臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹北簡字第372號

原告 歐德臻品有限公司

法定代理人 許宇伶

訴訟代理人 許太成

被告 沂雲國際事業社即莊紋雀

訴訟代理人 莊炯峰

上列當事人間返還押租金等事件，本院於民國113年11月21日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣77,500元，及自民國113年6月7日起至清償日止，按年息百分之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52，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得為假執行。但被告如以新臺幣77,500元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告自民國105年起1月1日起與被告簽訂租賃契約(下稱系爭租約)，承租新竹縣○○市○○○路○段000號1樓建物(下稱系爭建物)作為原告事業門市使用，並於112年12月31日租約屆期，原告於交還系爭建物前即開始拆除工程，包含系爭建物1、2樓隔板拆除、木地板拆除、裝潢拆除、家具清空及重新油漆粉刷，兩造並協議待油漆粉刷完成後，待系爭建物再次出租後，由下一承租人拆除原廣告招牌及窗貼，再持收據向原告報帳，並自押金扣除，故被告應返還押租金新臺幣(下同)135,000元。遽被告於點交時，認原告並未回復原狀，需另找人報價並修繕，於113年3月26日，以通訊軟體LINE告知原告應賠償「系爭建物H型鋼夾層施工5

01 0,000元、鋁門窗洞孔損害50,000元、1樓大門修復及烤漆1
02 0,000元、樓梯磁磚施工及清潔10,000元、廣告招牌拆除清
03 運清除25,000元，以租押金135,000元抵扣後尚不足10,000
04 元」等語。然原告認鋁門窗上洞孔損害為原告疏忽，願以2,
05 000元賠償外，被告其餘請求，全為被告主觀認定，未考慮
06 系爭建物屋齡已達16年自然耗損部分，且未據實提供收據，
07 其中更因系爭建物大門地紋鍊更換修繕而支出15,000元，故
08 被告仍應返還原告租押金及大門地紋鍊更換費，共計150,00
09 0元，為此，爰依返還押租金及給付修繕費之法律關係提起
10 本件訴訟，並聲明：被告依給付原告150,000元。訴訟費用
11 由被告負擔。

12 二、被告則以：原告並不否認因裝修照明燈具造成系爭建物H型
13 鋼多處孔洞，原告交還時並未回復原狀，被告因此雇工修復
14 花費30,000元，以油漆修補其色差支出21,000元，2樓鋁門
15 窗孔洞修復費用17,500元，廣告拆除費用25,000元，修補1
16 樓大門推門扇前後脫漆12,500元，及因H型鋼、鋁門洞孔造
17 成各20,000元之功能價值減損，是扣除被告應返還之押租金
18 外，原告尚應給付11,000元予被告等語置辯。答辯聲明：原
19 告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔
20 保免為假執行。

21 三、本院之判斷：

22 (一) 按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之
23 履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
24 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
25 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台上
26 字第2108號、87年台上字第1631號判決意旨參照）。經查，
27 系爭租約業經兩造合意終止，此為兩造所不爭執。而原告主
28 張其有繳付押租金135,000元予被告，被告迄今尚未歸還一
29 節，亦為被告所不爭執，自堪信為真。是揆諸前開說明，原
30 告自得請求被告返還系爭押租金135,000元抵充相關債務完
31 畢後之數額。

01 (二)次按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
02 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以
03 善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應
04 保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失
05 者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之
06 方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。民法第
07 438條第1項、第432條分別定有明文。可知承租人應依約定
08 方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確之約定時，即
09 應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應依不同租賃物
10 之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌當事人租
11 賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人訂立租約之目
12 的，既在於使用、收益租賃物，出租人即應容忍承租人以合
13 於契約目的之方法，使用、收益租賃物。又依國內一般之房
14 屋租賃實務，習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或
15 終止時，負有回復原狀返還房屋之義務。而所謂之回復「原
16 狀」，除當事人有特別之約定外，固係指承租人應以合於契
17 約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成
18 之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習
19 慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回
20 復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建
21 築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具），本即
22 有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原
23 有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。又
24 「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
25 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
26 態。」、「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，
27 由出租人負擔。」，民法第423條、第429條第1項定有明
28 文。是以，出租人既以租賃物提供使用而收取租金利益，即
29 應有保持合於約定使用、收益之狀態之義務，若租賃物於正
30 常使用下，發生不合於使用收益之狀態，原則上應由出租人
31 負擔修繕費用，不能要求承租人負責修繕，因此在租約終止

01 時，承租人所應回復原狀之範圍，即不包含本應由出租人負
02 責修繕之範圍，況且，房屋及附屬設備、裝潢、傢俱隨著時
03 間之經過及日常生活之使用，本即有折舊及自然耗損之問
04 題，是以承租人之回復原狀義務，並非租賃物之原來狀態，
05 而係應有狀態，應將簽約後因時間或使用之變動情況考慮在
06 內。

07 (三)被告主張原告未盡承租人之回復原狀義務，致被告代為支出
08 相關回復費用受有損害，爰以相關金額為抵銷押租金之抗辯
09 等情，為原告所否認，並以前開情詞置辯。本院就此爭點判
10 斷如下：

11 1、依據兩造之房屋租賃契約書第4條「使用租賃物之限制」第
12 4點規定：「房(店)屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方之
13 同意後，始得自行裝設，但不得損害原有建築。乙方於交
14 還房(店)屋時，應負責回復原狀。」此有被告所提兩造所
15 簽署之房屋租賃契約書在卷可稽(見本院卷第63-70頁)。於
16 本案中，被告主張原告因安裝照明燈具而在系爭建物夾層H
17 型鋼上鑽孔多處，並在二樓鋁門窗框上因釘設陳列架而鑽
18 孔，於交還系爭租賃物時，在H型鋼上留有約30處孔洞，於
19 二樓鋁門窗框上留有20多處孔洞，此節為原告所不爭執(見
20 本院卷第95頁)，上開鑽孔行為既為原告之裝潢舉動，難認
21 為係因時間經過而使租賃物發生折舊或自然耗損之情形，
22 依上開租賃契約書第4條第4點規定，原告自應負擔回復原
23 狀之義務。被告主張其代原告修繕因而支出樓層板孔洞修
24 補(燒焊、磨平、噴漆)30,000元、修補2樓裝潢拆卸孔洞7
25 處共17,500元，原告應予支付，並提出鎰璟企業有限公司
26 報價單、宏矩企業社簽(估價)單影本在卷可稽(見本院卷第
27 105、109頁)，應可認定。至被告主張夾層H鋼修補後，需
28 油漆讓修補處不至於坑坑洞洞色差不一，再花費油漆費用2
29 1,000元，並提出星華油漆工程行估價單在卷可稽(見本院
30 卷第107頁)，惟上開估價單上記載工程項目為「室內油漆
31 工程」，實難認定該油漆係施工於其所述夾層H鋼修補之

01 處，且於鎰環企業有限公司報價單上，其品項中已包含
02 「噴漆」之項目，難認尚有另行支付「室內油漆工程」之
03 必要，此部分主張應屬無據。

04 2、被告復主張原告應支付1樓大門把手處脫漆噴塗費用12,500
05 元，並提出宏矩企業社簽(估價)單影本(見本院卷第105頁)
06 在卷可稽，惟系爭建物1樓大門為租賃物經常使用之處，且
07 被告將租賃物出租予原告長達7年期間，此為被告所自承
08 (見本院卷第96頁)，足認系爭建物於上開7年之租賃期間，
09 於大門正常開關使用之情況下，難免有脫漆或刮痕等使用
10 痕跡，應屬正常使用下之自然耗損情形，難認原告應對此
11 部分負擔修復責任，被告主張並無理由。

12 3、被告另主張原告應支付廣告招牌之拆卸費用，並提出拆除
13 估價請款單在卷可稽(見本院卷第111頁)，原告亦不否認並
14 未將廣告拆牌拆卸之事實(見本院卷第95頁)，是被告主張
15 雇工代原告支付拆卸廣告招牌費用支付25,000元，應堪認
16 定。

17 4、至被告主張原告應賠償夾層H型鋼鑽孔及2樓鋁門窗鑽孔所
18 造成之功能價值減損各20,000元，共40,000元，並未提出
19 任何事證以支持其主張，純屬其主觀臆測及感受，自無可
20 採。

21 5、綜上所述，本件原告請求被告返還押租金135,000元，被告
22 抗辯尚有62,500元可資抵銷部分，應屬可採，故原告自得
23 向被告請求給付經抵充後之押租金62,500元(計算式：13
24 5,000-30,000-17,500-25,000=62,500)。

25 (四)至原告主張其代被告支付修繕大門地絞鍊，並提出正御實業
26 社之統一發票為證(見本院卷第35頁)，此節復為被告所不爭
27 執(見本院卷第97頁)，是原告依承租人請求修繕費用之法律
28 關係，請求被告給付15,000元，應予准許。

29 四、綜上所述，原告請求被告應給77,500(計算式：62,500+15,0
30 00=77,500)元，及自民國113年6月7日起至清償日止，按年
31 息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分請

01 求為無理由，應予駁回。

02 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
03 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 六、本件係依民事訴訟法第427條第2項適用簡易訴訟程序所為被
05 告部分敗訴之判決，應依同法第389條第1項第3款規定，就
06 原告勝訴部分，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項
07 之規定，依聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

10 竹北簡易庭 法 官 高上茹

11 以上正本係照原本作成。

12 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（須
13 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

15 書記官 陳筱筑