

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第123號

原告

即反訴被告 景碩科技股份有限公司

法定代理人 郭明棟

訴訟代理人 李佳翰律師

複代理人 林奕辰律師

被告

即反訴原告 欣芮國際開發股份有限公司

法定代理人 劉貴富

訴訟代理人 林柏男律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，於民國109年12月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣柒佰陸拾萬肆仟肆佰玖拾元，及其中新臺幣貳佰零壹萬參仟陸佰玖拾元自民國一〇八年三月二十日起，其中新臺幣伍佰伍拾玖萬零捌佰元自民國一〇九年四月十日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用由被告負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣貳佰伍拾參萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰陸拾萬肆仟肆佰玖拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

六、反訴原告之反訴及假執行之聲請均駁回。

七、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但因減縮應受判決事項之聲明或情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第4款

01 定有明文。本件原告起訴時主張其向被告承租門牌號碼桃園
02 市○○區○○路○○○巷○○號、20號、28號、30號、32號、36
03 號、38號、40號、42號、46號、48號及50號房屋（下稱系爭
04 房屋），租約已於民國107年4月30日終止並點交完畢，被
05 告尚未返還原告交付作為未到期租金之如附表所示5紙支票
06 （下稱系爭5紙支票）及新臺幣（下同）2,013,690元押租
07 金，且原告僱工油漆系爭房屋支出費用370,440元，爰依兩
08 造間所定租賃契約、不當得利及無因管理之法律關係，提起
09 訴訟，並聲明：（一）被告應給付原告2,384,130元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
11 （二）被告應將系爭5紙支票返還予原告。（三）願供擔保，請准宣
12 告假執行（見本院卷第3頁）。嗣於訴訟進行中，因被告表
13 示已將系爭5紙支票提示兌現，原告於109年3月27日具狀
14 變更聲明為：（一）被告應給付原告7,974,930元，及其中2,38
15 4,130元自起訴狀繕本送達翌日起，其中5,590,800元（即
16 系爭5紙支票總金額）自107年11月29日起，均至清償日起
17 ，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行
18 （見本院卷第105頁）。核原告上開所為，係因系爭5紙支
19 票業經被告提示兌現，原告無從請求返還，因情事變更而改
20 以請求被告給付系爭5紙支票之票面金額代替原聲明，參諸
21 前揭規定，於法並無不合，應予准許。另反訴原告提起反訴
22 時聲明為：（一）反訴被告應給付反訴原告2,849,000元，及自
23 109年8月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
24 （二）願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第249頁）。嗣於
25 109年12月24日言詞辯論期日當庭變更第一項聲明為：反訴
26 被告應給付反訴原告2,849,000元，及自反訴狀繕本送達反
27 訴被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本
28 院卷第290頁），核反訴原告上開所為，係減縮遲延利息之
29 請求範圍，於法亦無不符，亦應准許。

30 乙、實體事項：

31 壹、本訴部分：

一、原告主張：原告自多年前起陸續多次向被告承租系爭房屋，並於105年9月23日簽訂最後一次租賃契約（下稱系爭租約），租期自105年10月1日起至110年9月30日止，租金為每月982,456元，並應給付押租保證金2,013,690元，原告並於105年9月30日依約給付完畢。嗣原告於107年1月29日通知被告將於107年4月30日提前終止系爭租約，並於107年4月30日將系爭房屋點交予被告，依系爭租約第6條、第7條約定，被告應將押租保證金2,013,690元返還原告，而縱系爭房屋縱有損害修繕事宜未完成，依系爭租約第5條約定，亦應由被告自行處理並負擔費用，被告自不得以原告未就系爭房屋損害完成修繕為由，拒絕返還押租保證金。又原告依系爭租約第6條約定，已預先交付包含系爭5紙支票之107年12個月份租金支票予被告，系爭租約既於107年4月30日終止，被告已無保有系爭5紙支票（即107年5月至同年9月之租金）之法律上原因，被告竟於107年11月28日將系爭5紙支票提示兌現（共計5,590,800元），爰依民法第454條及不當得利之法律關係，擇一請求被告返還5,590,800元。另原告於點交後未受委任，自行聘請工人為系爭房屋油漆而支出370,440元，此部分係就系爭房屋支出有益費用，因而增加系爭房屋價值，不在回復系爭房屋原有狀態之範圍，亦非原告之義務，爰依無因管理或不得當利之法律關係，擇一請求被告給付油漆費用370,440元。並聲明：（一）被告應給付原告7,974,930元，及其中2,384,130元自起訴狀繕本送達翌日起，其中5,590,800元（即系爭5紙支票總金額）自107年11月29日起，均至清償日起，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：兩造於107年4月30日租約終止前曾討論系爭房屋點交事宜，因被告承辦人員表示房間設備數量短少，且牆壁遭弄髒，原告表示若設備有所短少同意補足並同意進行簡易清理粉刷，但因原告工程發包有一定流程，被告遂同意等待原告通知後再配辦理，而原告遲至同年7月尚在進行油漆

工程，足見並未於107年4月30日將系爭房屋交還被告，且系爭房屋內尚有原告留置之148組鐵製傢俱未搬離，依系爭租約第6條及第7條約定，原告應回復系爭房屋原狀並遷空後，始得請求返還押租保證金及預付之租金，然原告並未辦理正式點交，亦未回復系爭房屋原狀並完成遷空，自不得請求返還押租保證金及預付之租金。而依系爭租約第13條約定，原告負有回復系爭房屋原狀之義務，原告支出之油漆費用為原告依上開約定所應負之義務，自無從依不當得利及無因管理之法律關係請求被告返還油漆費用。另原告未依約修補系爭房屋受損設備，而受損設備之修繕費用共計為76,200元，且原告自107年5月至同年9月5日止仍未遷空搬離系爭房屋，致被告於上開期間受有租金損失4,171,667元【計算式：1,001,200元 $\times$ (4 + 5/30)】，經抵充後，押租保證金已無餘額等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行均駁回。(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：反訴被告於系爭租約終止後仍以鐵製傢俱占用系爭房屋內148間套房，且於107年7月間仍在進行油漆工程，顯然未於系爭租約終止日將系爭房屋交還反訴原告，並致反訴原告自107年5月至107年9月5日間，受有租金損害2,849,000元【計算式：4,620元（每間房間租金） $\times$ 148間 $\times$ (4 + 5/30)】，爰依民法第179條、第184條第1項前段、第227條規定，擇一請求被告給付上開金額。並聲明：(一)反訴被告應給付反訴原告2,849,000元，及自反訴狀繕本送達反訴被告翌日起至清償日止，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：兩造已於107年4月30日會同點交，並將磁扣、鑰匙返還反訴原告，反訴原告也已結算水電費，反訴原告並無留置鐵製傢俱等語，資為抗辯。並聲明：(一)反訴原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執

01 行。

02 參、兩造不爭執事項（見本院卷第161頁）：

03 一、原告於105年9月23日與被告就系爭房屋（共計223間房間

04 ）簽訂系爭租約，租賃期間自105年10月1日起至110年9

05 月30日止。

06 二、原告於105年9月30日給付被告押租保證金2,013,690元。

07 三、原告已交付如系爭5紙支票予被告，作為107年5月至同年

08 9月之租金，系爭5紙支票經被告於107年11月28日兌現。

09 四、系爭租約第6條約定：「甲方（按：即原告）如不繼續承租

10 或本契約終止時，乙方（按：即被告）應於甲方遷空、交還

11 房屋後壹次無息退還押租保證金予甲方」，第7條約定：「

12 ……甲方擬遷離他處或終止部分套房租賃或乙方收回不出租

13 時，……甲方應無條件將租賃房屋及套房配備照原狀交還乙

14 方，乙方應壹次無息歸還甲方已預付或未到期之租金及押租

15 保證金，雙方不得異議。」，第13條約定「……本契約經終

16 止時，甲方應將租賃房屋及套房配備照原狀交還乙方，甲方

17 所有留置現場任何傢俱、雜物等，若經乙方通知甲方限期遷

18 空搬離，甲方屆期仍留置不搬者，應視作廢物論，任憑乙方

19 處理，其處理費用由甲方負擔，甲方不得異議。」

20 五、原告於107年1月29日通知被告將於107年4月30日終止系

21 爭租約。

22 肆、本院得心證之理由：

23 一、本訴部分：

24 (一)原告依系爭租約第6條、第7條約定，請求被告返還押租保

25 證金2,013,690元，為有理由：

26 1. 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

27 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交

28 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額

29 ，始發生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631

30 號判決要旨參照）。又系爭租約第6條約定：「甲方（按：

31 即原告）如不繼續承租或本契約終止時，乙方（按：即被告

01) 應於甲方遷空、交還房屋後壹次無息退還押租保證金予甲
02 方」，第7條約定：「... 甲方擬遷離他處或終止部分套房
03 租賃或乙方收回不出租時，... 甲方應無條件將租賃房屋及
04 套房配備照原狀交還乙方，乙方應壹次無息歸還甲方已預付
05 或未到期之租金及押租保證金，雙方不得異議。」足見系爭
06 租約終止後，於原告將所承租之系爭房屋遷空返還被告時，
07 被告即應將押租保證金返還原告。

08 2. 原告主張系爭租約終止時已將系爭房屋點交返還被告等情，
09 為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

10 (1) 證人即原告職員謝佳燁於本院審理時證稱：原告陸陸續續向
11 被告承租房間，房間到期後就再簽租約增加承租的房間，系
12 爭租約像是續約，被告聯絡窗口是王月雲，原告107年1月
13 告知要終止租約，陸續都有在確認點交事宜，因王月雲比較
14 被動，所以確認清單都是我在擬並寄給對方看，雙方約定在
15 107年4月30日在欣芮社區進行點交事宜，同時與王月雲結
16 算水電費及確認同仁搬出狀況，當日我和王月雲及王月雲的
17 二個妹妹到現場一同點交，我把同仁退宿的冷氣遙控器、大
18 門感應磁卡、各個房間鑰匙、水電費、備用鑰匙整組還給王
19 月雲，當時已經沒有有人在宿舍裡面，王月雲的妹妹現場清點
20 我交付的東西，我和王月雲及另一個妹妹去每個房間清點並
21 記錄，我列的清單王月雲有一個一個勾選，有一間一間確認
22 ，主要是電話機不見及椅子不足要補，待補的東西有列表並
23 請王月雲簽名，當天有確認缺少什麼東西，後來有交給社區
24 管理員，當天就點交結束，但後來被告嫌髒一直要求油漆，
25 我就向公司報告，印象中公司同意修補油漆，就跟社區管理
26 員拿備用鑰匙進去油漆，油漆好後有請王月雲來看，但王月
27 雲一直沒有來，後來就沒有交涉；遙控器、電話、椅子後來
28 都補齊了，房間鑰匙缺一間，但王月雲沒有提供備用鑰匙所
29 以還沒有補給她，另18號及20號房間有玻璃門鑰匙不見，也
30 沒有給我備用鑰匙；床組、衣櫃、書桌、椅子這些設備是當
31 時被告出租時提供的，王月雲有交代點交時每間房間都要有

01 這些東西，如果有少要補給她，所以點交時原告沒有任何東
02 西在現場等語（見本院卷第163-164頁），可知兩造確曾於
03 107年4月30日派員在現場確認系爭房屋之現況，且證人謝
04 佳燁並於當日將出入系爭房屋及其內房間之磁扣及鑰匙交付
05 王月雲，另參諸原告提出有王月雲當日簽名之書面（即原證
06 7，見本院卷121頁，下稱系爭文書）所示，其上確實載有
07 缺漏之品項及數量，最下方並載有「景碩、欣芮共同於107.
08 4.30.點交房內設備，待補償及待清點後項目，賠償項目待
09 議」，可見兩造當時已就所缺少之物品一一確認，核與證人
10 謝佳燁證述情節相符，足見證人謝佳燁前揭證述內容應屬可
11 信，證人謝佳燁既於107年4月30日將系爭房屋之磁扣及鑰
12 匙交還王月雲，自應認原告於當日已將系爭房屋返還予被告
13 。

- 14 (2) 又證人即被告員工王月雲雖於本院審理時證稱：系爭文書是
15 原告員工退宿的缺失，是原告自行記載的紀錄，在107年4
16 月30日交給我，原告本來以為只有這些缺失，但我們到現場
17 看，現場有放置148組床組、二台飲水機放在現場，是原告
18 的東西，飲水機有處理掉，但原告沒有處理床組，點交時原
19 告有說會把床組載走，有打電話請原告處理，但床組目前還
20 在原地，點交時有將系爭房屋大門及房間門的鑰匙交給我，
21 但備用鑰匙都沒有交，因為原告還要進來油漆清潔打掃設備
22 ，是在5月左右將備用鑰匙放在管理室，沒有交給我，且謝
23 佳燁身上尚有一個磁扣沒有交給我，油漆是7月底完成，油
24 漆只是房間油漆，我覺得有漆就好，重點是設備沒有搬走。
25 少的東西在7月底前陸續補足，還有部分東西沒修，雙
26 方沒有再做確認的動作等語（見本院卷第226-228頁），依
27 其前揭證述，證人謝佳燁於點交時因還要進行清潔及油漆工
28 程而未將備份鑰匙交還被告，核與證人謝佳燁證述已將鑰匙
29 交付證人王月雲等節有所不符，且倘原告因上開原因而保留
30 備份鑰匙，然油漆工程係在107年7月底始完工，證人謝佳
31 燁又何以早在107年5月間即將備份鑰匙放回管理室，證人

王月雲前揭證述內容與常情有違，難以全然採信。另原告固未否認返還系爭房屋後仍有僱工施作油漆工程乙事，然原告是否將系爭房屋返還被告，與原告是否另行派員施作油漆工程，要屬二事，尚難以原告有派員施作油漆工程之事實，即據此認定系爭房屋於施作油漆工程期間仍為原告占有，並進而認定原告尚未返還系爭房屋予被告。被告抗辯原告未於107年4月30日將系爭房屋返還被告云云，尚難採信。

(3) 被告另抗辯原告尚留有148組床組在系爭房屋未搬離云云，並提出終止協議書及照片為證（見本院卷第145、241頁）。惟查，上開終止協議書第3條固記載：「甲方（按：即原告）就前於租賃期間所提供甲方住宿員工於租賃套房內使用之部分舊家具配備（詳如附表所示），甲方同意按現狀無償贈與乙方（按：即被告）」等語，然並無原告及其負責人簽章，且原告亦否認上開終止協議書之真正（見本院卷第147-148頁），而被告亦未能舉證證明上開終止協議書為原告提供予被告，不能認上開終止協議書有形式證據力，不足作為有利被告認定之證據。又被告提出之上開照片，亦僅能證明系爭房屋內留有鐵製及木製不同型式床組，不能證明鐵製床組即為原告留置在系爭房屋內之物品，且系爭租約第3條亦記載被告所應提供每間套房之設備包捨單人床組、衣櫥及書桌、椅（見壠簡卷第8頁及背面），可見被告有提供床組之義務，另參諸兩造各自持有之欣茂退租點交清單（水電）所示（見本院卷第137-144、205-212頁），亦未見兩造記明原告留有床組尚未搬離之相關紀錄，而證人王雲月雖證稱上開148組床組為原告所留置等語，然證人王雲月既為被告職員，復為參與點交之人，於點交時就如此顯而易見之原告應盡義務，竟未為任何書面記錄，於本院審理時始證稱上開床組為原告所留置，其證詞有偏頗之虞，復無其他證據可佐證其證詞之可信，自難採信。被告抗辯原告尚留有148組床組在系爭房屋未搬離云云，應屬無據。

(4) 原告既於107年4月30日將系爭房屋返還被告，雖於點交時

01 發現有短少之物品應由原告補足，然被告既未拒絕受領原告
02 交還系爭房屋之磁扣及鑰匙，且系爭文書亦載明由原告賠償
03 短少項目，足見原告僅須賠償短少項目即應認已完成返還租
04 賃物之義務。又證人謝佳燁已證稱除短缺鑰匙因王雲月未提
05 供備份鑰匙以利原告補足外，其餘物品均已補齊，且證人王
06 月雲亦證稱：少的東西在7月底前陸續補足，還有部分
07 東西沒有修等語（見本院卷第228頁），足見原告確實已將
08 短少物品補足，堪認原告已完成返還租賃物之義務。原告既
09 已完成返還租賃物之義務，原告依系爭租約第6條、第7條
10 約定，請求被告返還押租保證金即屬有據。

- 11 (5) 被告另抗辯稱：原告未修補之系爭房屋受損設備，修繕費用
12 共計76,200元，且原告自107年5月至同年9月5日止仍未
13 遷空，致被告受有租金損失4,171,667元，經抵充後，押租
14 保證金已無餘額云云。惟查，被告就其抗辯尚有28間房間未
15 油漆、及臉盆、床組、衣櫥抽屜把手、窗簾、窗簾掛勾、窗
16 簾綁繩、冷氣外框及地板損壞未修復等情（見本院卷第239
17 頁），雖據提出照片為證（見本院卷第129-135頁），然上
18 開照片是何時拍攝，未據被告舉證證明，且被告亦未具體陳
19 述上開毀損之物品是否已記載於兩造持有之欣芮退租點交清
20 單（水電）上，難認原告返還系爭房屋時即已存在上開損壞
21 情形，且系爭租約第10條載明「租賃房屋、傢俱等因自然耗
22 損或因不可歸責於甲方（按：即原告）之事由所致之損壞（
23 包括但不限於屋頂漏水、電線、水管、衛浴設備、樓梯、牆
24 壁、樑柱及其他套房設備配置如明細表對損壞等）有修繕必
25 要時，由乙方（按：即被告）負責修繕」（見壟簡卷第9頁
26 ），可知上開損壞倘為自然耗損或不可歸責原告事由所生損
27 壞，原告即不負修繕之責，然被告非但未舉證前開物品損壞
28 情形並非自然耗損或可歸責於原告，亦未舉證修繕費用之金
29 額，被告抗辯原告就上開物品損壞應負修繕之責，並應將修
30 繕費用76,200元抵充押租保證金云云，難認有據。又被告未
31 舉證證明原告仍留有148組床組在系爭房屋內，已如前述，

01 被告抗辯其因而自107年5月至同年9月5日止，受有租金
02 損失4,171,667元云云，亦屬無據。

03 (6) 綜上，原告已於107年4月30日系爭租約終止時將返還系爭
04 房屋予被告，並已補足短少物品，原告依系爭租約第6條、
05 第7條約定，請求被告返還押租保證金2,013,690元，
06 為有理由，應予准許。

07 (二) 原告依民法第454條規定及不當得利之法律關係，請求被告
08 返還預付租金5,590,800元，為有理由：

09 按「租賃契約，依前二條之規定終止時，如終止後始到期之
10 租金，出租人已預先受領者，應返還之」，民法第454條定
11 有明文。另系爭租約第7條亦載明原告將租賃房屋及套房配
12 備照原狀交還被告時，被告應歸還原告已預付或未到期之租
13 金（見壜簡卷第8頁背面）。查系爭租約已於107年4月30
14 日終止，且原告已將系爭房屋返還被告，業如前述，則原告
15 依民法第454條規定，請求被告返還107年5月至同年9月
16 之預付租金5,590,800元，自屬有據。本院既認原告得依民
17 法第454條規定，請求被告返還預付租金5,590,800元，自
18 無庸就原告主張不當得利法律關係部分，再為審究，併此敘
19 明。

20 (三) 原告依無因管理及不當得利之法律關係，請求被告返還油漆
21 費用370,440元，為無理由：

22 (1) 按無因管理須管理事務利於本人，且不違反本人明示或可得
23 推知之意思者，管理人始得就其為本人支出必要或有益之費
24 用，請求償還，民法第176條定有明文。經查，本件原告於
25 返還系爭房屋予被告後，聘請工人油漆系爭房屋而支出370,
26 440元等情，業據原告提出萊億物業有限公司報價單、整批
27 匯款資料及萊億物業有限公司證明書為證（見壜簡卷第14頁
28 ，本院卷第201-203頁），固堪信為真實，惟證人謝佳燁於
29 本院審理時既證稱：印象中公司同意修補油漆，就跟社區管
30 理員拿備用鑰匙進去油漆等語（見本院卷第164頁），可見
31 證人謝佳燁係因被告提出修補油漆之要求，經原告同意後，

始僱工進行油漆工程，否則無須於返還系爭房屋後，再為此部分修繕，堪認原告係自願承擔此部分修繕義務，則原告施作油漆工程，係為履行自身修繕義務，並非為他人管理事務，自不成立無因管理，原告依無因管理之法律關係，請求被告償還油漆費用370,440元，要屬無據。

- (2) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。查原告修繕系爭房屋之油漆，既係為履行自願承擔之修繕義務，已如前述，則被告受有此部分利益，即非無法律上原因，原告依不當得利之法律關係，請求被告返還此部分利益之價額，即油漆費用370,440元，亦屬無據。

- (四) 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告起，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；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5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告依系爭租約第6條、第7條約定請求被告返還押租金，及依民法第454條規定請求被告返還預付租金，其給付並無確定期限，依前揭規定，原告就返還押租金部分，請求被告應自起訴狀繕本送達之翌日即108年3月20日（見本院卷第9頁）起至清償日止，給付按週年利率5%計算之利息，要屬有據；就返還預付租金部分，原告係於109年3月27日以爭點整理狀請求被告返還（見本院卷第105頁），惟原告並未證明上開書狀何時送達被告，應以109年4月9日言詞辯論期日原告陳明請求返還預付租金時為被告受催告日（見本院卷第159頁），則原告就返還

01 預付租金部分，請求被告應自109年4月10日起至清償日止
02 給付按週年利率5%計算之利息，亦屬有據，逾此部分之請
03 求，則屬無據。又原告雖主張返還預付租金部分之遲延利息
04 起算日應以系爭5紙支票兌現翌日即107年11月29日起算云
05 云，惟系爭5紙支票兌現日與被告返還預付租金之清償期無
06 關，原告此部分主張要屬無據，併此敘明。

07 二、反訴部分：

08 反訴原告依民法第179條、第184條第1項、第227條規定
09 請求反訴被告給付租金損害2,849,000元，為無理由：

10 反訴原告固主張反訴被告於系爭租約終止後，仍以鐵製傢俱
11 占用系爭房屋內148間套房，且於107年7月間仍在進行油
12 漆工程，顯然未於系爭租約終止日將系爭房屋交還反訴原告
13 並致反訴原告自107年5月至107年9月5日間受有租金
14 損害2,849,000元等語，然反訴被告已於107年4月30日將
15 系爭房屋返還反訴原告，且反訴原告就反訴被告尚留置鐵製
16 傢俱未搬空乙情，未盡舉證之責，又反訴被告於返還系爭房
17 屋後雖仍有僱工進行油漆工程，然不足以認定系爭房屋於
18 系爭租約終止後仍在反訴被告占有中，均經本院認定如前，
19 是反訴原告依民法第179條、第184條第1項、第227條規
20 定，請求反訴被告賠償上開期間租金損失2,849,000元，應
21 屬無據。

22 伍、從而，原告系爭租約第6條、第7條約定及民法第454條規
23 定，請求被告返還押租保證金2,013,690元及預付租金5,59
24 0,800元，共計7,604,490元（計算式：2,013,690元+5,
25 590,800元=7,604,490元），及其中2,013,690元自108
26 年3月20日起，其中5,590,800元自109年4月10日起，均
27 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
28 許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。另反訴原告依
29 第179條、第184條第1項、第227條規定，請求反訴被告
30 給付租金損害2,849,000元，為無理由，應予駁回。

31 陸、兩造就本訴聲明，分別陳明願供擔保，請准為假執行或免為

假執行之宣告，經核於原告本訴勝訴範圍內，依法尚無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。至原告本訴敗訴部分及被告反訴敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而均失所附麗，應併予駁回。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與本件判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 110 年 1 月 15 日
民 事 第 二 庭 法 官 郭 俊 德

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 110 年 1 月 18 日
書 記 官 蕭 尹 吟

附表

支票號碼	付款行	支票發票日	金額（新臺幣）	說明
AA0000000	渣打國際商業銀行新屋分行	107年4月30日	1,118,160元	107年5月租金
AA0000000	同上	107年5月31日	1,118,160元	107 年6月租金
AA0000000	同上	107年6月30日	1,118,160元	107 年8月租金
AA0000000	同上	107年7月31日	1,118,160元	107 年7月租金
AA0000000	同上	107年8月31日	1,118,160元	107 年9月租金