

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事簡易判決

112年度彰簡字第170號

原告 合澤企業有限公司

法定代理人 李秀倪

訴訟代理人 邢建緯律師

複代理人 陳婉寧律師

官厚賢律師

被告 林鉛清

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣149,100元，及自民國111年10月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之93，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣149,100元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、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、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2款、第3款定有明文。又依同法第436條第2項之規定，前揭規定於簡易訴訟程序亦適用之。查原告起訴時訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）16萬元，及自民國111年9月3日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於訴訟程序進行中，變更訴之聲明為：被告應給付原告16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（本院卷第211頁），核其上開變更請求部分，應屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭之規定，應予准許。

01 二、原告主張：原告前與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租
02 約），承租門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段000號2樓房屋
03 （下稱系爭房屋），租期自108年8月1日起至116年7月31日
04 止，押租金16萬元。嗣原告欲提前退租，兩造於111年9月1
05 日協議簽訂租賃契約終止協議書（下稱系爭終止協議），經
06 兩造確認房屋現況及費用完成，約定由被告於111年9月2日
07 退還押租金16萬元，詎被告以原告尚未返還房屋鑰匙1組及
08 遙控器為由，拒絕返還押租金，然原告始終未見被告所指之
09 房屋鑰匙及遙控器，並委請律師發函通知被告於函到3日
10 內，將扣除房屋鑰匙及遙控器所需必要費用後之押租金退還
11 原告，迄未見被告回覆，為此提起本件訴訟，並聲明：被告
12 應給付原告16萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按週年利率百分之5計算之利息。

14 三、被告則以：

15 (一)原告公司會計小姐於111年9月1日持系爭終止協議請被告將
16 押租金扣除鐵捲門、門框及電梯快速捲門後，將餘額退還原
17 告，因被告當時為找到廠商估價，且原告提前解約有賠償責
18 任，當時雙方意見不同，原告公司會計小姐請被告在系爭終
19 止協議簽名，讓她回去交差，且原告、未再系爭終止協議簽
20 名，故系爭終止協議無效。

21 (二)原告僅以電話通知被告將於111年8月31日提前解約，未在3
22 個月前通知被告，依系爭租約第11條第2項規定應賠償被告1
23 個月租金，且依系爭租約第11條第3項規定原告應賠償違約
24 金即全部押租金16萬元。

25 (三)原告未歸還系爭房屋遙控鎖及辦公室鑰匙，共3,000元，且
26 系爭房屋大門鐵捲門、門框及電梯快速捲門2組毀損無法使
27 用而更換，維修費用為91,000元，故原告應賠償94,000元等
28 語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 四、得心證之理由：

30 (一)兩造簽立系爭租約，約定租期自108年8月1日起至116年7月
31 31日止，原告並交付押租金16萬元予被告；被告於111年9月

01 1日簽立系爭終止協議記載：「已於9月1日完成退租點交，
02 經雙方確認房屋現況及費用清算完成，並約定於9/2（五）
03 將押金退回給承租人，雙方合意解除租約；押金金額：16萬
04 元、損壞項目及金額：鐵門修繕，費用：（空白）」、
05 「9/1確認歸還①房屋鑰匙、遙控器②押金退回金額另議」
06 等情，有系爭租約、系爭終止協議在卷可佐，復為兩造所不
07 爭執（本院卷第211、212頁），堪信為真。

08 (二)系爭租約經兩造合意終止：

09 按租賃契約經合法成立，並已交付租賃物而開始履行者，得
10 以合意終止或行使終止權方式，使之消滅。契約之合意終止
11 與終止權之行使性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即
12 以第二次契約終止第一次契約；後者為單獨行為，其發生效
13 力與否，端視有無法定或約定終止原因之存在，既無待他方
14 當事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意終止
15 （最高法院105年度臺上字第639號民事判決理由參照）。查
16 原告主張兩造於111年9月1日合意提前終止租約等情，業據
17 其提出系爭終止協議為證（本院卷第29頁），觀諸系爭終止
18 協議內容，可知兩造於111年9月1日完成退租點交，雙方互
19 相意思表示一致，且被告到庭自陳系爭終止協議為其親簽，
20 堪認兩造係合意終止租約，至原告有無在系爭終止協議簽
21 名，不影響兩造已合意終止系爭租約，被告抗辯系爭終止協
22 議無效，並非可採。而系爭租約第11條第2項約定：「依約
23 定得終止租約者，租賃之一方應於3個月前通知他方，一方
24 未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方1個月（最高
25 不得超過1個月）租金額之違約金。」等語（本院卷第70
26 頁），上開有關違約金之約定係有關由一方依租約第14、15
27 規定行使終止權而未提前3個月通知之情形。而本件兩造既
28 是合意提前終止租約，自無前揭約定之適用，被告抗辯得請
29 求原告賠償1個月租金之違約金，並由押租金扣抵等語，自
30 屬無據。

31 (三)按押租金（即履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履行

租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第438條第1項、第432條分別定有明文。再按「承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，至房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」系爭契約第9條約定可供參照（本院卷第69頁）。被告抗辯扣除之項目有無理由分述如下：

- 1.被告辯稱原告未歸還系爭房屋遙控鎖及辦公室鑰匙，共3,000元云云，與系爭終止協議手寫記載「9/1確認歸還①房屋鑰匙、遙控器②押金退回金額另議」不符，復未舉證以實其說，難以採信
- 2.被告辯稱系爭房屋大門鐵捲門、門框及電梯快速捲門2組毀損無法使用而更換，原告應賠償91,000元等語，並提出維修單、估價單、受損照片為證（本院卷第86至100頁）。依前揭受損照片所示，系爭房屋大門鐵捲門、門框及電梯快速捲門2組顯然並非依物之性質通常使用或自然耗損造成之損壞，則依前揭規定，原告於交屋時自應負損害賠償責任。又電梯快速捲門2組部分，若要使用需換新的，有證人即格來得捲門維修人員林建甫證述可證（本院卷第216至217頁），堪認可採。則電梯快速捲門2組共計73,000元（含工資2,000元、零件71,000元）、大門鐵捲門及門框共計18,000元，依營利事業所得稅結算申報查核準則第95條第6項規定「固定

資產提列折舊採用平均法、定率遞減法或年數合計法者，以一年為計算單位；其使用期間未滿一年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之；不滿一月者，以月計」，及行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」規定，自動門設備及其他房屋附屬設備之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊千分之206，最後一年之折舊額，加歷年折舊累計額，總和不得超過該資產成本原額之10分之9，而該電梯快速捲門2組、大門鐵捲門、門框安裝已超過10年，業經被告自承在卷（本院卷第186頁），則零件費用89,000元（71,000+18,000=89,000）扣除折舊後之餘額8,900元（89,000×1/10=8,900），加計無須折舊之工資費用2,000元，合計為10,900元。

3.從而，被告得對原告請求之系爭房屋受損之修復費用合計為10,900元。依上開說明，原告得請求被告返還之押租金160,000元，於扣除原告應負損害賠償責任之10,900元後，原告得請求被告返還之押租金數額為149,100元。

(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。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。本件係以支付金錢為標的，無確定期限，未約定利率，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日即111年10月6日（本院卷第112頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，於法有據。

五、綜上所述，原告依系爭租約、租賃之法律關係，請求被告給付149,100元，及自111年10月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
02 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
03 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依
04 職權宣告被告如預供相當擔保，得免為假執行。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
06 件判決結果無影響，爰不一一論述，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 112 年 7 月 26 日
09 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭
10 法 官 簡鈺昕

11 以上正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
13 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 112 年 7 月 26 日
16 書記官 林嘉賢