

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度岡小字第130號

原告 震旦電信股份有限公司

法定代理人 張凱傑

訴訟代理人 王耿賢

被告 涂麗鶯

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國111年5月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣100,000元，及自民國109年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣100,000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：

(一)聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）100,000元及自民國109年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(二)陳述：原告向被告承租高雄市○○區○○路000號店面（下稱系爭房屋），嗣兩造合意終止租約（下稱系爭租約），於109年9月24日點交返還系爭房屋時，兩造簽有房屋點交證明書（下稱點交證明書），約定被告退還原告押租金（下稱押租金）100,000元。然原告遲遲未收到上開押租金，經多次以存證信函請求被告返還押租金，亦未獲任何回應。爰起訴請求返還押租金及自被告簽署點交證明書翌日起，依年息百分之五計算之利息等語。

二、被告則以：

(一)聲明：原告之訴駁回。

01 (二)陳述：原告租約到期中途違約，被告並不同意解除契約，原  
02 告應賠償被告一個月之租金。另系爭房屋內，原告尚有隔間  
03 裝潢未拆除清運，地板亦髒污，致使系爭房屋無法出租長達  
04 7個月，另拆除清運費用應由原告負擔等語。

05 四、本院之判斷：

06 (一)原告主張向被告承租系爭房屋，嗣原告因故無法繼續承租，  
07 而終止系爭租約，並於109年9月24日點交返還系爭房屋予被  
08 告，點交證明書載明被告應返還押租金，但被告遲遲未返還  
09 等事實，有系爭租約、房屋點交證明書、及存證信函在卷可  
10 稽（見雄院卷第13-27頁），堪信為真正。

11 (二)按系爭租約第4條約定「保證金10萬元，租賃期間屆滿或終  
12 止，承租人依系爭契約遷出交還房屋時，出租人應立即無息  
13 返還保證金」，有系爭租約在卷可稽（見雄院卷第13頁）。  
14 查兩造已簽署房屋點交證明書，且第六項載明取回保證金或  
15 匯款（雄院卷14頁），原告依系爭租約第4 條款約定請求被  
16 告返還押租金，自屬有據。

17 (三)被告雖抗辯系爭房屋內部隔間未拆除，因此拆除費、清運費  
18 應由押租金扣除等語，並以點交房屋證明書上之備註為證，  
19 惟查：

20 1.按解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證  
21 據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二  
22 語，任意推解致失真意（最高法院[19年上字第28](#)號判例意旨  
23 參照）；且「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘  
24 泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人  
25 之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基  
26 之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法  
27 則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並  
28 將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義  
29 務是否符合公平正義」（最高法院[96年台上字第286](#)號判決  
30 意旨參照）。

31 2.查系爭租約第5 條第4 項約定：「承租人對房屋內部原有隔

間裝潢設備等，得視使用需要予以更改」。第8條第2項約定：「租賃期間屆滿或終止，承租人應即遷出房屋，並以租賃期間屆滿或終止時的房屋狀況交還出租人」（見雄院卷13頁）。本件原告確有於系爭房屋內隔間，業據原告於言詞辯論時陳述明確（見本院卷第25-26頁反面），惟被告將系爭房屋租予原告做為使用，應有同意原告就系爭房屋做必要之改裝及整修，故兩造於系爭契約第5條第4項即明訂原告得就系爭房屋裝潢隔間，得視使用需要予以更改之權利，則原告於系爭房屋內隔間，應認為屬系爭契約第5條第4款所約定之事項。從而系爭租約業經終止，原告依系爭租約第8條第2項以現狀返還，自屬有據，是以，被告自不得要求原告另為拆除隔間裝潢，並以拆除隔間裝潢之必要費用扣抵押租金，故被告之抗辯應屬無據，洵無足採。

3.至被告另辯稱，原告中途違約，應賠償一個月之租金等語，然並系爭租約並無原告所指條款，此部分所辯，並無理由。被告又稱系爭房屋裝潢、地板髒污，因而長達7個月無法出租等語，然依原告所提點交時之系爭房屋照片所示（本院卷35-37頁），系爭房屋僅須裝上燈具、清潔地板即可供作良好店面使用，佐以原告在系爭租約未到期之狀況下，中途解約，因係地段之商業價值並未達預期，故系爭房屋長達7個月無法出租，因係市場需求所致，被告此部分所辯，亦難認有理。

(四)綜上，系爭租約既已於109年9月24日終止，原告主張依系爭租約第4條第3項約定，請求被告返還10萬元之押租金，即自契約終止之翌日即109年9月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告請求被告給付押租金100,000元及自109年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、假執行之宣告：依民事訴訟法第436條之20規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行，並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 111 年 6 月 9 日  
岡山簡易庭 法 官 林揚奇

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 111 年 6 月 9 日  
書 記 官 陳麗如

計 算 書：

| 項 目    | 金 額（新臺幣） | 備 註 |
|--------|----------|-----|
| 第一審裁判費 | 1,000元   |     |
| 合 計    | 1,000元   |     |

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。