

臺灣彰化地方法院民事簡易判決

113年度員簡字第376號

原告 超昱國際有限公司

法定代理人 游偉智 住彰化縣○○鄉○○街000號

訴訟代理人 吳奕樺 住彰化縣○○鄉○○村○○路0段000號
張麗蘭

被告 顏貽宗

訴訟代理人 顏志豪
莊國禧律師

上列當事人間返還押租金等事件，本院於民國115年1月21日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國102年1月1日就彰化縣○○鄉○○路0
段000號房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約，由原告
向被告承租系爭房屋，並交付押租金新臺幣（下同）176,00
0元（下稱系爭押租金）與被告，嗣於113年1月1日簽訂新租
約（下稱系爭租約），並約定每月租金為88,000元，因伊無
力負擔租金，於113年4月30日以通訊軟體告知被告無法續
租，將於113年5月31日終止契約，並獲被告同意，被告遂要
求伊搬離清空且恢復原狀。然於113年7月22日，伊通知被告
點交系爭房屋時，被告卻表示必須將系爭房屋2樓地面的水
泥刨除，惟伊施作地面時有告知被告，並經其同意，且租約
並未約定伊須將地面水泥刨除，被告卻反要求伊支付200,00
0元施工費，原告業已返還系爭房屋與被告，爰依租賃契約

01 第3條第2項請求被告返還押租金等語。並聲明：被告應給付
02 原告176,000元。

03 二、被告則以：原告要在系爭房屋2樓鋪設水泥時，並未告知伊
04 且未經伊同意；且依租賃契約第4條第4項約定，不論伊是否
05 同意原告鋪設水泥地板，原告均應負回復原狀之責，原告迄
06 今未回復原狀，自不請求返還押租金；又押租金應用以抵充
07 回復原狀之費用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、本院之判斷：

09 (一)原告主張兩造於113年1月1日簽訂系爭租約，租賃期間自113
10 年1月1日起至115年12月31日止，每月租金88,000元，押租
11 金176,000元，兩造合意於113年5月31日終止系爭租約，被
12 告尚未歸還押租金予原告等情，業據其提出系爭租約租賃契
13 約書為證（本院卷一第237-245頁），此為被告所不爭執，
14 原告此部分主張，堪信為真實。

15 (二)本件原告主張依系爭租約第3條第2項約定，請求被告應返還
16 押租金176,000元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是
17 本件爭點厥為：1.原告依系爭租約第3條第2項約定，請求被
18 告返還系爭押租金，有無理由？2.被告以原告未依系爭租約
19 將承租之系爭房屋回復原狀，據以主張抵充系爭押租金，有
20 無理由？茲分述如下：

21 1.原告依系爭租約第3條第2項約定，請求被告返還系爭押租金
22 為無理由

23 (1)按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
24 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅
25 ，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還
26 押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判例
27 意旨參照）。又依系爭租約第3條第2項約定：「押金新台幣
28 壹拾柒萬陸仟元整，於租賃期滿交還店屋時甲方無息交還乙
29 方」；第4條第4項約定：「住宅店屋有改裝施設之必要，乙
30 方取得甲方之同意後，始得自行裝設，但不得損害原有建
31 築。乙方於交還店屋時，並應負責回復原狀」（本院卷一第

239-240頁)。

(2)查本件兩造間之系爭租約，業於113年5月31日合意終止，準此，乙方即原告於系爭租約終止後，固有請求出租人即被告返還系爭押租金之權利，然原告亦同時負有將系爭房屋回復原狀後交還被告之義務，然原告尚未將系爭房屋2樓地面的水泥刨除以回復原狀乙節，亦為兩造到庭所不爭執，則原告既未將系爭房屋回復原狀，自不得請求被告返還系爭押租金，是原告起訴請求被告返還系爭押租金，自屬無據。

2.被告得以原告未依系爭租約將承租之系爭房屋回復原狀，據以主張抵充系爭押租金

(1)按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。

(2)查被告收受原告繳付之押租金，揆諸前開說明，該押租金應發生當然抵充系爭房屋回復原狀所需費用之效力。本件經囑託社團法人臺中市土木技師公會鑑定，該公會以114年12月3日（114）中土鑑發字第33806號囑託鑑定報告書回覆：「(二)清除上述水泥，所需回復原狀之費用？回復：清除鑑定標的物2樓結構樓板上之混凝土面層，所需回復原狀之工程費用，須同時考量直接施工費及因施工所衍生之其餘費用（例如：工程防護、零星五金、工具損耗、來回運輸等）…本會建議回復原狀之費用為新台幣肆拾伍萬肆仟捌佰玖拾壹元整（\$454,891）」等語，是系爭房屋回復原狀所需費用為454,891元，經抵充系爭押租金176,000元後，原告已不得請求被告返還系爭押租金。

四、綜上所述，原告依租賃契約第3條第2項約定請求被告給付176,000元，為無理由，應予駁回。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為原告敗訴之判決。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
02 於判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

05 員林簡易庭 法 官 黃佩穎

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。

08 （須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
09 一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

11 書記官 廖婉凌