新臺幣貳仟伍佰貳拾元由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣玖萬伍仟捌佰伍拾元，及自民國
一百零八年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用壹萬玖仟肆佰捌拾肆元由反訴被告負擔二十分之一
，餘由反訴原告負擔。

本判決第三項得假執行；但反訴被告如以新臺幣玖萬伍仟捌佰伍
拾元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

一、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。而稱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91年度台抗字第440號裁判意旨參照）。經查，被告即反訴原告銘望實業有限公司請求原告即反訴被告美人魚產後護理之家即許汶如、反訴被告毛靖雅給付被告即反訴原告新臺幣（下同）1,069,000元，經核與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係，是其提起反訴，核無不合，應予准許，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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255條第1項但書第3款定有明文。本件反訴原告起訴時，訴之聲明第1項請求反訴被告應給付反訴原告1,756,288元，並自反訴暨答辯（一）狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣於民國108年7月29日具狀減縮應受判決事項之聲明為反訴被告應給付反訴原告1,069,000元，及自反訴暨答辯（一）狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第293頁），參諸前揭規定，應予准許，併予敘明。

乙、實體方面：

壹、本訴部分兩造之聲明及陳述：

一、原告主張：

原告於103年10月28日向被告承租門牌號碼臺北市○○○路○○段○○號5樓房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自103年11月1日起至113年10月31日止，每月租金183,000元，

並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約）。嗣原告於107年9月13日依系爭契約第7條約定，向被告為解除契約之意思表示，並經被告同意，而於107年11月2日自行拆除系爭房屋之裝潢（但依約保留平整天花板及地板），更約定提前在107年11月10日點交系爭房屋。詎被告於點交後，在107年12月6日發函予原告表示：未完成點交，而拒絕提前解約云云。惟兩造間租賃關係既已終止，被告於抵銷原告解約後依約應賠償之一個月租金183,000元後，仍應給付原告剩餘押租金183,000元，爰依契約及不當得利之法律關係，起訴請求。並聲明：1.被告應給付原告183,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告將系爭房屋之樓地板、衛浴設備、天花板輕鋼架之冷氣管通風口皆拆除破壞，且原告所返還之系爭房屋欠缺衛浴設備，是原告既未依系爭契約第8條、第17條之約定返還系爭房屋，自屬未依債之本旨提出給付，被告自得拒絕受領，原告應負遲延之責。又原告拆毀系爭房屋裝潢，未依約回復原狀，對被告負有損害賠償責任，原告請求返還之押租金，抵充該損害賠償1,069,000元（計算金額詳下述）後，已無剩餘，是其請求為無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如為不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

貳、反訴部分兩造之聲明及陳述：

一、反訴原告主張：

(一)反訴被告提前解約，竟將系爭房屋之樓地板、衛浴設備、天花板輕鋼架之冷氣管通風口皆拆除破壞，並未依系爭契約第8條、第17條之約定返還系爭房屋，且反訴被告擅自在樑上鑽孔，危害建築安全，因此，系爭房屋之新承租人即訴外人富千代開發有限公司（下稱富千代公司）於承租裝潢時，為回復上開設備，要求反訴原告少收2個月租金共46萬元，以為回復該設備裝修之款項，則反訴被告應賠償此部分之損失

。又反訴原告前請求反訴被告回復原狀後返還系爭房屋，詎反訴被告均置之不理，反訴原告遂於4個月後自行收回系爭房屋修繕，是反訴被告共遲延4個月，扣除2個月押租金後尚應賠償2個月之租金損失366,000元；另應賠償反訴原告提前解約之1個月租金183,000元；及遲延4個月之大樓管理費及公共電費，每月15,000元，共6萬元之損失。又反訴被告美人魚之家為獨資型態，其於103年10月28日係由反訴被告毛靖雅擔任其法定代理人與反訴原告簽約，則反訴被告毛靖雅就系爭契約所生損害賠償債務，依民法第305條第2項規定，自應於2年內與反訴被告美人魚之家負連帶責任。又反訴被告未正式通知反訴原告其更換負責人之事，如以本訴起訴狀繕本送達計算2年，反訴被告毛靖雅仍應負連帶責任。爰依系爭契約第11條之約定、民法第432條第2項之規定，請求反訴被告給付合計1,069,000元（46萬元+183,000元+366,000元+6萬元=1,069,000元）等語。並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告1,069,000元，及自反訴暨答辯（一）狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准予宣告假執行。

二、反訴被告則以：

（一）反訴被告毛靖雅非反訴被告美人魚之家之法定代理人，亦非本訴原告，反訴原告對其提出反訴，應屬當事人不適格。況反訴被告美人魚之家之法定代理人已於107年5月29日由反訴被告毛靖雅變更為許汶如，而反訴原告主張之損害賠償債權係反訴被告美人魚之家提前解約後之拆除裝潢行為所致，此債務既在反訴被告毛靖雅轉讓後始發生，自不在其負責之範圍。

（二）反訴被告已依系爭契約第7條之約定、反訴原告之同意，拆除自費之裝潢及隔間，並保留平整之天花板、地板，未損壞系爭房屋，返還予原告。且反訴被告於承租後，在自費裝潢前，系爭房屋即無衛浴設備存在，反訴原告竟稱衛浴設備遭反訴被告破壞。又反訴原告所指系爭房屋樑上鑽孔情形在反

01 訴被告自費裝潢前亦已存在，反訴原告所提檢測報告不足證
02 明係反訴被告承租時所為。另冷氣部分，其功能完好、電線
03 外觀亦無毀損，僅係週遭天花板內之配電管線因屬裝潢之一
04 部而有遭拆除之情形，並不影響冷氣之功能，非如反訴原告
05 所指有損害之情。至通風管部分，本屬反訴被告自費裝潢之
06 一部分，反訴被告自得依約拆除。而反訴原告所提系爭房屋
07 之竣工圖係於74年4月15日製作，然兩造間係在103年10月
08 28日簽訂系爭契約，已距今30年，此竣工圖無法證明衛浴設
09 備、空調機房等設置為反訴被告承租時之狀態。

10 (三)反訴被告既於107年11月10日前即告知反訴原告終止系爭契
11 約，且兩造在107年11月10日、14日就系爭房屋點交事宜以
12 LINE通訊軟體聯繫，而反訴原告拒絕點交，乃屬民法第234
13 條之受領遲延，則其主張因遲延所生之租金、管理費及水電
14 費等損失，自非可歸責於反訴被告。況反訴原告於反訴被告
15 提前終止契約後，即就系爭房屋為招租行為，並於107年12
16 月27日與訴外人富千代公司訂立新租約，顯見反訴被告終止
17 契約後，系爭房屋之狀態並不影響其後之使用、出租，是反
18 訴原告請求租金損失，並無理由。又反訴原告業將系爭房屋
19 出租予富千代公司，縱反訴原告因反訴被告拆除裝潢受有損
20 失，然此部分亦因新承租人自行裝潢而不復存在，反訴原告
21 不得再向反訴被告請求。且反訴原告主張其給予富千代公司
22 之租金補貼46萬元，係自108年1月1日起至2月28日止，
23 然依渠等間簽訂租約之租賃期間為108年3月1日起至113
24 年2月28日止，是上開租金補貼並非反訴原告所失之利益，
25 其此部分之主張，即無理由。另反訴原告所指管理費、公共
26 電費係因其為系爭房屋所有人而須支付，非其所受損失，縱
27 此可依租約轉嫁予承租人，惟兩造租賃關係已提前終止，反
28 訴原告請求反訴被告給付此費用，亦無理由等語，資為抗辯
29 。並聲明：1.反訴原告之訴駁回；2.如為不利判決，願供擔
30 保，請准免為假執行。

31 參、得心證之理由：

01 一、本訴部分：

02 (一)原告以其名義請求被告返還押租金，及被告以原告為對象主
03 張抵銷，有無理由？

04 (1)查美人魚產後護理之家為獨資商號，原負責人毛靖雅於103
05 年10月28日向被告承租系爭房屋，並簽訂系爭契約，且交付
06 押金366,000元予被告，嗣於107年5月29日美人魚產後護
07 理之家之負責人變更為許汶如等情，有美人魚產後護理之家
08 之公示資料查詢服務列印資料、護理機構開業執照影本在卷
09 可稽（見本院卷第138、137頁），為兩造所不爭執，堪以
10 認定。

11 (2)按就他人之財產或營業，概括承受其資產及負債者，因對於
12 債權人為承受之通知或公告者。即生承擔債務之效力，此為
13 民法第305條第1項所明定。若與此結合有債權移轉之情事
14 時，苟依民法第294條至第299條之規定，經讓與人或受讓
15 人通知債務人，亦生效力。而此之通知，不過為觀念通知，
16 為通知概括承受事實之行為，得任以言詞或文書為之，不需
17 何等之方式需何等之方式。倘承受人對於債之相對人主張受
18 讓事實行使債權時，足使知有概括承受之事實，即應認為兼
19 有通知之效力（最高法院88年度台上字第1135號判決意旨參
20 照）。查原告於107年9月13日以其名義向被告為終止系爭
21 契約之意思表示，復於107年12月17日以其名義提起本件訴
22 訟，請求被告返還押租金，已足使被告知悉有概括承受之事
23 實，應認已具通知被告系爭契約之債權移轉及債務承擔之效
24 力，且毛靖雅確有將本件押租金返還請求權讓與許汶如之事
25 實，亦有毛靖雅出具之債權讓與證明書在卷可憑（見本院卷
26 第367頁），足徵原告乃概括承受「美人魚產後護理之家」
27 資產及負債，並已發生通知其承受「美人魚產後護理之家」
28 營業之資產及負債之效力。是原告本於其名義起訴請求被告
29 返還押租金，及被告以原告為對象主張抵銷，均有理由，先
30 予敘明。

31 (二)茲就被告主張抵銷之各金額，分敘如下：

01 (1) 回復原狀之損害賠償金額46萬元部分：

02 1. 按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
03 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
04 者，即不得反捨契約文字而更為曲解，最高法院17年年上字
05 第1118號判例可資參照。

06 2. 依系爭契約第6條、第8條分別約定：「乙方（按即原告）
07 於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房
08 屋遷空交還甲方（按即被告），不得藉詞推諉或主張任何權
09 利，乙方不復原至遷入時的格局，亦不拆除既有隔間，但須
10 保留可用的天花板及地板於甲方，．．．」、「房屋有改
11 裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意始得自行裝設，但不
12 得損害原有建築，乙方於交還房屋時得以保留天花板、地板
13 等現有簡單隔間（不復原至遷入時的格局）並遷空交還甲方
14 」等語（見本院卷第25頁）；再衡以系爭房屋為大坪數之商
15 業用途使用，而系爭房屋於出租前之現況為反證2照片所示
16 ，亦為兩造所不爭執，又本件原告承租系爭房屋乃作為產後
17 護理之家使用，亦為被告所知悉，是雙方於簽訂系爭租約當
18 時均可預見原告承租後將有最大幅度的改裝需求，而兩造既
19 於系爭契約就返還房屋之回復原狀明文約定為：「不復原至
20 遷入時的格局，亦不拆除既有隔間，但須保留可用的天花板
21 及地板於甲方」、「於交還房屋時得以保留天花板、地板等
22 現有簡單隔間（不復原至遷入時的格局）」等語，足見原告
23 於返還系爭房屋時，僅需保留可用之天花板及地板，而無須
24 復原至遷入時的格局，先予認定。

25 3. 觀諸被告所提出原告交還系爭房屋之現況照片（見本院卷第
26 101頁），其中地板部分僅剩凹凸不平之水泥地面，難認原
27 告已交還可用之地板予被告，況原告亦自承簽約當時被告交
28 付的地板為塑膠地板（見本院卷第347頁），是被告抗辯因
29 原告未將地板回復原狀而受有損失，應屬有據。

30 4. 被告抗辯原告將冷氣風管拆除，僅返還冷氣主機之事實，業
31 據其提出反證4之照片為據，且為原告所不爭執，堪認為真

實。而查系爭契約第17條約定：「冷氣空調部分所有權為甲方，在交屋同時甲方應負責提供正常良好之冷氣於乙方使用，爾後空調室內送風機及出風口、線路開關、冰水管路系統、冷氣主機之定期維護保養（一年一次）清洗維修及零件更換均由乙方負責．．．．」等語，足見簽立系爭契約時，出租人所交付之冷氣空調設備包括空調室內送風機及出風口、線路開關、冰水管路系統、冷氣主機等，且該設備之所有權為出租人，承租人於租賃期間負有維護之責，則於系爭房屋返還時，原告自負有返還前開設備之義務。是本件之空調設備所有權既屬被告，承租人於租賃期間縱因需求不同而有另行配置管線之必要，於歸還房屋之時，亦有依照前開約定交還被告可用之空調設備之義務，然原告卻將相關冷氣風管拆除，致空調設備無從使用，從而被告抗辯其受有此部分之損失，亦屬有據。至原告雖主張被告已將系爭房屋另行出租給第三人，並由第三人自行裝潢，故被告未受有損失云云，然房屋之屋況本會影響出租之價格，尚難以被告已將房屋出租他人即遽認其未受有損失，是原告前開主張，並無理由。

5. 被告抗辯原告將系爭房屋之原有廁所、茶水間拆除，而未將其回復原狀，致其受有損失云云，然依系爭契約解釋，原告於返還系爭房屋時，無須復原至遷入時的格局，已如前述，是被告抗辯受有此部分損失，並無理由。另依契約整體解釋，契約中既載明承租人無須回復原有格局，則系爭契約第8條中所載之「原有建築」，應係指建物之主結構，如樑柱、承重牆等等，而廁所、茶水間核屬建物之原有格局、裝潢之一部份，並非建物之主結構，是被告抗辯原告拆除原有廁所、茶水間係違背系爭契約第8條之損害原有建築，亦無理由。另被告抗辯原告於屋樑鑽孔，造成系爭房屋之結構損害云云，並提出照片為據（見本院卷第321、114頁），然查被告據以主張出租前之現況照片（反證10）上並未有拍攝之日前之現況，無從據此認定該照片所示之情形是否為系爭房屋出租前之現況，再依證人曹大維即裝潢系爭房屋之人到庭證稱：「

（在你裝修的過程中，有無在任何的樑柱上為了增加冰水管、通風口而去打洞的情形？）沒有。（所以在你維修的過程中，在樑柱未曾有打洞的情形？）是。」（見本院卷第258頁），足認原告主張未在屋樑上鑽孔，應非虛妄，被告既未能出其他證據證明之，則其此部分抗辯，為無理由。

6. 查證人汪暉哲到庭證述：反證一的報價單（下稱系爭報價單）是我提供的，是參考房屋竣工圖及現場狀況所開立的，其上所有材質是採用一般的材料，價格也是一般材料的價格等語，再衡以系爭報價單所載之金額核與一般市價相當，原告亦未能舉證證明該金額有顯高於市價之情形，是本院認系爭報價單足以作為本件回復原狀所需金額之參考，而參諸該報價單，其中關於地板之回復費用費用為179,850元【計算式：地板拆除（打平）15,000元＋廢棄物清運車3,000元＋全室地板145,500元＋10%工程管理費（16,350元）＝179,850元】，空調工程費用為99,000元（空調工程90,000＋10%工程管理費＝99,000元），是堪認被告因原告未將系爭房屋之地板依約回復原狀及損壞空調設備所受損失為278,850元（計算式：179,850元＋99,000元＝278,850元），被告主張以此與原告本件得請求之押租金（即183,000元）為抵銷，為有理由，是經抵銷後，原告已無餘額得向被告為請求。

(2) 被告其餘抵銷抗辯，已無審究之必要，不予贅述。

二、反訴部分：

(一) 茲就反訴原告請求之金額，分敘如下：

(1) 回復原狀之損害賠償金額46萬元部分：

反訴原告就此部分得請求之金額為278,850元，業經本院認定如前，經與反訴被告美人魚產後護理之家即許汶如之押租金債務183,000元抵銷後，尚得請求之金額為95,850元（計算式：278,850元－183,000元＝95,850元）。

(2) 遲延交付之4個月租金與大樓管理費及公共電費損失：

按租賃關係消滅後，承租人固負有返還租賃物之義務，惟租賃物之點交，須出租人之協力始能完成。再按債權人預示拒

絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人以代提出，民法第235條但書定有明文。是以，如承租人於租賃期限屆滿或租賃契約終止後，業已將點交房屋之情事通知出租人，出租人卻預示拒絕受領之意思，或遲未配合辦理點交之事宜時，應認承租人已盡返還房屋之義務，即不具有可歸責之事由。查系爭契約已於107年11月13日終止之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第122、142頁）。次查反訴被告分別於107年11月8日、10日通知反訴原告辦理點交事宜，經反訴原告於107年12月7日以存證信函以反訴被告未盡回復原狀之義務，而拒絕協同點交之事實，有威廉聯合律師事務所函、兩造間之LINE對話紀錄、汐止郵局存證信函可證（見本院卷第31-41頁），是上開事實均堪認定。然租賃物是否已經依約回復原狀，僅涉承租人是否應負回復原狀之義務及負損害賠償責任，以及出租人是否得以承租人給付之押租金抵充承租人應給付回復原狀之必要費用及損害賠償金額之問題，核非出租人得以拒絕點交房屋之事由。是反訴原告無正當理由拒絕反訴被告點交房屋，則反訴被告以其準備給付之事通知被告，已足以代替點交之現實提出，揆諸前揭規定及說明所示，應認反訴被告已盡承租人返還房屋之義務，是反訴原告主張因反訴被告遲延交付而受有4個月租金與大樓管理費及公共電費損失，即屬無據。

(3) 提前解約之1個月租金賠償：

本訴原告於本訴中已先就提前解約應賠償之一個租金部分，於得請求返還之押租金中扣除，是反訴原告更為請求此部分損失，即屬無據。

(二) 按就他人之財產或營業，概括承受其資產及負債者，因對於債權人為承受之通知或公告，而生承擔債務之效力。前項情形，債務人關於到期之債權，自通知或公告時起，未到期之債權，自到期時起，二年以內，與承擔人連帶負其責任，民法第305條定有明文，而按債務人承擔之範圍，係以發生承

擔債務之效力當時，業已存在之債務為限。倘發生承擔債務之效力以後始發生之債務，則不在債務人負責之範圍，最高法院98年度台上字第1286號著有判決意旨可資參考。查反訴原告基於租賃之法律關係，請求反訴被告負損害賠償責任而主張損害賠償之債權，反訴被告毛靖雅於107年5月29日將美人魚產後護理之家之營業概括讓與反訴被告許汶如，是上開債務於反訴原告對反訴被告許汶如行使損害賠償請求權時，反訴被告毛靖雅對於所生之債務，自應於兩年內與反訴被告許汶如負連帶責任，是反訴被告就上開應給付予反訴原告之95,850元，自受通知時起2年以內，負連帶清償責任，則反訴原告請求反訴被告給付95,850元部分，為有理由，應予准許，於此部分，為無理由，應予駁回。

(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。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項、第229條第2項分別定有明文。本件反訴原告請求反訴被告給付損害賠償金額，係以支付金錢為標的，反訴原告併請求反訴被告給付自反訴起訴狀繕本送達翌日即108年3月26日（見本院卷第363頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，併應准許。

肆、綜上所述，本件原告請求被告返還押租金，經與被告之債務抵銷後，已無餘額可得請求，是原告請求被告應給付原告183,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回；又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。反訴原告請求反訴被告給付如主文第2項所示之部分，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

伍、本件反訴原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第4項訴訟適用簡易程序所為反訴被告敗訴之判決，依同法第389條第

01 1 項第3款規定，應職權宣告假執行。並依同法第392條第
02 2項、第3項規定，依職權宣告被告於執行標的物拍定、變
03 賣前預供擔保，得免為假執行。至反訴原告敗訴部分，其假
04 執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

05 陸、本件本、反訴事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
06 未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決
07 之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

08 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 108 年 12 月 13 日
10 臺北簡易庭 法 官 陳雯珊

11 以上正本證明與原本無異。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
13 ○○路○段○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
14 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 108 年 12 月 13 日
16 書記官 宋德華

17 計 算 書

18 本訴部分：

19 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
20 第一審裁判費	1,990元	
21 證人旅費	530元	
22 合 計	2,520元	

23 反訴部分：

24 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
25 第一審裁判費	18,424元	
26 證人旅費	1,060元	
27 合 計	19,484元	