

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第120號

原告 品美國際股份有限公司

法定代理人 劉志遠

訴訟代理人 羅淑玲

被告 李國如

訴訟代理人 蔡錫欽律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬柒仟肆佰元，及自民國一一〇年八月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾壹萬柒仟肆佰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：被告於民國107年4月9日將門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋（下稱系爭房屋）出租予原告，約定租期自107年4月12日起至110年4月11日止，107年4月至108年3月每月租金為新臺幣（下同）73,000元、108年4月至110年4月每月租金為78,000元，原告並於簽約同日給付2個月押租金146,000元予被告（下稱系爭租約）。系爭租約已於110年4月11日屆期終止，被告依約應返還押租金予原告，經扣除110年4月1日至110年4月11日之租金28,600元（計算式：78,000÷30×11=28,600）後，被告尚應返還原告117,400元。詎被告迭經原告催告，均置之未理。爰依系爭租約提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告117,400元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：系爭租約於110年4月11日屆期終止，原告尚須給

01 付被告110年4月1日至110年4月11日之租金28,600元（計算
02 式： $78,000 \div 30 \times 11 = 28,600$ ）。又原告依系爭租約約定，應
03 將系爭房屋裝潢拆除完成，始得謂淨空而交還房屋予被告。
04 而系爭房屋裝潢拆除工程於110年5月8日始完成，故原告自1
05 10年4月12日至110年5月8日，仍占有系爭房屋，應給付被告
06 相當租金之不當得利70,200元（計算式： $78,000 \div 30 \times 27 = 70,$
07 200 ）。是原告尚需給付原告租金28,600元，及相當租金之
08 不當得利70,200元，經與被告應返還原告之押租金146,000
09 元相抵後，原告僅得請求返還押租金47,200元等語，資為抗
10 辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、經查，兩造於107年4月9日簽立系爭租約，原告並於同日給
12 付押租金146,000元予被告。系爭租約已於110年4月11日屆
13 期終止，原告尚應給付被告110年4月1日至110年4月11日之
14 租金28,600元等情，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第13至
15 21、163至173頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

16 四、本院之判斷：

17 原告另主張被告應返還押租金117,400元等節，則為被告所
18 否認，並以前詞置辯，是本院應審酌者厥為：原告請求被告
19 返還押租金有無理由？如有，金額為多少？茲論述如下：

20 (一)按押租金在擔保租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關
21 係消滅前，出租人雖不負返還之責，然租賃關係既已消
22 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事，其請求出租人返
23 還押租金，自為法之所許（最高法院83年度台上字第2108
24 號判決意旨可參）。又押租金之主要目的在於擔保承租人
25 履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其
26 他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效
27 力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最
28 高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。是以，承
29 租人所交付之押租金，於租賃關係消滅，經抵充後若有餘
30 額，出租人自應返還押租金之餘額。

31 (二)經查，系爭租約第4條約定：擔保金（押金）由租賃雙方

01 約定為貳個月租金，．．．，承租人應於簽定本契約之同
02 時給付出租人。前項擔保金（押金），．．．，出租人應
03 於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之；
04 第8條第4項約定：房屋有改裝設施，承租人返還房屋時，
05 應淨空，有遺留物品，以廢棄物處理，處理費用由承租人
06 負擔；第12條第2項約定：房屋之返還，應由租賃雙方共
07 同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未會同點交，
08 經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交，有系
09 爭租約可查（見本院卷第14至16、166至168頁）。次查，
10 原告於110年4月8日將系爭房屋內之餐飲設備、器具搬運
11 完成，有訴外人仁者無敵有限公司工程日誌存卷可參（見
12 本院卷第339頁）。再查，證人即原告經理陳懿綾證稱：
13 原告最後營運日為110年3月31日，自營運結束後就開始整
14 理，3月份即有聯繫仁者無敵公司討論搬遷事宜，110年4
15 月8日仁者無敵公司負責搬運，當天晚上9點就淨空系爭房
16 屋；我110年4月9日到現場確認淨空後，在9或10日有聯繫
17 被告到場確認東西已搬空，但被告希望原告重貼壁紙、重
18 刷油漆，無法接受這樣的淨空方式，所以沒有到場。110
19 年4月14日被告主動聯繫我要拿鑰匙，原告在4月15日就把
20 鑰匙透過店長陳玟君還給被告等語（見本院卷第345
21 頁）；證人即原告店長陳玟君證稱：原告在110年3月31日
22 停止營業，在4月1日至7日進行現場打包及歸納作業，4月
23 7日所有人員就撤除了，4月8日經理陳懿綾有告知全部物
24 品要淨空，搬遷公司會來處理，當天搬遷公司將物品全數
25 搬走，搬走的物品在4月9日都搬到倉庫處理了；110年4月
26 14日晚上經理陳懿綾用LINE通知我被告要拿回所有的鑰
27 匙，我回覆經理會在4月15日聯絡被告歸還鑰匙，4月15日
28 在被告住家樓下見面交還鑰匙等語（見本院卷第347頁）
29 則證人陳懿綾、陳玟君所述互核一致，與前開工程日誌所
30 載搬運工程日程亦屬相符，是證人陳懿綾、陳玟君之證
31 述，應堪採信。從而，原告於110年4月8日即已將系爭房

01 屋內之物品搬遷清空，已符系爭租約第8條第4款淨空返還
02 之約定。原告並於110年4月9日即通知被告進行點交，然
03 被告並未配合，至110年4月15日始向原告取回系爭房屋鑰
04 匙，依系爭租約12條約定，被告未會同點交之情事，並無
05 礙原告已完成點交程序。是以，原告於系爭租約屆期時，
06 既已依約返還系爭房屋，依首揭說明，被告自有返還押租
07 金之義務，是原告請求被告返還押租金，自屬有據。

08 (三)被告雖辯稱兩造係約定應將系爭房屋之裝潢拆除完成，始
09 得謂淨空房屋，原告亦有負擔部分裝潢拆除費用等語，並
10 以仁者無敵公司工程報價單、裝潢拆除費用報價單為據
11 (見本院卷第271、273、359頁)。惟查，系爭租約第8條
12 就系爭房屋有設施改裝之情形，並非勾選「應負責回復原
13 狀」之制式契約文字選項，而係另外約定書立淨空，有遺
14 留物品，以廢棄物處理，處理費用由承租人負擔等語，有
15 系爭租約可徵(見本院卷第15、167頁)，是兩造係約定
16 淨空屋內物品交還房屋即可，而非須拆除裝潢以回復系爭
17 房屋原狀。且查，證人陳懿綾證稱：我有參與原告看房到
18 簽立租約之過程，簽立租約時我有在場，了解兩造討論過
19 程；系爭租約第8條約定，並無包含拆除裝潢。兩造簽約
20 時所謂淨空，是指將屋內物品搬遷，如果有約定要拆除裝
21 潢，依我的職責須請房東另外提出拆除約定，因為要計算
22 拆除費用列入成本考量，並且要與房東確認回復原狀的狀
23 況要到什麼程度。本件原告承租系爭房屋時，並無約定要
24 回復原狀，因屋內已經有基礎裝潢，有把廚房墊高，也有
25 絕油槽、風管、電力，如果被告要求拆除裝潢回復原狀，
26 我就會反對承租，因為費用太高，因為被告並沒有要求要
27 拆除裝潢，所以原告才會同意承租等語(見本院卷第344
28 至345頁)，則證人陳懿綾既有參與系爭租約之簽立過
29 程，就兩造簽立租約之真意，應有一定了解，且其上開證
30 述亦與系爭租約文意相符，其證述應屬可採。參以兩造如
31 約定原告有拆除裝潢交屋之義務，原告自應負擔全數拆除

裝潢之工程費用，而非僅負擔部分費用。綜上，堪認兩造並未約定原告交還系爭房屋時須拆除裝潢，被告所辯自無足取。

(四)末查，原告未給付被告系爭房屋110年4月1日至4月11日之租金28,600元，此自應從被告須返還原告之押租金中扣除，是被告應返還原告押租金117,400元（計算式：146,000－28,600＝117,400）。被告雖辯稱原告110年4月8日起至110年4月13日始完成系爭房屋設備之搬運作業，且自110年4月14日至110年5月8日始完成拆除工程，故自租約終止即110年4月12日起至110年5月8日受有相當租金之不當得利，應給付被告70,200元等語。惟查，系爭房屋之搬運作業於110年4月8日即已完成，且原告之後均無再使用系爭房屋，業經證人陳懿綾、陳玟君證述綦祥（見本院卷第345至348頁），且觀諸被告所提出工程日誌（見本院卷第339頁），就設備搬運工程之日期係單純記載「4月8日」一天日期，並非如其他多日施作之工程，均會明確記載工程之起訖日，洵堪認定原告業已於110年4月8日即已淨空系爭房屋，而未有繼續占用系爭房屋之情事。又原告並無拆除系爭房屋裝潢之義務，業經前述，系爭房屋拆除工程要與原告無涉，是原告並無自110年4月12日至110年5月8日受有不當得利之情，被告此部分所辯，委難採信。

五、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告應給付原告117,400元及自支付命令送達翌日（即110年8月20日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件訴訟係依民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並由本院依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，得免為假執行。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 111 年 7 月 21 日
02 高雄簡易庭 法 官 陳安信
03 以上正本係照原本作成。
04 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。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 111 年 7 月 21 日
07 書記官 蔡妮君