

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1616號

原告 尚亨運動用品股份有限公司

法定代理人 陳妍孜

訴訟代理人 吳念慈

阮文泉律師

被告 林孟麗

訴訟代理人 王伊忱律師

吳欣叡律師

高維宏律師

上三人共同

複代理人 羅韻宣律師

上列當事人間請求返還履約保證金事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應給付原告新臺幣陸拾萬元，及自民國一一三年六月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣陸仟伍佰元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣陸拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國110年12月28日向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000號建物（下稱系爭建物），租期自111年1月1日起至113年12月31日止，租金約定自111年1月1日起至111年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）16萬元、自112年1月1日起至113年12月31日止，每月租金17萬元（下稱系爭租約），伊並已給付60萬元履約保證金。嗣伊於113年1月10日通知被告欲於113年4月30日提前終止系爭租約，並於113年4月18日寄發「終止房屋租賃契約」函予被告，兩

01 造於113年4月30日結清系爭建物之水費、電費，伊並將系爭
02 建物鑰匙、遙控器歸還被告，完成系爭建物之點交，同時簽
03 署「尚亨運動用品房屋點交紀錄」（下稱系爭點交紀錄）及
04 「終止房屋租賃契約」（下稱系爭終止契約），被告同意於
05 113年4月30日完成系爭建物點交後，於113年5月2日前返還
06 履約保證金60萬元至伊指定帳號。詎被告拒不返還履約保證
07 金，伊於13年5月24日寄發存證信函催告被告返還仍無果，
08 爰依系爭租約第4條第2項、系爭終止契約第3條之約定起
09 訴，請求擇一為有利判決。聲明：如主文第1項所示。

10 二、被告則以：系爭建物雖曾於113年4月30日完成點交，伊並有
11 簽署系爭點交紀錄及系爭終止契約，惟原告當日僅有歸還系
12 爭建物之鑰匙及遙控器，伊於點交後發現原告有將系爭建物
13 承重牆全部拆除、將樓梯及洗手間拆除作為儲藏室使用並將
14 1樓天花板原有之RC結構物拆除改為鋼構而損壞系爭建物結
15 構之行為；且原告仍有遺留冷氣主機及多個滅火器於系爭建
16 物內尚未清除，致伊需另支出清除費用；又原告於終止租約
17 後未將系爭建物辦理變更企業供電契約，致伊需補繳113年4
18 月9日至113年5月9日之電費2,336元及113年6月18日前之電
19 費7,792元，原告顯有未盡系爭契約全部義務之情事，自不
20 得請求返還履約保證金等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁
21 回。

22 三、得心證之理由

23 (一)按「乙方（即原告）於租期屆滿或終止時交還租賃物予甲方
24 （即被告）接管並扣除乙方一切應繳費用（如清潔費、水電
25 費、電話費、大樓管理費等）及履行本契約全部義務後，由
26 甲方憑繳付時之收據無息退還履約保證金」；「因景氣不
27 佳、人潮衰退導致營運難以持續經營，已於113年1月10日存
28 證信函通知於113年4月30日提前終止租賃契約。待113年4月
29 底雙方點交完畢後，請出租人於113年5月2日前返還履約保
30 證金60萬元到承租人指定帳號…。」系爭租約第4條第2項、
31 系爭終止契約第3條分別約有明文。經查，原告主張兩造於1

01 10年12月28日簽訂系爭租約，伊於113年1月10日通知被告欲
02 於113年4月30日提前終止系爭租約，兩造於113年4月30日完
03 成系爭建物之點交，同時簽署系爭終止契約及系爭點交紀
04 錄，詎被告拒不返還履約保證金，伊於113年5月24日寄發催
05 告函予被告等情，有原告提出系爭租約、系爭終止契約、系
06 爭點交紀錄及高雄新田郵局存證號碼000173號存證信函在卷
07 可稽（見本院卷第11-19頁），經核與其所述相符，此部分
08 事實，堪信為真實，系爭租約既經原告以上開存證信函為終
09 止，兩造並於113年4月30日簽署系爭終止契約以定系爭租約
10 終止後之效力，被告自負有依系爭終止契約第3條返還履約
11 保證金予原告之義務。

12 (二)被告雖以前詞置辯，惟查：

13 1.被告抗辯原告有將系爭建物承重牆全部拆除、將樓梯及洗手
14 間拆除作為儲藏室使用並將1樓天花板原有之RC結構物拆除
15 改為鋼構而損壞系爭建物結構之行為；且原告遺留冷氣主機
16 及多個滅火器於系爭建物內尚未清除，致伊需另支出清除費
17 用之情，提出系爭建物現場照片在卷（見本院卷第169-209
18 頁）。按民法第455條固規定，承租人於租賃關係終止後，
19 應返還租賃物，租賃物有生產力者，應保持其生產狀態，返
20 還出租人。惟上開規定，尚非強行或禁止規定，在私法自治
21 原則下，自得由當事人合意變更之，且所謂承租人返還租賃
22 物，除自然耗損者外，解釋上應為租賃物之原狀，而非為現
23 狀，是承租人對出租人固應負有回復原狀之義務，然本件系
24 爭租約第7條第1項既已明文約定，於租約終止或租賃期滿
25 時，應將租賃物「按照現狀及騰空物品」返還（見本院卷第
26 12頁），有別一般用語之「原狀交還」，是本件系爭建物自
27 係依現況點交之意思甚明。而被告自承系爭建物已於113年4
28 月30日完成點交，並有原告提出系爭點交紀錄所載：「經雙
29 方協議後於113年4月30日進行交屋程序，屆時承租人會將房
30 屋整理乾淨，及鑰匙3個、遙控器2個交還給出租人，並附上
31 水電費結清帳單影本，待雙方點交完成後請出租人於113年5

01 月2日前返還全額履約保證金60萬元到承租人指定帳號…」
02 等語，被告於系爭點交紀錄下方簽名並按押「2024/4/30/1
03 1:30分」之日期及時間（見本院卷第17頁），堪認系爭建物
04 已經原告會同被告於113年4月30日，依該建物當時之現況完
05 成點交，被告並未異議，則被告就系爭建物有何反於系爭點
06 交紀錄所載現況之情事，自應負舉證之責。然被告自承，所
07 提出之現場照片並非113年4月30日點交當時所拍攝，而係於
08 113年10月15日所拍攝（見本院卷第220頁），審酌拍攝日期
09 距點交日期已近半年，本院自難以半年後所拍攝之照片遽認
10 原告有被告抗辯損壞系爭建物結構，且遺留冷氣主機及多個
11 滅火器之行為，系爭建物已於113年4月30日依當時之現況進
12 行點交完畢，被告既未舉證系爭建物於點交時，確有其主張
13 原告損壞系爭建物結構並遺留冷氣主機及滅火器之情形，其
14 拒絕返還履約保證金，即無理由。

15 2.被告另抗辯原告於終止租約後未將系爭建物辦理變更企業供
16 電契約，致伊需補繳113年4月9日至113年5月9日之電費2,33
17 6元及113年6月18日前之電費7,792元等語，固據提出台電繳
18 費憑證、台電「收到登記單回條」等件為證（見本院卷第95
19 -97頁）。惟查，系爭點交紀錄第3、4條已分別明文約定：

20 「經雙方協議後於113年4月30日進行交屋程序，屆時承租人
21 會將房屋整理乾淨，…，並附上水電費結清帳單影本，…」

22 「承租人會於點交前結清所有水電費費用，請出租人點交後
23 務必到台電辦理過戶及降低用電契約容量，點交後所產生之
24 水電費應由出租人自行負擔」等語，上方並附有水、電號結
25 清時之度數分別為708度、5,984度之表格（見本院卷第17
26 頁），兩造既已約明，於113年4月30日點交前之用水708度
27 及用電度數5,984度之費用均已由原告結清，且上開點交紀
28 錄約明之條款既已經被告簽名確認，堪認原告已於113年4月
29 30日結清系爭建物之水費及電費甚明，則被告不得再主張於
30 系爭建物點交前有何應由原告負責繳納之電費。且依上開約
31 定，過戶及降低用電契約容量須由被告自行辦理，則於113

01 年4月30日點交後，如有未辦理變更企業供電契約致產生之
02 電費，應由被告自行負責，是被告抗辯原告另有113年6月18
03 日前之電費7,792元未繳納等情，亦無足採。

04 (三)至被告聲請履勘系爭建物現場，並向高雄市政府工務局建築
05 管理處調閱系爭建物建築平面圖、結構書圖，欲證明系爭建
06 物與鄰棟179號建物為2棟獨立建物，各有承重牆、樓梯、廁
07 所，然原告自行將承重牆、樓梯、廁所設備拆除，有損壞系
08 爭建物結構、未騰空物品且未清潔系爭建物之事實等語，然
09 本院履勘現場僅能顯示系爭建物於本院履勘時之現況，無法
10 以系爭建物於本院履勘時之現況遽認系爭建物於113年4月30
11 日點交時有無被告抗辯原告損壞系爭建物結構、未騰空物品
12 且未清潔系爭建物之情；而系爭建物建築平面圖、結構書圖
13 僅能說明系爭建物申請建造執照或建築完工後申請使用執照
14 時之狀態，並非系爭建物於出租予原告時之狀態，況廁所設
15 備亦非屬建物主要結構，是被告此部分證據調查之聲請核無
16 必要，附此敘明。

17 四、綜上所述，原告依系爭租約第4條第2項、系爭終止契約第3
18 條之約定，請求被告給付60萬元，及自113年6月13日（見本
19 院卷第27頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
20 有理由，應予准許。

21 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
22 訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，就原告勝
23 訴部分依職權宣告假執行。並由本院依同法第436條第2項準
24 用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供擔保，
25 得免為假執行。

26 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
27 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
28 此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日

31 高雄簡易庭 法 官 林 容

01 以上正本係照原本作成。
02 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，同
03 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
04 判決送達後20日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
05 本）。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日
07 書 記 官 冒 佩 妤