

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度簡上字第46號

上訴人 魏鈺奇
魏宇澤
魏瑞笠

共同

訴訟代理人 李育昇律師

複代理人 張華珊律師

被上訴人 黃文玉

訴訟代理人 陳彥勝律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國110年10月27日本院高雄簡易庭110年度雄簡字第1324號第一審判決提起上訴，本院於112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人向上訴人承租門牌號碼屏東縣○○鎮○○路000號房屋（下稱系爭房屋），兩造約定租期自民國108年2月1日起至110年1月31日止為期2年，租金每月新臺幣（下同）6萬元，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約）。被上訴人曾交付60萬元押金予上訴人，租賃期間被上訴人皆依約給付租金。嗣被上訴人於租期屆至後，於110年2月1日將系爭房屋騰空並歸還上訴人，依系爭租約上訴人應將押金返還被上訴人，惟經被上訴人於110年2月5日以屏東六塊厝郵局第4號存證信函催告上訴人返還60萬元押金，詎料上開存證信函遭退件，迄今上訴人均置之不理。為此，爰依系爭租賃契約之法律關係提起本訴等語。並於原審聲明：上訴人應共同給付被上訴人60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、上訴人於原審均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何

01 聲明或陳述，惟於本院以：系爭租賃契約至110年1月31日屆
02 滿，上訴人於110年1月21日會同專業房屋工程人員與被上訴
03 人針對系爭房屋遷空及回復原狀進行核對點交，發現系爭房
04 屋不僅遭被上訴人堆置許多廢棄物外，並擅自變更內部構造
05 且未回復至兩造約定之「可供作為餐廳、民宿營業之狀
06 態」。此外，系爭房屋內部多處門窗、地板、家具均受有明
07 顯毀損痕跡，部分甚至不堪使用，修繕及重建費用高達223
08 萬餘元，被上訴人未善盡承租人之保管義務，修繕費用應由
09 被上訴人負擔，依系爭租賃契約第5條、第8條、第10條約
10 定，上訴人得就押金扣抵等語，資為抗辯。

11 三、原判決命上訴人應共同給付被上訴人60萬元，及自起訴狀繕
12 本送達翌日即110年7月12日起至清償日止，按週年利率5%
13 計算之利息，並宣告假執行。上訴人不服提起上訴，並於本
14 院聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁回。被
15 上訴人則聲明：上訴駁回。

16 四、兩造不爭執事項（本院卷第205至206頁）：

17 (一)被上訴人向上訴人承租系爭房屋，兩造約定租期自108年2月
18 1日起至110年1月31日止為期2年，租金每月6萬元，並簽訂
19 系爭租賃契約，被上訴人曾交付60萬元押金予上訴人，租賃
20 期間被上訴人皆依約給付租金。

21 (二)租期屆至後，兩造已於110年1月31日至系爭房屋進行點交，
22 被上訴人並於同日將系爭房屋騰空並歸還上訴人。

23 (三)被上訴人於110年2月5日以屏東六塊厝郵局第4號存證信函催
24 告上訴人返還60萬元押金。

25 五、本院之判斷：

26 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
27 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按押租金之主要目的
28 在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人
29 如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當
30 然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之
31 問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。準

01 此，押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租
02 金債務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金
03 錢或其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租
04 賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止
05 條件成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。如承
06 租人租賃關係終了且返還租賃物時，出租人主張承租人仍有
07 欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損
08 害賠償等情，即應由出租人負舉證責任。

09 (二)查被上訴人向上訴人承租系爭房屋，兩造約定租期自108年2
10 月1日起至110年1月31日止為期2年，租金每月6萬元，並簽
11 訂系爭租賃契約，被上訴人曾交付60萬元押金予上訴人，租
12 賃期間被上訴人皆依約給付租金，有房屋租賃契約書為證
13 （審訴卷第15頁、本院卷第81頁），且為兩造所不爭執（本
14 院卷第205至206頁），應堪認定。被上訴人主張上訴人應返
15 還押金60萬元，惟為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。惟
16 查：

17 1.按甲、乙雙方協議房屋租賃押金為60萬元，並約定於110年1
18 月31日乙方（即被上訴人）遷空並歸還租賃之房屋後，經甲
19 方（即上訴人）請專業房屋工程人員鑑定房屋無本契約其他
20 項目違約後，甲方將無息退還乙方押金60萬元，但如乙方未
21 能善盡善良管理人之責任造成房屋有任何毀損或修繕之費用
22 或是其餘因使用房屋導致產生之相關費用時，甲方可以押金
23 扣抵之，且乙方絕無異議；房屋如需改裝設施或加裝設備之
24 必要時，乙方須取得甲方之書面同意後方可自行裝設，但不
25 可損害原有建築物之構造，並於乙方交還房屋時應負責回復
26 原狀；乙方應負起善良管理人之責任來保管使用房屋與相關
27 設施設備，當房屋與相關設施設備有損害而有修繕之必要
28 時，應由乙方負責修繕以及賠償所有損害，經甲方訂定相當
29 期限催告，仍未修繕完畢時，甲方得以終止契約並立即回收
30 房屋，且訂金不予退還乙方。此外乙方同意因此所受之損失
31 一概與甲方無關，系爭租賃契約第5條、第8條、第10條分別

01 定有明文。

- 02 2.查於系爭租賃契約之租期屆至後，兩造已於110年1月31日至
03 系爭房屋進行點交，被上訴人並於同日將系爭房屋騰空並歸
04 還上訴人，此有現場照片、點交光碟為證（原審卷第65至71
05 頁、本院卷第83頁），且為兩造所不爭執（本院卷第206
06 頁），足認被上訴人已依約遷空並歸還租賃之房屋。上訴人
07 雖主張兩造於110年1月21日會同專業房屋工程人員針對系爭
08 房屋進行核對點交，發現系爭房屋不僅遭被上訴人堆置許多
09 廢棄物外，並擅自變更內部構造且未回復至兩造約定之「可
10 供作為餐廳、民宿營業之狀態」，且內部多處門窗、地板、
11 家具均受有明顯毀損痕跡，部分甚至不堪使用，並列舉主張
12 抵扣金額為90萬3,500元（本院卷第255至271頁）等語。惟
13 查，系爭房屋早於103年2月1日即由上訴人之母李曼妮出租
14 予被上訴人，嗣李曼妮於104年7月28日去世後，則由上訴人
15 魏鈺奇所承繼，並與被上訴人約定無償出借時間為105年1月
16 1日至108年1月31日止，此有房屋租賃契約書、房屋出借使
17 用契約書為證（原審卷第59至61頁），足認系爭房屋至遲自
18 103年即由被上訴人使用至110年初，則上訴人所交付之房屋
19 本身、牆壁或所附家具等物，於正常使用情形下本有自然耗
20 損折舊之狀況，故上訴人所得請求之回復原狀應以於正常使
21 用情形下之原狀為準。上訴人雖提出系爭房屋原本狀況之照
22 片（本院卷第229至231頁），然照片上未顯示拍攝時間，且
23 亦僅係系爭房屋外觀之遠距離照片，並未顯示房屋內部狀
24 況，無法作為系爭房屋交付予被上訴人時原有狀態之佐證，
25 亦無法證明上訴人有於系爭房屋改裝設施或加裝設備等情。
26 至上訴人主張牆面耗損係因被上訴人擅自拆除冷氣未將排水
27 孔封死，導致濕氣嚴重灌入屋內導致，非自然耗損等語，惟
28 上訴人迄今均未提出相關證據佐證，亦無法證明上開現象確
29 由被上訴人未依善良管理人注意義務使用系爭房屋所導致。
- 30 3.至上訴人另主張當初兩造簽訂系爭租賃契約已口頭約定將系
31 爭房屋供被上訴人作為餐廳及民宿使用，實際上被上訴人亦

01 將系爭房屋作為餐廳及民宿使用，被上訴人返還系爭房屋應
02 該符合兩造約定之使用目的及狀態等語，並提出系爭房屋原
03 本狀況之照片（本院卷第229至231頁）為證，被上訴人對其
04 承租系爭房屋後亦將之作為餐廳使用乙情亦不爭執（本院卷
05 第325頁），足認系爭房屋確實曾作為餐廳之使用。惟上開
06 照片未顯示拍攝時間，亦未顯示房屋內部狀況，已如前述，
07 因此無法作為系爭房屋交付予被上訴人時原有可供作為餐廳
08 及民宿使用狀態之佐證，無法作為有利上訴人之認定，難認
09 有何回復原狀之損害，此部分請求亦無可採。。

10 4.關於本件是否符合出租人請專業工程人員鑑定房屋無本契約
11 其他項目違約部分，本院審酌兩造契約約定者為「專業房屋
12 工程人員」，為符合契約約定目的，該人員應為專業且公正
13 之第三方，而非任一工程人員即可擔任。且該人員亦須鑑定
14 房屋有無系爭租賃契約其他項目違約，則其鑑定重點則為系
15 爭房屋有無違反契約約定目的之使用及違反善良管理人注意
16 義務使用所生損害等情事。上訴人雖委請澄品實業社就系爭
17 房屋施工提出報價，並提出現況照片為證（本院卷第85至10
18 9頁）。惟查，上訴人無法就系爭房屋原有狀態為舉證已如
19 前述，則縱使澄品實業社就系爭房屋之施工項目提出報價，
20 亦無法證明系爭房屋有何系爭租賃契約其他項目違約，且現
21 況照片亦僅能顯示系爭房屋現在之狀況，無法證明被上訴人
22 有上訴人所指違反善良管理人之責任保管使用房屋與相關設
23 施設備，致房屋與相關設施設備有損害而有修繕之必要等
24 情。

25 (三)從而，被上訴人依系爭租賃契約法律關係請求上訴人共同給
26 付被上訴人60萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（於110年7月
27 1日為寄存送達，原審卷第21頁，經10日於110年7月11日生
28 效，故起訴狀繕本送達翌日為110年7月12日）起至清償日
29 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

30 六、綜上所述，上訴人依系爭租賃契約之法律關係，請求上訴人
31 應共同給付60萬元及法定遲延利息，為有理由，應予准許。

01 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決
02 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 核與判決結果不生影響，不逐一論述，併此敘明。

05 據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
06 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

07 中 華 民 國 112 年 8 月 11 日

08 民事第五庭 審判長法官 秦慧君

09 法官 王耀霆

10 法官 周玉珊

11 本判決不得上訴。

12 以上正本係照原本作成。

13 中 華 民 國 111 年 8 月 11 日

14 書記官 林秀敏