

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第1156號

原告

即反訴被告 資誠普華國際財務顧問有限公司

法定代理人 劉博文

訴訟代理人 鄭嘉嫻
李秀貞律師

被告

即反訴原告 鍾周玉蘭

訴訟代理人 劉韋廷律師
張怡凡律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣230,000元，及自民國114年11月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、反訴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。
- 三、本訴訴訟費用新臺幣3,190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。反訴訴訟費用新臺幣4,880元，由反訴原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣230,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、程序事項：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

01 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
02 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
03 方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡
04 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
05 反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由
06 同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與
07 反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認
08 兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第440號裁定要
09 旨可以參照）。本件原告起訴係以：兩造前簽訂不動產租賃
10 契約（下稱系爭契約），由原告向被告承租門牌號碼為：臺
11 北市○○區○○路0段000號3樓房屋（下稱系爭房屋），嗣
12 於租賃期間屆滿、原告已將系爭房屋騰空遷讓返還與被告，
13 然被告卻未返還保證金，爰提起本件訴訟請求被告返還保證
14 金。嗣於訴訟繫屬中，被告則以原告造成系爭房屋有多處損
15 壞，未將系爭房屋回復原狀返還予被告，使被告受有物品損
16 壞、支出維護及修繕費用、受有房屋無法出租損失及律師費
17 等損害，爰提起反訴請求原告負損害賠償與給付違約金之責
18 任等語。經核本件本訴及反訴之兩造當事人均同、涉及法律
19 關係發生之原因事實顯有相牽連關係，且本訴及反訴間之審
20 判資料有共通性及牽連性，復衡諸紛爭解決一次性原則及訴
21 訟經濟之基本要求，被告提起本件反訴，即應准許。

22 二、原告即反訴被告（下均稱：原告）部分：

23 (一)本訴部分主張，略以：

24 1.兩造於民國113年8月1日簽訂系爭契約，由原告向被告承租系
25 爭房屋，租賃期間自113年8月1日起至114年8月31日止，每月
26 租金新臺幣（下同）115,000元，原告並給付保證金230,000
27 元。而原告於114年8月31日租賃期間屆滿時，已將系爭房屋恢
28 復原狀、清潔完竣並交還鑰匙予被告，被告即應依系爭契約第
29 2條第1項約定，於原告返還房屋1周內將保證金退還予原告，
30 然被告收回系爭房屋之鑰匙後，恣意要求原告完成如房屋全室
31 油漆、客廳沙發座椅套更換、冷氣出風口清潔及紗窗修復等等

01 諸多逾越雙方租賃契約約定範圍之請求，並揚言未完成該等請
02 求，將按日自保證金扣除相當於日租金之金額。然原告已將系
03 爭房屋騰空遷讓返還與被告，被告自不得拒絕返還原告保證
04 金。

05 2.原告租賃系爭房屋予日籍員工即訴外人金本照道使用居住，金
06 本照道遷出系爭房屋後於114年8月30日偕同仲介，與被告代理
07 人及其仲介點交系爭房屋並交還系爭房屋鑰匙，其已拋棄對系
08 爭房屋之占有，未繼續使用系爭房屋。亦即原告現實上已喪失
09 對系爭房屋之管領力，而被告既已收受系爭房屋之鑰匙，自該
10 日起對系爭房屋已有確定及繼續之支配關係，並取得對系爭房
11 屋事實上之管領力，為此，原告因此占有狀態之移轉而消滅其
12 交付系爭房屋之義務。其間被告代理人要求更換餐廳燈泡、修
13 復櫃子五金配件、修復瓦斯爐及全室清潔，原告與原告之仲介
14 均一一處理，並委由專業清潔人員進行全室清潔，並非如被告
15 所稱消極不作為。也因此自114年9月3日起，已有被告委任之
16 仲介帶看系爭房屋，而被告亦自承自114年9月上旬即有多組租
17 客透過房仲前來看房，且591網站於114年9月8日已有招租廣
18 告，足證原告已履行系爭房屋回復原狀及返還之義務。然被告
19 代理人除了上開要求外，復又要求原告應就客廳桌面刮傷修
20 繕、全室油漆、冷氣出風口清潔、沙發皮套換新、紗窗軌道與
21 紗窗更換，更要求支付日租金達半個月以上。由於被告代理人
22 之要求，形同要求原告應將系爭房屋回復至全新狀態，已逾回
23 復原狀之合理請求，並不合理。而原告已依約將系爭房屋返
24 還，已無返還系爭房屋義務，被告主張原告未返還房屋應負遲
25 延責任云云，並不可採。

26 3.原告已完成全室清潔，亦未毀損系爭契約之設備點交書內所載
27 之設備，被告應依系爭契約第2條第1項規定返還保證金予原
28 告。被告主張客廳窗戶下方、沙發後方、餐廳牆面及臥室轉角
29 處等均有明顯黑污，餐廳牆面更有兩條長條狀污漬部分，實則
30 因系爭房屋一直有人入住生活，於出租當時，牆面本即有些許
31 痕跡，原告之日籍員工金本照道一家於系爭房屋生活近1年，

01 本即會有生活痕跡及折舊狀況，僅係小部分範圍，並不影響整
02 體屋況與使用。被告要求全室油漆，顯逾越原告回復原狀之義
03 務。另被告所稱臥室牆壁轉角處多次凹洞需補土修復云云，係
04 指牆壁轉角處之微小油漆脫落，是否為原告所致，非無疑義。
05 且該臥室牆壁轉角處之微小油漆脫落之回復，顯然毋庸全室重
06 漆。被告要求原告將系爭房屋回復全新之狀況並請求回復全新
07 狀況之損害賠償，實不合理。另被告主張臥室之紗窗更是嚴重
08 脫落偏移云云，原告否認為原告員工所致。因臥室之紗窗於承
09 租之初，即未點交此處，且於原告返還系爭房屋之際，該紗窗
10 僅係脫離軌道，並未毀損，然被告聲稱紗窗破損、軌道偏移係
11 原告員工所致云云，竟要求原告需整座紗窗窗框與紗窗均需修
12 復，原告實難接受。實則，據原告仲介告知，交屋當時，其有
13 發現紗窗的確有開啟不順的情況。再者，113年與114年多起地
14 震影響建物，窗框如果真有軌道不順之情況，是否為原告員工
15 所致，被告應負舉證責任。而被告所稱客廳真皮沙發亦出現多
16 處不明裂痕要求原告更換真皮云云，由照片可知，該等細微裂
17 痕，顯是真皮沙發正常的自然耗損所致，該等細微裂痕與些許
18 脫皮現象，顯非人力割損所致，原告自不負修復之責。被告又
19 主張未清潔冷氣出風口不符系爭契約特約第6點回復交屋時同
20 等清潔狀態云云，觀諸特約第6點之文義，並未提及應清潔冷
21 氣出風口濾網，特約全文亦未見原告應負如同被告所主張之全
22 室冷氣出風口之清潔，原告並無清潔冷氣出風口之義務。縱需
23 清潔冷氣出風口濾網，亦非冷氣保養，被告以冷氣保養之費用
24 主張損害賠償，並不足採等語。

25 4.聲明：

26 (1)被告應給付原告230,000元，並自支付命令送達之翌日起至清
27 償日止，按週年利率5%計算之利息。

28 (2)願供擔保，請准宣告假執行。

29 (二)反訴部分，答辯略以：被告雖主張原告未盡契約義務應負債務
30 不履行責任，要求原告負擔違約金及損害賠償共計358,500
31 元，然其請求，並無理由：

01 1.油漆38,000元：

02 依民法第432條規定意旨，可知承租人如是因為依約定方法使
03 用所生的自然耗損，承租人不負賠償責任。原告之員工入住系
04 爭房屋前，牆面上已存有污痕，被告主張退租時系爭房屋之各
05 處牆面黑污及轉角處凹洞，為系爭房屋時間經過及正常使用下
06 造成之自然髒污或脫落現象，並非原告故意或過失所為之人為
07 破壞。而系爭房屋承租時本有生活痕跡存在，縱原告有加深該
08 等生活痕跡之情事，被告主張回復原狀之方式需全室油漆，顯
09 屬過當。

10 2.臥室紗窗8,000元：

11 原告之員工於入住系爭房屋前，原告之房仲已跟被告表示臥室
12 紗窗開關不易然未獲置理，且原告之員工於居住期間並無使用
13 或開關臥室紗窗，被告主張臥室紗窗有脫落、偏離窗戶軌道而
14 無法開啟之情形，徵諸臺灣於113與114年間有多起地震與颱
15 風，是否為原告故意或過失所致，顯有疑義，被告應就此負舉
16 證責任。故紗窗修復費用應由被告自行負責。

17 3.空調保養20,000元：

18 被告主張全室保養空調費用之損害賠償乙節，並無依據，觀諸
19 系爭契約特約全文，原告並無全室空調保養之義務。蓋空調保
20 養通常係指冷媒量檢測、內部零件檢查及排水系統疏通以及所
21 謂的洗冷氣等。再者，系爭契約特約第1點：契約生效前，甲
22 方需負擔、負責清潔房間內（含空調）及驅蟲消毒，是指出租
23 方於租賃契約生效前應負的義務，實因當初入住前，有在房間
24 內發現小蟲屍體，故要求出租方應處理此部分，與承租人之義
25 務無關。縱承租人有此義務，系爭契約特約第1點僅提及清潔
26 房間之空調，與被告要求原告負擔全室空調保養費用，顯不相
27 當，已逾越清潔房間之空調之範圍，故被告主張此部分費用損
28 害，實屬無據。

29 4.真皮沙發20,000元：

30 系爭房屋客廳沙發之裂痕，是屬於租賃期間正常使用之劣化及
31 龜裂，屬於自然耗損情形，並非原告之員工於居住期間有故意

01 或過失刮傷及毀損之情形，故沙發換皮費應用被告自行負責。

02 **5.租金損失172,500元：**

03 原告已將系爭房屋恢復原狀並交還房屋鑰匙予被告，被告自租
04 約屆滿時已取得對系爭房屋之實際管領力，並有使用管理系爭
05 房屋之處分權，原告已無交付系爭房屋之義務，亦無所謂遲延
06 給付之情形，被告主張原告應給付遲延之違約金，並無理由。
07 又被告亦自承系爭房屋現已出租，於出租前有多起仲介帶看，
08 而系爭房屋於114年10月20日前未有租客入住之原因，被告並
09 未舉證與其主張之原告未回復原狀有何因果關係，且依被告所
10 提之被證9內容，亦無法證明或得知究竟是修什麼東西、及如
11 何的影響房客承租意願。且系爭房屋於114年8月30日已在被告
12 之管領支配之下，本可先行處理，被告稱因原告未為回復原狀
13 致使難以出租而有受有租金收入停滯之損失，亦無有任何可歸
14 責於原告之處，故被告主張之租金損失，並不足採。

15 **6.律師費100,000元：**

16 被告未證明其不能自為訴訟行為，其委任律師係被告為其自身
17 需求及目的，與原告並無相關，因此所生之律師費用應由被告
18 自行負擔等情詞置辯。

19 **7.聲明：**

20 (1)反訴原告之訴駁回。

21 (2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、被告即反訴原告（下均稱：被告）部分：

23 (一)本訴部分抗辯，略以：

24 1.原告承租系爭房屋後，實際居住者為其員工金本照道一家，其
25 於租賃期間並未盡善良管理人之注意義務妥善使用系爭房屋，
26 致其內傢俱、附屬設備及壁面等處受有損傷，嗣系爭契約期限
27 屆滿，原告本應依約將系爭房屋回復原狀返還予被告，卻未為
28 之，且經被告要求其履行回復原狀義務仍拒不履行，使被告受
29 有損害，自應負債務不履行責任。依系爭契約第4條第1項：

30 「乙方應盡善良管理人注意義務，妥善使用標的物件及其家

31 具。」第5條第1、2項規定：「本契約期滿時，乙方必須立即

01 將標的房屋恢復原狀並交還予甲方。本契約期滿，乙方若不能
02 立即交屋時，每日須支付甲方日租金之一倍作為違約金直至交
03 屋完成日為止。」第6條第1項規定：「標的物件若是受到自然
04 耗損或天災地變等不可抗力之因素而有修繕必要時，由甲方負
05 擔，若為乙方故意或過失而受到損害，由乙方負責賠償。」另
06 系爭契約特約第6點規定：「契約終止時乙方須將房屋恢復原
07 狀交還予甲方，包含恢復交屋時同等清潔狀態。」則自前述特
08 約第6點規定可知，兩造約定系爭房屋恢復原狀之程度乃指與
09 交屋時相同。而兩造於113年8月1日簽訂系爭契約，並將系爭
10 房屋當時狀況記載於「租賃標的設備點交書（仁愛尚華）」，
11 確認出租時屋況並進行點交。然被告於114年8月31日租約期滿
12 點交系爭房屋時，始發現系爭房屋內多處顯屬人為造成之汙損
13 及毀損。就交還房屋當日製作紀錄屋況之「附件一房屋附屬設
14 備清單」照片以觀，客廳窗戶下方、沙發後方、餐廳牆面及臥
15 室轉角處等均有明顯黑汙，餐廳牆面更有兩條長條狀汙漬；臥
16 室牆壁之轉角處多處凹洞需補土修復；臥室之紗窗更是嚴重脫
17 落偏移；客廳真皮沙發亦出現多處不明裂痕，此等情形顯已逾
18 一般正常使用所生自然耗損範圍。此外，原告承租之初曾要求
19 系爭房屋內之全部冷氣出風口需先清洗，因此被告亦確實先將
20 冷氣清洗乾淨後才交付房屋，然原告交還房屋時卻未清潔冷
21 氣，顯不符合依約需恢復交屋時同等清潔狀態之要求。

22 **2.被告所受損害共計358,500元，其數額高於原告已給付之保證**
23 **金，於抵銷後被告已無須返還原告保證金等語置辯。**

24 **3.聲明：**

25 **(1)原告之訴駁回。**

26 **(2)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。**

27 **(二)反訴部分主張略以：原告未盡承租人善良管理人注意義務維護**
28 **系爭房屋之完整，且經被告催告後，仍遲未將系爭房屋回復原**
29 **狀到以達可交屋之狀態，應對被告負損害賠償與給付違約金責**
30 **任，被告得對原告請求數額共計358,500元（項目、金額詳如**
31 **後之反訴附表所示）：**

01 1.油漆38,000元：

02 系爭房屋於出租時，客廳窗戶下方、沙發後方、餐廳牆壁均無
03 黑汙，臥室牆壁轉角處並無遭撞擊而產生之凹洞，然而退租
04 時，客廳窗戶下方、沙發後方、餐廳牆壁、臥室轉角處等均有
05 程度不一之黑汙，且臥室牆壁轉角處之凹洞更需特別補土重
06 漆，絕非自然耗損之狀態，因原告拒不回復原狀，被告委請千
07 彩漆作油漆工程行就前開處所進行修繕之金額為38,000元。

08 2.臥室紗窗8,000元（2戶）：

09 原告仲介於承租之初曾透過被告仲介向被告表示臥室紗窗有開
10 關不順之情事，被告仲介遂轉告被告兒子鍾誌俊，鍾誌俊將系
11 爭房屋所屬兩間臥室之紗窗均做上油等處置，確認無開關不易
12 情事後，被告始交付系爭房屋。系爭房屋之臥室紗窗原均能正
13 常開啟、外觀並無何破損，然原告所返還之紗窗卻大幅脫落、
14 偏離窗戶軌道而無法正常開啟，非如原告所主張僅脫離軌道。
15 而原告拒不回復原狀，是被告委請盛發鋼鋁門窗行進行修繕之
16 金額為8,000元，原告自應如數給付。又依常理而言，紗窗脫
17 軌、破損情事多為使用者操作不當等人為事由所致，原告主張
18 係因地震影響建物云云乃變態事實，應由原告負舉證責任。

19 3.空調保養20,000元：

20 原告承租之初曾要求全室冷氣出風口（包含：兩間臥室各有2
21 個、泡茶室2個、客廳2個、餐聽1個，合計9個）洗淨後再交
22 屋，然其返還系爭房屋時卻並未將冷氣清洗恢復交屋時同等清
23 潔狀態，致被告尚須委請鑫日洋冷氣空調工程有限公司進行空
24 調保養，花費共20,000元。而被告所提出收據上雖用詞為空調
25 保養，然實際施作內容僅有單純清洗全室9個冷氣出風口，並
26 不包含冷媒量檢測、內部零件檢查、排水系統疏通、洗冷氣等
27 其他項目。

28 4.真皮沙發20,000元：

29 系爭房屋之客廳沙發為外國進口之真皮多人座沙發，價格高
30 昂，購買價格逾100,000元，於出租時並無裂痕，然於1年1個
31 月的租賃期間，原告所返還之沙發卻有多處裂痕，顯非屬自然

01 耗損。就此等裂痕情況，如欲維修需進行換皮，參酌市面上針
02 對真皮多人座沙發之換皮維修行情價格，以20,000元計算係為
03 合理，是被告就沙發部分以20,000元計算損害賠償金額。

04 **5.租金損失172,500元：**

05 系爭房屋約莫自114年9月上旬，即已有多組租客透過房仲前來
06 看房，惟均因上開原告未回復原狀，而遺留之損傷等情形，而
07 不願承租，其中並有房客曾透過房仲明確表示，希望能將系爭
08 房屋之毀損處於114年10月13日前修繕完畢方可能願意承租，
09 顯見系爭房屋受損狀況確實影響房客承租意願。被告嗣將系爭
10 房屋處理至適於出租狀態後，新租客始於114年10月20日入
11 住，可見原告未盡回復原狀義務已造成被告1個半月租金利益
12 之損失。而依系爭契約第5條第2項規定：「本契約期滿，乙方
13 若不能立即交屋時，每日須支付甲方日租金之一倍作為違約金
14 直至交屋完成日為止。」原告於系爭契約屆滿時並未將系爭房
15 屋回復原狀交還，造成被告長達1個半月後始能再行出租他
16 人，自得請求此項違約金。又每月租金為115,000元，則據以
17 換算1個半月之租金損失共計172,500元（ $115,000 \times 1.5 = 172,500$ ）
18 00），因此被告就此請求金額為172,500元，依據為前述損害
19 賠償請求權以及系爭契約第5條第2項違約金條款，擇一為有利
20 之裁判。

21 **6.律師費100,000元：**

22 因原告缺乏溝通誠意，逕行對被告聲請返還保證金之支付命
23 令，進而產生本案訴訟，造成被告不得不為維護自身權利，而
24 委任律師為其進行訴訟上之主張，花費100,000元，被告自得
25 請求原告如數給付。

26 **7.聲明：**

27 (1)反訴被告應給付反訴原告358,500元，並自反訴起訴狀送達之
28 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

29 (2)願供擔保，請准宣告假執行。

30 **四、本院判斷之主要理由：**

31 (一)原告主張兩造於113年8月1日簽訂系爭契約，雙方有租賃關

01 係，租期自113年8月1日起至114年8月31日止，每月租金115,0
02 00元、簽約時交付保證金230,000元，系爭房屋係原告之員工
03 即訴外人金本照道一家居住使用，而系爭房屋鑰匙於114年8月
04 31日由被告委託之房仲及被告之子取走等情，業據原告提出系
05 爭契約等件為證（見本院司促卷第9至15頁），且為兩造所不
06 爭執（見本院卷第66、120、124、166至167、206至207頁），
07 足堪認定。惟原告主張於系爭契約租賃期間屆滿、原告已返還
08 系爭房屋予被告，被告依約應返還原告保證金230,000元，被
09 告則否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：原告於租賃期間
10 屆滿後，是否已履行完成騰空遷讓返還系爭房屋義務？被告反
11 訴請求原告就被告維修系爭房屋及其他之支出費用，扣抵保證
12 金，且應對被告負損害賠償之責任，是否有理由？茲分述如
13 下：

14 (二)本訴部分：

15 1.按保證金之主要目的，在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
16 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付
17 之保證金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始
18 生返還保證金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意
19 旨參照）。次按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收
20 益，無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承
21 租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人違反前項義
22 務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方
23 法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損
24 者，不在此限，民法第438條第1項、第432條第1項前段及第2
25 項亦定有明文。又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約
26 中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋
27 之義務，然所謂回復原狀，除當事人有特別之約定外，係指承
28 租人應以合於契約之應有狀態返還，亦即合於約定方法使用收
29 益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般
30 交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而
31 非回復租賃物之原有狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築

01 物本身或其他之裝潢、設施（如：牆面油漆、燈具等），本即
02 有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之原有狀
03 態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。

04 2. 被告雖辯稱原告有未將系爭房屋回復原狀之違約，並造成被告
05 前開損害，被告自得以保證金全數扣抵，而毋庸返還原告云
06 云，惟系爭契約第5條約明原告必需將系爭房屋恢復原狀並交
07 還，乃系爭契約相關特約：包含恢復交屋時同等清潔狀態之情
08 形。與特約被告在契約生效前之負責清潔房內（含空調）及驅
09 蟲消毒一節，並無直接關係，並非即要求原告應在返還時即應
10 先負責清潔房內（含空調）及驅蟲消毒並支付費用，先予說
11 明。查：

12 (1) 被告雖辯稱在系爭房屋內，客廳窗戶下方、沙發後方、餐廳牆
13 面及臥室轉角處於租賃期間後有明顯黑污，餐廳牆面有2條長
14 條狀污漬，原告應予修復回復原狀並賠償被告之修復油漆支出
15 云云。然經本院審視被告所提出之點交房屋照片（見本院卷第
16 85至86、239至244頁），該等黑色污漬範圍非大，亦非明顯人
17 為故意導致之痕跡，且由其位置觀之，餐廳牆壁後方之污漬位
18 置，剛好與被告配置之餐桌椅子高度相符，應為一般日常生活
19 拉開及坐椅子在牆壁自然所生髒汙、痕跡，而沙發後方污漬高
20 度，亦約與被告提供之沙發高度相符，應為沙發倚靠牆壁及生
21 活上挪移時所產生之污漬，窗戶下方及臥室轉角之污漬、凹洞
22 等範圍，亦僅小範圍而非大片面積，較似該屋原始構造之存
23 在，或可認係日常生活使用下所產生之污漬耗損。原告業已否
24 認其承租期間有故意或過失不維護導致損害之情事，且依原告
25 之舉證，可認此等縱屬承租後發生，亦為日常生活使用家具所
26 產生之污漬耗損，當無可歸責於原告，且原告就部分污漬、凹
27 洞等，業已否認為承租後始發生，被告亦無再為舉證，則被告
28 抗辯原告造成此部分租屋損壞，而未以原有之狀態返還系爭房
29 屋云云，顯無所據且舉證不足。被告請求原告賠償因此部分之
30 修補費用或因漆色難尋而改色全室油漆等費用云云，實難認有
31 理由。

01 (2)被告辯稱：系爭房屋之臥室紗窗，承租之時原均能正常開啟、
02 外觀並無何破損，然原告所交屋返還之紗窗，卻大幅脫落、偏
03 離窗戶軌道，而無法正常開啟，被告修繕之金額為8,000元（2
04 窗），原告應給付被告云云。然經本院審視該紗窗於系爭房屋
05 點交前（見本院卷第81、220、222頁）與點交後（見本院卷第
06 87、248至249頁）之相關照片，點交前、後之紗窗本身並無明
07 顯之損壞情形，且兩造均不爭執紗窗於初始，亦有遭質疑軌道
08 不平不好拉情形存在（見本院卷第297至298頁），則該紗窗初
09 始即有不易拉動情形存在，且照片中之紗窗雖下方有些許皺折
10 捲曲一側，但仔細觀察，並未見有破損，是否無從以調整回
11 復，而需全扇予以更換，亦有疑慮，且被告並未舉證證明該紗
12 窗已有損壞無法調整回復之情形，且該損害係原告於承租期間
13 所造成，被告就此僅稱：紗窗抽起來處有一點破損云云（本院
14 卷第298頁），亦未說明該破損是否需要修復才能使用窗戶，
15 或為承租後始發生等情，則其抗辯原告租賃造成紗窗損壞需修
16 繕支出前開費用，故應賠償云云，亦無所據。

17 (3)被告另辯稱依系爭契約特約之前述第1、6點約定，被告於系爭
18 房屋出租前，已應原告之要求，而將屋內空調之出風口進行清
19 洗後方點交房屋，故原告亦需於租期屆滿時，將房屋恢復原狀
20 交付予被告，包含交屋時同等清潔之狀態云云（見本院司促卷
21 第9至15頁；本院卷第298頁）。然原告業稱承租之初，其要求
22 被告清洗空調之出風口，係因空調出風口於承租時有小蟲屍
23 體，故其方請求被告清洗等節無誤（見本院卷第120頁），則
24 原告請求被告清潔空調出風口，係於系爭契約生效前，為確保
25 使冷氣能正常乾淨使用，而原告亦於租賃期滿點交系爭房屋
26 時，業陳稱聘請打掃人員就系爭房屋為全室之清潔（見本院卷
27 第133頁），則原告顯已恢復該空調出風口應有狀態。且從被
28 告提出之照片觀之，並無顯然之髒汙情形（見本院卷第86頁、
29 第246頁），實難認原告未履行系爭契約特約第6點約定。是
30 以，被告抗辯原告未完成空調之出風口進行清洗，故未完成返
31 還、點交系爭房屋之義務，亦無所據。

01 (4)被告又辯稱系爭房屋之客廳沙發，於出租時並無裂痕，然原告
02 所返還沙發時，卻有多處裂痕，顯非屬自然耗損，自應賠償修
03 復損失云云，然由該沙發之照片觀之，沙發上僅有些微之表皮
04 磨損與白色痕跡，尚無大範圍之破損（見本院卷第87至88、25
05 0至251頁），亦應可認係正常坐臥使用下之自然摩擦耗損，斟
06 酌皮件家具本需定期保養，通常需以油品保養避免摩擦痕跡或
07 自然掉色耗損等，而依民法第421、423條等規定，租賃家具之
08 維護合於使用收益狀態，應屬出租人之責任，自無從以承租人
09 有期滿回復原狀義務，規避出租人原則上應負維持使用及修繕
10 負擔之義務，基此，被告辯稱係原告承租造成此部分沙發損壞
11 而未以原有之狀態返還系爭房屋，應賠償修復費用云云，亦無
12 所據，難以照准。

13 3.綜上，被告雖辯稱系爭房屋有上開諸多污損、損壞、原告未盡
14 其期滿原況返還系爭房屋之義務，當應如數賠償被告、先抵扣
15 保證金云云，舉證尚有不足，而原告已經將系爭房屋鑰匙交由
16 被告委託之房仲及被告之子，已將系爭房屋返還與被告無誤，
17 故依系爭契約約定，被告既無舉證可認可抵原告交付之扣保證
18 金，則被告自應如數返還原告系爭契約之保證金。故原告主張
19 被告應給付原告230,000元，依前所述，為有理由，應予准
20 許。

21 (三)反訴部分：

22 1.被告反訴請求原告給付如附表編號1至4之部分，業經本院認定
23 係屬承租後正常使用情形下之自然耗損，或因被告舉證有失，
24 尚不足證明為有利被告認定，而認為非原告承租造成之損害，
25 如前所述，則被告此部分反訴請求賠償當無理由，自無從請求
26 原告給付，是被告上開部分請求，為無理由，應予駁回。

27 2.被告另主張附表編號5，因原告造成之系爭房屋如附表編號1至
28 4部分之損壞，而租客因此不願意承租系爭房屋，故向原告請
29 求1個半月之租金損失175,000元云云。然姑不論，衡情房屋無
30 法出租之原因眾多（如租金價格、房屋地點、周邊環境、交通
31 及生活便利性、租客是否有欲再觀看其他出租物件等等眾多因

01 素)，且由被告所提出之Line對話紀錄，亦無從看出系爭房屋
02 未出租皆係因房屋屋況而影響承租意願，僅能得知有仲介帶看
03 系爭房屋及嗣後有租客希望能對系爭房屋進行修繕等節（見本
04 院卷第105至106頁），尚無從據此推論即係因系爭房屋上述損
05 壞而造成無法出租之情事，且如附表編號1至4之部分，業經本
06 院認定被告舉證不足，原告無庸負賠償責任，是被告主張因原
07 告造成系爭房屋受損，而使被告無法順利出租系爭房屋，致受
08 有1個半月之租金損失175,000元，原告應予賠償云云，為無理
09 由，亦應駁回。

10 3.被告另請求附表編號6律師費100,000元部分，然按我國民事事
11 件處理，除第三審程序、法院或審判長依法律規定為當事人委
12 任律師為特別代理人或訴訟代理人者外，並不採行強制律師代
13 理制度，被告支出之上開律師費，屬其自行審酌為維護其訴訟
14 上之權利所為支出，核屬其訴訟成本，非兩造間另有特約，本
15 無從請求，且依前所述，如附表編號1至5之部分，皆無法可歸
16 責於原告而需由其負賠償之責任，是被告此部分請求，亦為無
17 理由，不應准許。

18 4.綜上，被告請求原告賠償共計358,500元元，並自反訴起訴狀
19 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算遲延利息，為
20 無理由。

21 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
22 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
23 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
24 行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標
25 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
26 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
27 五，為民法第229條第2項、第1項、第203條所明定。本件本訴
28 部分，原告請求被告返還系爭契約之保證金，係以支付金錢為
29 標的，無確定期限，又未約定利率，則其請求230,000元部
30 分，自支付命令送達被告翌日，即114年11月4日起（見本院司
31 促卷第35至37頁），至清償日止，按週年利率5%計算之法定

01 遲延利息，亦屬有據。

02 五、綜上所述，原告本訴部分，請求被告給付230,000元，及自1
03 14年11月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
04 有理由，應予准許。至於，被告另提起反訴，請求原告依約
05 賠償損害賠償即其支出之相關修復等費用共計358,500元，
06 依前所述，均為無理由，應予駁回。

07 六、本判決之本訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
08 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
09 定，應依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保，僅為促使
10 法院發動職權，毋庸為准駁之表示。另被告業已陳明願供擔
11 保，聲請宣告免為假執行，既合於法律規定，爰併依同法第
12 392條第2項之規定，酌定相當之擔保金額宣告之。又被告所
13 為反訴部分，既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，自
14 應併予駁回。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資
16 料，核與本件判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論
17 述，又被告雖曾提出聲請證人作證，然已稱：證人不願提出
18 切結書云云，而依據兩造之舉證程度，原告業已陳稱無傳喚
19 證人必要，經本院審酌兩造提出之相關事證後，業已認定如
20 前，亦認無再予傳喚證人之必要，附此敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項，
22 判決如主文第3項所示。又本、反訴部分之訴訟費用額，各
23 依後附計算書所示。

24 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
25 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
28 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕
29 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
31 書記官 葉潔如

01 訴訟費用計算書

02 (本訴部分)

03 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
04 第一審裁判費	3,190元	
05 合 計	3,190元	

06 (反訴部分)

07 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
08 第一審裁判費	4,880元	
09 合 計	4,880元	

10 被告提出之反訴附表：

11 編號	項目	金額 (新臺幣)	證物頁數	備註
1	油漆	38,000元	本院卷第85至86、89至91、217至238、239至244、267至269頁	①原告抗辯：牆面本即有些許痕跡，且房屋使用後本即會有生活痕跡，且係小部分範圍，不影響整體使用，被告要求全部油漆，逾越回復原狀之義務 ②牆角處之小油漆脫落，顯然無庸全室油漆 准予：0元
2	臥室紗窗2窗	8,000元	本院卷第87、93至95、222、248至249頁	①原告否認為其造成脫落偏移，且紗窗僅脫離軌道，並未毀損可以回復，且入住前窗戶即已開關不易。 准予：0元
3	空調保養費用	20,000元	本院卷第97、271頁	①原告辯稱其無專人全室空調保養、清潔出風口之義務，且縱需清潔出風口，亦非冷氣保養，其交屋之前業已完成清潔。 准予：0元
4	真皮沙發	20,000元	本院卷第87至88、99至104、226、22	①原告辯稱細微裂痕，係正常自然之耗損，非人力之割損，原告不負修負責任。

			8、250至251 頁	准予：0元
5	租金損失	172,500元	司促卷第11 頁；本院卷 第105至109 頁	①原告辯稱：其已將系爭房屋鑰匙歸 還，被告已取得對房屋之實質管領 力，並有處分權，原告並無遲延交 付房屋。 ②系爭房屋已出租，被告未舉證114/ 10/20前未出租，與原告有何因果 關係，原告否認有賠償義務。 准予：0元
6	律師費	100,000元	本院卷第111 頁	①被告未證明其不能自為訴訟行為， 且此部分與原告無關，非租賃關係 導致之損害或損失。 准予：0元
總計：358,500元				准予：0元 無從抵扣保證金