

臺灣士林地方法院小額民事判決

114年度湖小字第1344號

原告 張庭慈

被告 台灣德事商務服務有限公司

法定代理人 桑力高

訴訟代理人 李明智律師

張嘉予律師

楊壽慧律師

上列當事人間請求返還押租金事件，經本院於民國114年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣50,193元，及自民國114年5月27日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔新臺幣990元，並加計本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但如被告以新臺幣50,193元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除主文外，加記下列第2項之理由要領。

二、本院之判斷：

(一)原告主張兩造於民國112年12月初簽訂「服務式辦公室許可使用協議 (Private Office Licence Agreement)」商務辦公室租賃契約 (下稱系爭租賃契約)，並繳納押金新臺幣 (下同) 75,600元，兩造於113年12月29日協議提前終止系爭契約，並完成現場點交作業，惟被告嗣後未返還上開押

01 金，原告於114年5月26日寄發存證信函，請求被告返還押金
02 並限期回覆，被告均置之不理，爰提起本訴請求被告返還押
03 金。

04 (二)被告辯稱系爭契約之當事人為「台灣數位產業發展聯盟（下
05 稱台數盟）」及被告，原告並非系爭契約當事人，原告以
06 系爭契約提起本件訴訟請求返還押租金，顯有當事人不適格
07 之情事。經查，台數盟係成立於113年5月11日，兩造成立系
08 爭租賃契約為112年，且係以原告為簽約對象，與被告簽立
09 會址使用同意書、並申請相關辦公室房卡(見本院卷第19、3
10 3至37頁)，且卷內亦無其他證據足以證明台數盟另出具相關
11 書面認主張系爭契約之對象為台數盟與被告，而與原告無
12 涉，為保障兩造之權益，自應認系爭租賃契約上之承租人為
13 本件原告。

14 (三)按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
15 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
16 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
17 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
18 號判決意旨參照）。次按承租人應依約定方法，為租賃物之
19 使用、收益，無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方
20 法為之；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租
21 人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責
22 任，但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收
23 益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第438條第1項、第
24 432條第1項前段及第2項亦定有明文。又依國內房屋租賃之
25 實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止
26 時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂回復原狀，除當
27 事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態
28 返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租
29 人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並
30 斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之原有狀
31 態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝

01 潢、設施（如牆面油漆、燈具等），本即有折舊及自然耗損
02 等問題，強求出租人回復租賃物之原有狀態，不僅強人所
03 難，亦非法律所應保護之權利。

04 (四)被告雖辯稱兩造簽立之系爭租賃契約約定，契約終止日前需
05 支付一定之復歸費用、清潔費用、行政費用，既兩造已於系
06 爭租賃契約約定，原告自不得拒絕給付等語。惟查，觀諸兩
07 造於點交時，於點交之表格上，被告之人員除於「三層檔案
08 櫃」載有「表面磨損」，及「牆面/壁紙」載有「stain」
09 (即污點)外，其餘表格內之點交項目均填寫「Good」(見本
10 院卷第31頁)，顯見被告於點交時已表示原告已將系爭租賃
11 契約之標的物之回復至應有狀態，僅有三層檔案櫃表面磨損
12 及牆面髒污，惟檔案櫃本就有自然耗損之問題，是被告就檔
13 案櫃強求原告回復租賃物之原有狀態，及牆面之少部分髒污
14 若要原告全部粉刷成新，若無特別之約定，均難認有理，其
15 餘行政費用、清潔費用亦屬出租人自行支出之費用，如由原
16 告負擔該項費用，有強求原告將系爭租賃契約之標的物需回
17 復至原有狀態，即非法律所應保護之權利；再者，被告亦未
18 提出兩造於承租辦公室之始之相關照片或約定日後該回復至
19 何種具體之圖式樣貌，原告既已依點交之表格逐項完成點
20 交，自不得將上開部分皆列為所謂「復歸工作之費用」。綜
21 上，兩造既已完成點交之程序，被告自應返還原告於承租時
22 交付之押金，被告現已返還原告25,407元，尚有50,193元未
23 返還原告，原告請求被告給付50,193元，應予准許。

24 三、依職權宣告假執行，並確定被告應負擔之訴訟費用額（即第
25 一審裁判費）如主文第3項所示。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日
27 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
30 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
31 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送

01 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附
02 繕本）。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日
04 書記官 陳立偉