

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度簡上字第107號

上訴人 孫安可

訴訟代理人 孫玲玲

被上訴人 鍾季瑤

上列當事人間請求返還押金事件，上訴人對於中華民國113年6月26日本院潮州簡易庭113年度潮簡字第195號第一審判決，提起上訴，本院於113年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決命上訴人給付超過新臺幣8萬6,332元本息部分，及該部分假執行之宣告併訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之93，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審主張：伊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），經營民宿業務，約定租賃期間自民國112年6月1日起至117年5月31日止，前2年每月租金新臺幣（下同）6萬元，後3年每月租金6萬5,000元，押租金18萬元。伊於112年11月30日通知上訴人欲提前於112年12月31日終止租約，經與上訴人約定於113年1月2日點交返還系爭房屋，故兩造間之租約已於112年12月31日終止。兩造間之租約業已終止，並已於113年1月2日點交完畢，上訴人應返還押租金，扣除伊因提前終止租約應賠償上訴人相當於1個月租額之違約金6萬元，上訴人尚應返還伊押租金12萬元，惟上訴人拒不返還，依兩造間押租金契約，伊得請求上訴人加計法定遲延利息如數返還等語，並聲明：上

01 訴人應給付被上訴人12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
02 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 二、上訴人於原審則以：兩造約定之租期為5年，被上訴人僅承  
04 租旺季之7個月，且未將系爭房屋回復原狀以完成點交，自  
05 難謂租約已合法終止。又伊受有如原判決附表所示之損失，  
06 經以押租金扣抵後，已無所剩，被上訴人請求伊返還押租金  
07 12萬元，非有理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁  
08 回。

09 三、原審判決上訴人應給付被上訴人9萬3,237元，及自113年1月  
10 18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，而駁  
11 回被上訴人其餘之請求，並就被上訴人勝訴部分，依職權為  
12 假執行及預供擔保免為假執行之宣告。上訴人就其敗訴部  
13 分，聲明不服提起上訴，上訴意旨除如前所述外，並補充略  
14 以：本件押租金為18萬元，應抵扣如附表編號1至6所示之金  
15 額共17萬8,719元，並加計編號7所示之51元，伊至多僅須返  
16 還被上訴人1,332元，原審判命伊返還9萬3,237元，於法未  
17 洽等語。並聲明：(一)原判決不利於上訴人部分，及該部分假  
18 執行之宣告併訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。(二)  
19 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯  
20 意旨除如前所述外，並補充略以：伊對於本件押租金應抵扣  
21 如附表編號1、2、4、5所示之金額共9萬3,719元，並加計編  
22 號7所示之金額51元，並不爭執。惟伊並無違約情事，上訴  
23 人不得主張抵扣如附表編號3所示之違約金，且如附表編號6  
24 所示之清潔費，乃伊交還房屋後，上訴人僱工清潔之費用，  
25 亦不得抵扣。本件押租金所得抵扣之金額，如上所述，僅為  
26 9萬3,668元，上訴人尚應返還伊8萬6,332元等語。並聲明：  
27 上訴駁回（原審判決被上訴人敗訴部分，未據其聲明不服，  
28 已告確定）。

29 四、兩造前就系爭房屋簽訂租賃契約，約定租賃期間自112年6月  
30 1日起至117年5月31日止，第1、2年每月租金為6萬元，第3  
31 至5年每月6萬5,000元，該租約嗣後於112年12月31日提前終

01 止，被上訴人未欠繳租金，惟因提前終止租約，應依系爭房  
02 屋租賃契約第9條，賠償違約金6萬元。又上訴人因被上訴人  
03 變更系爭房屋牆面之顏色及毀損洗衣籃等物品，受有2萬9,9  
04 10元之損失，並為被上訴人支付112年6至12月公共意外責任  
05 險之保險費1,289元及112年6月視聽著作公開播送之授權費  
06 2,520元。其次，又被上訴人承租系爭房屋經營民宿，經結  
07 算使用訂房平台之佣金及住房費用，上訴人尚應給付被上訴  
08 人51元之事實，為兩造所不爭執（見本院卷第144頁），並  
09 有系爭房屋租賃契約、公共意外責任險保險單、視聽著作公  
10 開播送授權約定書、繳費收據、訂房平台後台明細、兩造間  
11 Line對話紀錄及轉帳明細在卷可佐（見原審卷第19至23、14  
12 1至147頁及本院卷第45至47、115、125至127頁），堪信為  
13 真實。

#### 14 五、得心證之理由：

15 兩造對於本件押租金應抵扣如附表編號1、2、4、5所示之金  
16 額共9萬3,719元，並加計編號7所示之51元一節，並不爭  
17 執。至上訴人主張被上訴人返還系爭房屋時，未予房屋回復  
18 至原有狀態，應依系爭房屋租賃契約第13條，按其僱工整理  
19 以回復原狀所需之期間（即20日），給付如附表編號3所示  
20 之違約金8萬元，並賠償如附表編號6所示伊僱工整理所支出  
21 之清潔費5,000元，則為被上訴人所否認，經查：

- 22 (一)上訴人主張被上訴人返還系爭房屋時，現場雜亂不堪，並未  
23 將系爭房屋回復至可經營民宿之原狀，致其額外支出清潔費  
24 5,000元等語，固提出整理清潔之前後照片為憑（見原審卷  
25 第63至67頁及本院卷第117至119頁），惟上訴人並未提出前  
26 開清潔費之支出收據，其是否有僱工整理並支出之清潔費5,  
27 000元，已非無疑。又上訴人雖主張被上訴人應將系爭房屋  
28 回復至可經營民宿之原狀，然系爭房屋是否已達可經營民宿  
29 之狀態，通常視民宿經營之風格、價位等因素而定，且觀諸  
30 兩造間租賃契約，就房屋回復原狀之具體內容、程度及範  
31 圍，並無明確約定，上訴人自不得任意增加契約所無之義

01 務，本院審酌上訴人出租系爭房屋供被上訴人經營民宿使  
02 用，考量被上訴人依此方法使用收益，對於系爭房屋可能產  
03 生之自然耗損及應負之維護義務，因認被上訴人返還系爭房  
04 屋時，外觀倘無明顯雜亂，即已達承租人依一般租賃契約應  
05 就租賃物回復原狀之品質，縱使上訴人確有僱工整理並支出  
06 之清潔費5,000元，仍應認屬其以出租房屋為業之成本，而  
07 非將系爭房屋回復原狀之必要支出，是上訴人主張返還之押  
08 租金應扣抵附表編號6之金額，非有理由。

09 (二)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
10 事訴訟法第277條前段定有明文。本件租約經被上訴人提前  
11 於112年12月31日終止後，兩造已於113年1月2日辦理點交，  
12 將系爭房屋返還上訴人等情，已如前述。上訴人主張依系爭  
13 房屋租賃契約第13條約定，被上訴人應給付違約金8萬元，  
14 自應就被上訴人違約之事實，負舉證責任。系爭房屋租賃契  
15 約第13條固約定：中途終止租約時，乙方（即被上訴人）應  
16 即搬遷，將租賃物回復原狀交還甲方（即上訴人），不得有  
17 任何要求，如有遲延，每逾限1日，應給付甲方4,000元之違  
18 約金等語，然被上訴人於112年11月30日即以通訊軟體Line  
19 通知上訴人欲提前終止本件租約，兩造約定113年1月2日點  
20 交，並已於當日點交完畢，有兩造間Line對話可佐（見原審  
21 卷第31至35頁），且為兩造所不爭執，堪認兩造間租賃契約  
22 雖提前終止，惟被上訴人已依於雙方約定之日期，將系爭房  
23 屋交還上訴人，並無逾期返還租賃物之情形，被上訴人主張  
24 被上訴人逾期搬遷，依租賃契約第13條請求被上訴人給付違  
25 約金8萬元，於法即非有據。

26 (三)依上，本件被上訴人得請求上訴人返還之押租金，經扣抵如  
27 附表編號1、2、4、5所示之金額，並加計編號7所示之51元  
28 後，應為8萬6,332元（計算式： $000000 - 00000 - 00000 - 00$   
29  $00 - 0000 + 51 = 86332$ ）。

30 六、綜上所述，本件被上訴人依兩造間押租金契約，請求上訴人  
31 給付其12萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即113年1月18

01 日)起至清償日止,按週年利率百分之5計算之利息,於8萬  
02 6,332元本息範圍內,為有理由,應予准許。逾此範圍,非  
03 有理由,應予駁回(原審駁回被上訴人之請求確定部分,不  
04 在本件論述範圍)。原審就上開應予駁回部分,為被上訴人  
05 勝訴之判決,並依職權為假執行暨預供擔保免為假執行之宣  
06 告,容有未洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當,求予廢棄  
07 改判,為有理由,應由本院將原判決關此部分廢棄,改判如  
08 主文第2項所示。上開應予准許部分,原審為上訴人敗訴之  
09 判決,經核並無違誤,上訴意旨指摘原判決此部分不當,求  
10 予廢棄改判,為無理由,應予駁回。

11 七、據上論結,本件上訴為一部有理由,一部無理由,依民事訴  
12 訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第79條,  
13 判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日  
15 民事第二庭 審判長法官 涂春生  
16 法官 薛全晉  
17 法官 彭聖芳

18 正本係照原本作成。

19 本判決不得上訴。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日  
21 書記官 潘豐益

22 附表：

23

編號	項目	金額(新臺幣)	備註
1	提前終止租約之違約金	6萬元	
2	物件損壞之回復費用	2萬9,910元	即原判決附表編號 1、13、15、16
3	未回復原狀之違約金	8萬元	
4	公共意外責任險之保險費	1,289元	
5	視聽著作公開播送之授權費	2,520元	
6	清潔費	5,000元	
7	訂房平台佣金及住房費用結 算之金額	51元	為上訴人應給付被上 訴人之費用

