

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度屏簡字第417號

原告 木開企業有限公司

法定代理人 張偉勳

訴訟代理人 盧俊誠律師

被告 林宗勇

林勵延

林宗榮

兼上三人共同

訴訟代理人 林昱吟

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國111年8月25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：

(一)原告以販售木材為業，為存放自國外進口之原木，乃於民國106年11月27日向被告四人承租其等共有位於屏東縣○○鄉○○段00○○00地號土地，及坐落其上門牌號碼屏東縣○○鄉○○村○○路0000號建物（下稱系爭房地），並於106年11月27日簽訂土地及房屋租賃契約書，約定租期自106年12月11日起至111年12月10日止共計5年，每月租金82,000元，押租金600,000元（下稱系爭租約）。嗣於109年4月間，為原告處理進口原木船務代理之公司通知原告，稱高雄港唯一從事大型原木裝卸之公司將不再從事大型原木之裝卸業務，日後大型原木進口裝卸需轉至台中港進行，原告為維持公司營運，僅能轉往台中地區找尋可供存放原木之場地，

並於109年5月21日向他人承租土地存放原木。又原本存放於系爭房地之原木自109年5月起至110年5月初已陸續銷售完畢，因已無其他進口原木存放，原告即先以口頭及通訊軟體LINE向被告表明自110年5月11日後不再承租，並於110年5月28日再以存證信函向被告確認。

(二)雖依系爭租約第5頁第4條第4項約定，如原告提前遷離他處，應賠償被告三個月租金，但被告於收到原告之提前終止通知，即於109年5月10日(按：應是110年5月10日、原告起訴狀疑似誤載為109年5月10日)要求原告將系爭房地之水電繳費地址予以變更為「屏東縣○○鄉○○段00地號」，以確認兩造間之租賃關係業已終止，原告亦依被告前開指示，於110年5月11日完成前開變更，可見被告已同意兩造提前終止系爭租約，則被告應返還600,000元之押租金予原告，且不得依前開系爭租約規定扣除三個月之租金。

(三)兩造於同意提前終止系爭租約後，被告提出修復項目清單一紙(下稱系爭清單、內容詳如附表一)，要求原告依其上所載項目將系爭房地修復還原並清除其上之廢棄物。原告收受系爭清單後，即委請工程公司及工程行依系爭清單項目修復還原及清除廢棄物，然因適逢國內新冠肺炎疫情之三級警戒期間，致修復工程於110年8月3日始完成。其中關於清理系爭房地水溝之費用30,450元，原係因被告林昱吟主張因原告之因素導致有淤泥堵塞，然於原告委請他人施工期間之110年7月25日17時40分許，被告林勵延卻報警阻擋工人清運廢土，更稱該處是其出錢購買土壤填平，不允許工人將之清除，導致原告額外支出此筆清理費用，故此筆清理費用應由被告負擔。

(四)綜上所述，兩造間系爭租約已合意提前終止，且原告亦依系爭清單將系爭房地修復還原及清除廢棄物完畢，則被告自應返還原告600,000元之押租金及額外支出之清理費30,450元。另被告就返還押租金及清理費係數人負擔同一債務，而其給付不可分，故依民法第292條準用連帶債務之規定，被

01 告應連帶給付前開款項予原告，爰提起本訴，並聲明：1.被
02 告等應連帶給付原告630,450元，及自起訴狀繕本送達翌日
03 起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。2.原告願供
04 擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)被告未曾同意原告提前終止系爭租約，原告自行變更系爭房
07 地之水電繳費地址，並不能證明被告曾同意原告提前終止系
08 爭租約，由被告林勵延交付原告之系爭清單之「違約金」之
09 項下亦清楚載明「由保證金中扣除，3個月租金」之字樣。
10 除此之外，被告也曾於110年6月3日寄發存證信函通知原
11 告，其提前終止系爭租約並未經被告同意，依系爭租約之約
12 定應扣除保證金，且尚有許多應修繕及回復原狀之義務尚未
13 履行。

14 (二)於110年7月25日時，被告林勵延看見施工人員將系爭房地水
15 溝處之土壤運走，經阻止而不予理會，而被告林昱吟要求施
16 工人員將運走之土壤運回，亦遭該施工人員拒絕，被告林昱
17 吟始報警阻止，其後兩造由屏東地方檢察署之檢察官移送調
18 解，由原告及訴外人丁建得、陳慶寅與被告林昱吟達成調
19 解，約定由丁建得以良土填補及回復系爭房地之空洞後，交
20 由被告林昱吟驗收。又往加工區方向之水溝掉入木皮、木
21 塊、木淤泥等，為原告所造成，原告自應負責清除，故清除
22 水溝之費用應由原告負擔。

23 (三)依系爭租約第一部分第四條及第二部分第四條第四點及第五
24 條第二點之約定，如原告於系爭租約期限未滿即提前終止遷
25 離，應賠償被告三個月之租金，且原告終止租約後須將系爭
26 房地修護清理乾淨，如未修復清理，被告得將押金保留，待
27 修護清理完畢結算清理費用後，於押金扣除。因原告未經被
28 告同意即提前終止系爭租約，且有如門口路面及週邊浪板、
29 抽水馬達、水溝、靠近加工區之鐵網圍籬、水塔、房屋內外
30 廁所及牆面等如附表一所示項目未完全修復及回復原狀，堆
31 置於系爭房地之廢棄物亦未清除完畢，故原告無權請求被告

01 返還押租金600,000元及清理水溝之費用30,450元。另本件
02 雖屬被告數人負同一權利義務之情形，但並非法定或約定給
03 付不可分之連帶債務，故原告亦不得請求被告連帶給付等語
04 置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供
05 擔保請免為假執行。

06 三、以下為兩造協議之不爭執事項及爭執事項：

07 (一)以下事項為兩造所不爭執：

08 1.兩造於106年11月29日訂立本院卷一第15至21頁之系爭租
09 約：

10 (1)租賃標的：屏東縣○○鄉○○段00地號土地（面積0.39323
11 公頃）、同段45地號土地（面積0.2395公頃）、同段47地號
12 土地（面積0.0596公頃），及以上三筆土地上之所有建物即
13 門牌號碼：屏東縣○○鄉○○村○○路0000號房屋及土地四
14 周擋土牆構造物。

15 (2)約定租期5年：106年12月11日至111年12月10日。

16 (3)租金：每月82,000元。

17 (4)原告依據系爭租約第4條給付押租金600,000元予被告，並約
18 定期滿不續租時，被告應無息歸還押租金給原告。但原告如
19 有積欠租金或費用時得自前開押租金中扣抵之。

20 2.系爭房地之水電用戶，於原告承租前係以前承租人「凱富保
21 溫科技有限公司」名義申請，原告承租後並未變更申請名
22 義，只有變更繳費住址為原告地址，即高雄市○○區○○○
23 路000號8樓之1，原告於110年5月11日向台電公司屏東區營
24 業處申請變更用戶地址為屏東縣○○鄉○○路00地號。

25 3.被告林勵延於110年5月間知悉原告擬提前終止系爭租約後，
26 曾提出原告起訴狀所附原證七之清單，載明「修復還原」9
27 項內容、「清除廢棄物」4項內容及「違約金」2項內容，原
28 告有收受該份清單且知情。

29 4.原告於110年5月28日寄發存證信函予被告四人，內容表明雙
30 方同意於110年5月10日終止系爭租約，原告已依約回復原
31 狀，請被告於函到7日內返還押租金。

01 5.原告於110年5月間搬遷，嗣後有僱工進行部分的修復，及清
02 除廢棄物。

03 (二)爭執事項

04 1.系爭租約是否已經於110年5月11日提早終止？

05 2.系爭房地是否已於110年8月3日全部回復原狀？

06 3.原告請求歸還終止租約後之押租金600,000元及清理水溝費
07 用30,450元有無理由？被告是否應負連帶給付責任？

08 四、本院之判斷：

09 (一)系爭租約是否已經於110年5月11日提早終止？

10 1.經查：根據兩造之系爭租約分別就土地與房屋訂立約款，其
11 中關於承租人提早終止合約經出租人同意之約款，是約定在
12 房屋租賃條款之第四條第4款，即租賃期限未滿，一方擬提
13 前終止租約時，需得他方書面同意。若乙方提前遷離他處
14 時，乙方應賠償甲方三個月租金，如甲方擬提前收回房屋，
15 亦賠償乙方3個月租金之損害(見本院卷一第19頁)，而土地
16 租約部分則無該條款約定，而在土地租約之第18條約定「本
17 契約未規定事項，依民法及土地法之規定辦理」(本院卷一
18 第18頁)，而由系爭租約標的是以土地使用為主要，房屋應
19 是做為辦公室之搭配用途，然系爭合約既有意區別約定，該
20 系爭合約租金、租期性質上屬於共同約款事項無從區別，故
21 解讀系爭合約時，應參酌民法、土地法有關提前終止租約有
22 關規定而判定是否連同土地之終止也需經出租人同意始可為
23 之。

24 2.而按民法第453條關於期租約之終止規定為：定有期限之租
25 賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約
26 者，其終止契約，應依第四百五十條第三項之規定，先期通
27 知。依前揭法條之反面解釋，即定有期限租賃契約之終止，
28 必須於租期屆滿時始可為之，倘欲於租期屆滿前終止租約，
29 除經契約當事人雙方同意外，必須於租約中載明當事人之一
30 方得任意終止，否則即不得任意終止。如此解釋也與系爭合
31 約之精神應相符合，也與系爭合約房屋租約提前終止需得出

01 租人同意約定之條款相符合。而所謂承租人之同意權行使應
02 不得違反誠信原則、公序良俗,如此才能更妥適體現契約精
03 神,保障契約雙方權益。參酌原告提出原證三之存證信函可
04 知,原告於110年以「業務調整原因」為終止緣由,先於110
05 年3月28日預先通知擬終止契約之表示,之後於110年5月10
06 日為終止合約表示,繼而於同年5月28日以該函催促返還押
07 金60萬元,有該函可參(本院卷一第27至31頁),而由被告
08 提出之台南地方法院郵局812號存證信函回復內容可知悉:
09 被告以該函文表示110年5月10日提前終止租約,未經出租人
10 同意,已違反土地租約第7條、房屋租約第4條約定,請代為
11 通知沒收保證金。(二)另經出租人至現場勘查結果,承租
12 人有如附表一許多尚未修復或回復原狀之處,茲通知履行修
13 繕及義務回復原狀之義務等語(本院卷一第129至132頁),
14 由被告前揭存證信函內容可知,其所稱土地租約第7條乃甲
15 方即出租人之提前終止契約約定,房屋租約第4條乃房屋提
16 前終止時需得出租人書面同意之約款,土地租約第7條約定
17 乙方有違反本契約或者民法、土地法規定,經催告及限期改
18 正,仍未改正或改正不完全時,甲方得終止租約(卷一第17
19 頁),而被告一方面發函催告原告完成修繕及回復原狀之履
20 行義務,一方面卻亦表達不同意終止合約,如不解釋成被告
21 以該函文無異於同意終止系爭合約,否則系爭租約如未經終
22 止,原告即無負回復原狀之修繕義務可言,蓋以該函文所催
23 促原告履行內容均牽涉終止後回復原狀之有關修復內容,例
24 如鐵絲網之回復要求、管線遷回原處、交回辦公室鑰匙、遙
25 控器等物品,如經交回上開物品原告顯然即無在系爭房地使
26 用之可能,則被告不同意終止合約,卻要求承租人交還承租
27 物之鑰匙、大門遙控器,不提供使用,與履行租約內容顯然
28 相違背,可認雙方之系爭合約至少於被告回復上揭存證信函
29 時已經終止之一節,堪以認定(即是前揭信函110年6月2
30 日、卷一第132頁之發出日期)。

31 (二)系爭房地是否已於110年8月3日全部回復原狀?

01 被告爭執尚未完全修復之意見參見附表二之說明。而根據附
02 表一之修復還原項目，本院會同兩造於111年4月27日至承租
03 土地勘驗修復情況如下，有本院該日勘驗筆錄及當日之拍攝
04 之現況照片可佐證之（見本院卷二第109至117頁、123至139
05 頁）：

06 1.附表一編號1：大門口路面破損請修復還原：

07 勘驗現場如下：現場有一碎石路面，被告在場稱是未完成部
08 分，參見照片A1-1、A1-2（本院卷二123頁A1、A2照片），
09 原告則抗辯是之後再被刨除開的，並非沒有回復原狀。而由
10 原告所舉證人也到庭說明是原告雇請證人張錡銘前往鋪設
11 之，此經前揭證人到院證稱：卷二第123頁中間黑色區域不
12 是伊施作，瀝青補做的都是伊施做的，排水孔大的都有留
13 設，小的沒有等語（卷二第198至199頁）被告所稱是尚未回
14 復完成，根據原告卷一第69頁照片顯示大門進入之地板及南
15 側水泥地板2021年7月3到7月25日修復前後照片顯示已鋪設
16 柏油路面，故被告所稱破損之部分，應是後來被祛除應屬可
17 採。原告此部分已完成應可認定。

18 2.附表一編號2：大門口周邊浪板：

19 (1)本院勘驗現況如下：現場有紅色及綠色浪班及隔板，紅色浪
20 板上端有破損，綠色浪板靠近門口有向內凹。參見照片B2
21 （本院卷二第125頁）。

22 (2)被告在場稱沒有修護，原告主張承租時候就是如此，並提出
23 照片主張結構無損壞，表面稍微凹凸之照片佐證之（卷一第
24 197頁）。

25 (3)而查，本院勘驗浪板僅紅色上端有破損及內凹，但隔間與防
26 護功能並未減損，故被告抗辯應修復尚無可採，至於被告雖
27 提出之前平整之照片佐證之（卷一第153頁），然因該照片
28 究竟是否承租之時所存在狀態已屬不明，且回復原狀之要
29 求，應是回復物品原來應有功能之狀態，若外觀上不甚美觀
30 但功能無減失，應認此回復要求核屬無據。

31 3.附表一編號3靠加工區那面鐵絲網加門

01 (1)本院勘驗現況如下：與隔壁土地相鄰邊界在土地後端有為鐵
02 絲網，前端則沒有圈圍鐵絲網。參見照片B3（卷二第125
03 頁）。

04 (2)被告主張應該從鐵絲網內部設逃生門，原告則抗辯回復原狀
05 時被告說不用設置，所以只要設到大門位置，被告也稱大門
06 也沒有設置逃生門。

07 (3)而查，系爭土地前揭範圍相鄰位置是稻田，雖鄰近加工區，
08 原告抗辯被告說不用設置，被告亦無反駁之，則此部分可認
09 原告修復完成。

10 4.附表一編號4柏油面庭院：修復大面積的柏油面，及四周水溝
11 疏通：

12 (1)本院勘驗現況如下：

13 4.1系爭土地面向馬路（即大昌路）由右至左依序為：（照片
14 D4-8、卷二第127、129頁）右1是水泥塊地面，右2是柏油馬
15 路、柏油馬路上有一個洞，有人孔蓋，人孔蓋之下方即是水
16 溝所在位置，參見照片D4-1（卷二第127頁），右3是柏油路
17 面，現況靠近柏油馬路的地方呈現斑駁不平整路面，即是被
18 告所稱未修復之部分。參見照片D4-1、D4-3（卷二第127
19 頁），上述大片水泥面上較深顏色之地面是原告所加以修補
20 之地方，深淺顏色明顯，斑駁地面狀態面積不大，約靠近柏
21 油馬路的地方呈現斑駁不平整路面，有本院勘驗當日之照片
22 可參，而原告提出修補之照片中（卷一第39至43頁、第199
23 頁），在2021年7月5日修補前到8月2日修補後之照片中，均
24 有修補水泥地板之區塊呈現，此大面積之水泥地板修繕均有
25 顯示日期比對修補前後之施工照片可參，另有同年7月17日修
26 補前到8月3日修補後之道路補鋪瀝青，及水溝由同年7月3日
27 疏通前到7月25日疏通後，將雜草生長剷除後加以疏通，水溝
28 內木屑清理之照片可參（卷一第41、43、45、47、49、51、5
29 3、55、57、59頁），被告質疑之斑駁區塊僅勘驗期日現場所
30 見小範圍之面積，而此區域從110年7月間到本院111年4月間
31 勘驗時間，約超過6個月之久，由修繕後6個月之路面狀況是

01 否可據以推斷原告未善盡義務，容有可查之處，至於被告提出
02 出之比對照片（卷一第133、139、141、143、145頁），以其
03 照片上均無日期顯示是何時拍攝之照片，雖其提出修繕前平
04 整之地面照片佐證之，但其實際拍攝日期為何時？其所稱被
05 告修繕後之照片除與原告提出之修繕後照片有差異外，本院
06 勘驗時，亦無該照片呈現之路面破損雜亂不堪情形，可參見
07 卷二之第127頁照片現況，而如C4.3照片上之斑駁面積，是修
08 繕後因修繕瑕疵者，亦是可針對該部分補正請求修補之問
09 題，故依據上開說明，可認原告對於附表一編號1之修復工
10 作，實均已完成。

11 (2)4.2水溝需要疏通部分：

12 本院勘驗現況如下：①右邊靠近右1水泥地面處只留有一人
13 孔蓋，參見照片D4-1（卷二第127頁），②後面位置有一整排
14 洩水口，參見照片D4-5（卷二第127、129頁），水溝都被水泥
15 地面或者柏油路面覆蓋住，但空地之前後位置均留設排水
16 孔。

17 (3)關於此部分修補水泥地板、水溝疏通部分除如前述佐證說明
18 之外，證人陳慶寅也到院證述上述部分也是其施作，洩水孔
19 之留設爭議部分，證人則稱如果如果有看到會順便清理，沒
20 看到則無清理，而路基要設置鐵條之部分，大塊的地基水泥
21 板都要安裝鐵條，有安裝鐵條，也有向原告請款，如果原來
22 就沒鐵條的地方就不會安裝鐵條，如果是原來老舊或者壞掉
23 的鐵條，原告也修復了等語（見卷二第240至242頁），而關
24 於水溝原告曾經疏通之佐證除如前述外，排水孔大致均前後
25 有留設之，此經本院勘驗時在地板上可見前後端各留設排之
26 排水孔位置，見卷二第127頁之4.1照片、4.5照片、4.7照
27 片，當被告詢問其鋪設瀝青時有無將排水孔留下之時，證人
28 張錡銘則證述：因為小的排水孔已經堵塞，所以就補起來，
29 大的排水孔有留下等語（見卷二第199頁），而系爭土地上之
30 排水孔是否暢通，原告回復原狀時即應督促施工人員注意改
31 善之，而此部分原告未盡督促之責，故被告所稱未完成修復

一節，於較小排水孔遭堵塞未盡改善之部分被告抗辯為可採，故此部分原告有上述小部分未能完善回復原狀。

5.附表一編號5門：修復鐵門、復原後門：

本院勘驗現況如下：有設置一鐵絲網門，面向系爭土地之一面設有門栓，見照片E5（卷二第131頁），原告陳述這是因應被告要求所設置逃生門，而上述鐵絲網門已經完整，並朝向系爭土地方向之門上也加鎖，被告雖爭執與原來設置之逃生門不符，然該鐵絲網門設置作用如為防護及逃生之需求而設置，倘功能上符合，雖尺寸工規格尚有所些許差異（見卷一第159頁被告提出對照之照片），以被告雖提出對照之照片，但不因此即認為原告之設置未達回復原狀，且證人陳慶寅亦到院證稱關於系爭房地上鐵絲網施作乃其建議原告之意見，而該高度安全不容易受風後傾倒，且鐵絲網如太高易因容易傾倒而壓傷人，是以前建議原告施作該高度，原告也採納之，逃生門也是搭配鐵絲網高度一起，安全之外也美觀等語（見本院卷二第240至241頁），故被告此部分抗辯尚無可採。

6.附表一編號6：水泥基地板面請修復還原，內層有鋪鐵條再水泥鋪平。

(1)關於6.1本院勘驗現況如下：

土地後端是一大片水泥塊，在左右各有一處顏色較淺之水泥地面即是被告所稱為之水泥地，可參見照片E6-1（卷二131頁），而被告陳稱水泥地基內需鋪設鐵條，表面再鋪設上水泥地面，但現場之淺色水泥地面，原告僅鋪設水泥地面，基地裡層並未加上鐵條加強之，原告主張是按照當初破損之地方加以形塑修補之。

(2)6.2本院勘驗現況如下：（見照片E6-2、卷二第131頁）靠近大門口馬路右邊有一片顏色較淺之地面，原告主張水泥地面鋪設時有加鐵條在內，被告則稱：從檔土牆到大門口邊坡整片應該鋪設水泥，但沒有復原。

(3)6.3本院勘驗現況如下：（見照片E6-3、卷二131頁），是比

較斑駁之水泥地面，被告勘驗現場時插入旗竿之位置，被告稱說是原告當初立鋼條時有裂開而沒有修復之部分。原告主張：當初承租就是如此現況，因為鋪設水泥時，被告沒有購置鋼條，所以未設置。被告：受損位置都不是原告修復之地方。

(4)上述(1)至(3)之修復情況，根據原告提出之岡奈瓏有限公司估價單記載施作有五部分，第一部分記載加竹鐵施工，規格20x20、混凝土平均20公分，第二部分混凝土高平均15公分，板模長，第三部分：混凝土平均9公分，板模長，第四部分：後水溝加高，板模長，第五部分：補基礎柱5件、板模混凝土等情，有上開估計單（卷一87頁）可佐證之，而證人陳慶寅證稱關於鐵條之設置如前述狀況，且有施作照片可參（見卷一第315頁），檔土牆部分則非證人施作之項目，而檔土牆如原無鐵條施作在內，原告回復原狀時依約也無額外施作之必要，故被告爭執從檔土牆到大門口邊坡整片應該鋪設水泥，但沒有復原之部分，然由原告提出之復原照片中（卷一第39至43頁照片），照片上緊鄰大昌路水溝邊之水泥地面即是被告爭執之擋土牆邊坡，從2021年7月19日之修復後照片上呈現齊整之水泥邊坡（卷一43頁照片），並無被告爭執之未修復狀況，是以，原告附表一編號6之工作應認已完成修復。

7.附表一編號7與8：水塔及抽水馬達均放回原位，並能順利啟動。本院勘驗現況如下：

(1)如照片7&8（卷二第133頁）所示位置被告稱說不是水塔應放置之位置，另有馬達一個，水塔應該放在鐵絲網旁邊其站立之位置（按：照片上身穿紅衣之人是被告，其所站位置）。且馬達並未回復修好，是被告自己修好的；原告則稱水塔原放在室內，馬達修復時是好的。而由原告提出7月3日到7月24日完工前後施作照片（卷一第73頁）顯示水塔已經架設回復原位置，另由被告之對比照片（卷一第147、179頁）而觀之，原告放置之位置與原先之位置略有差異，而原告委請之證人鄭振輝證稱：水塔當初放在該位置，因為原告要停車，

01 所以移到電線桿旁邊，後來要歸還時又移回原來位置，原告
02 承租時就是將水塔與加壓馬達一起移走，所以交還土地時才
03 又移回原來位置，加壓馬達移回時試過性能是可以運轉，如
04 果加壓馬達有問題就沒辦法出水，水龍頭也有測試過有水出
05 來，當時有測試過水龍頭是有水，就表示水塔與加壓馬達及
06 電力都沒有問題等語（見本院卷二第200至201頁），核證人
07 是受原告委請完成上述工作，如證人完成後未能使工作達到
08 原告之要求性能，原告豈可能願意付款而受領未完工之工作
09 項目？有原告提出水塔、馬達收據佐證之（見卷一第83
10 頁），是以，原告主張有完成該項目核屬可採，至水塔位置
11 證人也說明因為該位置有出水口，因此才會移回該位置，則
12 雖該回復之位置與被告要求位置有差異，但如確實回復原有
13 性能，則該位置之微少差異不影響水塔、馬達之運作，應認
14 原告已完成該項目。

15 (2)至於被告爭議馬達是自己找人修好一節，證人證述其完成之
16 馬達組是電動門之馬達，另一組沒有動，因為是去整理，所
17 以收據之3000元是工資，不是材料費用，當時測試也有電力
18 等語（見卷二第201至202頁），而證人之工資收據是101年5
19 月27日（按：101年可能是誤寫日期、蓋101年時本件尚未出
20 租原告、是106年開始出租原告），距離被告8月23日檢驗發
21 現馬達是故障之時間相差約3個月，是否期間因為其他因素導
22 致之後損壞尚未可知，而證人既經具結作證，且其施作時間
23 也是在原告主張5月10日終止系爭租約後之期間，本院採信其
24 證詞為可信，故電路部分可認原告有完成復原工作。

25 8.附表一編號9：房屋內外水路、廁所、大廳、牆面恢復原狀。

26 (1)本院勘驗現況如照片G9-1、9-2、9-3、9-4。（卷二第135
27 頁）。

28 (2)被告陳稱廁所大門口弄髒未清理乾淨，女廁地面深色地磚更
29 換時並未得被告同意也未回復原狀，男廁部分馬桶只能沖小
30 的水，排便時即無法沖水，開關鬆動，地面磁磚沒有復原，
31 門口沒有清乾淨。

01 (3)而查，原告所舉前揭證人鄭振輝證稱證稱：男女廁所沖水管
02 線是其施作，僅是更換內部控制水閥之零件，馬桶則未更
03 換，透氣孔也有施作，因為鐵皮屋裡面本來沒有透氣孔，施
04 作時性能完好，沖便時為何不能沖水伊不知等語（見本院卷
05 二第202至203頁），而原告僱請證人修繕上述品項之工作，
06 如施作完成卻欠缺需要之功能原告豈能不要求改善後才付
07 款，反而任意接受不完整之施工品質？故原告所舉證當時確
08 有修復完成應可採信。

09 (4)至被告附表一系爭清單上要求品項是關於水路、廁所、大
10 廳、牆面等之項目，故被告爭議之地面清潔、磁磚顏色等與
11 應完成之項目無涉，故原告抗辯有完成修復一節應為可採。

12 9.附表一編號10、榕樹整排花檯，清除野草、垃圾：

13 (1)本院勘驗現況如照片H10-1、10-2(卷二第137頁)。

14 (2)被告抗辯水泥、廢棄物是丟在花檯上面沒有清除。原告陳稱
15 榕樹是根據被告要求而修剪，水泥塊原本就在花檯內。

16 10.附表一編號11：屋後清除馬桶、鐵架、雜草廢棄物。

17 (1)本院勘驗現況如照片H11(卷二第137頁)。

18 (2)被告抗辯馬桶是丟棄在電險桿附近，隆起部分就是沒有清除
19 之部分。原告陳稱馬桶復原有清除，隆起部分承租時即如此
20 現狀。且原告未使用該部分。

21 11.附表一編號12：洪清冬鄰居那面請清除所有廢棄物。

22 (1)本院勘驗現況如照片H12（卷二第137頁）。

23 (2)被告陳述靠近鄰居鐵絲網旁邊之廢棄土石未清除。原告陳稱
24 瀝青是修補時掉落，瀝青可以讓地面凝固即僅是少許。

25 (3)而查，關於前揭應清理之廢棄物部分：本院勘驗時自H11照片
26 上可見電線杆附近確實仍有碎石塊堆置，H10-2照片上之花檯
27 內也有碎石塊堆置其上，H12靠近鄰居土地尚有瀝青殘渣散在
28 土地上，原告雖抗辯並未使用該位置，或者瀝青數量少，但
29 證人張錡銘也證稱：香蕉園附近之瀝青碎粒是我們的，但整
30 塊的不是我們的等語（卷二第200頁），則由證人證述內容可
31 知，該瀝青散渣既是當時修復時散落之而無清理乾淨，屬於

01 被告要求需清理之廢棄物，則雖量微少，亦為原告應完成之
02 品項，而該部分原告無法舉證證明確實完善回復原狀工作，
03 則附表一編號10、11、12均有部分廢棄物尚未清運完全，此
04 部分可認原告尚未完成之。

05 12.附表一編號13：清除房屋內外雜物

06 (1)本院勘驗現況如照片H13-1、13-2（卷二第139頁）。

07 (2)被告陳稱廢棄物有二堆，靠近房屋旁邊及大門水泥。原告陳
08 稱回復原狀時沒有柏油塊，水泥地上混凝土不是廢棄物。

09 (3)而查，本院勘驗時自H13-1照片上可見地面仍少數混凝土堆放
10 散在地面上，H13-2照片上有一小堆之瀝青在地上，原告雖抗
11 辯並非廢棄物，但證人張錡銘也證稱：卷二139頁13-2照片上
12 之瀝青是舊的東西清在一起而已等語（卷二第200頁），則該
13 瀝青堆既是證人受雇鋪設時清理而留下之舊物，屬於被告要
14 求需清理之廢棄物，則雖量微少，亦為原告應完成之品項，
15 而該部分原告無法舉證證明確實完善回復原狀工作，則附表
16 一編號13有部分廢棄物尚未清運完全，此部分可認原告尚未
17 完成之。

18 (三)原告請求歸還終止租約後之押租金600,000元及清理水溝費用
19 30,450元有無理由？被告是否應負連帶給付責任？

20 1.關於押金60萬元約定可以沒收之情況為（沒收保證金即押金6
21 0萬元）依據系爭合約土地租約部分之第7條約定承租人有違
22 約情事，致損害出租人之權益時，方可基於賠償出租人損害
23 而沒收之。（卷一第16頁）

24 2.約定押金可作為扣抵之約款：系爭合約土地租約中第4條若
25 因租期屆滿遷出時，於扣除修繕清理系爭房地費用後，如仍
26 有剩餘時返還承租人；第9條處理承租人遺留廢棄物之清潔費
27 用，第10條水電費、營業稅、罰金未繳納時之代墊款項；房
28 屋租約部分第4條第2款，承租人租期內發生之應付未付費
29 用，第3款遺留物清潔處理所生費用時。（見本院卷一第18至
30 19頁契約書）。

31 3.由前揭約說明可知，原告就附表一各項目中如未能完成項目

之清潔處理費用，出租人得由60萬元中扣除之，而因原告有關於廢棄物清理部分有附表一編號10、11、12、13等均有部分廢棄物尚未清運完成，故原告依據系爭合約訴請返還60萬元部分，以其尚有未依約完成品項，故縱使扣除3個月租金後（詳下段說明）之餘額354,000元（600,000－246,000＝354,000），依據系爭合約土地租約部分第4條約定，合約期滿乙方需將土地修護清理乾淨，若未修護清理，甲方得將押金保留，待修護清理完畢後結算清理費用後，於押金扣除，剩餘部分歸還承租方（卷一第16頁之契約條款），故原告訴請60萬元依前揭約款仍未能返還之。

4.本件關於違約提前終止契約之約款是賠償3個月之租金，而系爭合約既有如此約定，由前後條款解釋契約顯見提前終止租約顯是排除於前揭土地租約第7條規範之沒收保證金違約情事之中，故而被告主張原告違約應該沒收60萬元押金，被告應舉證其有何違約所生損害導致出租人權益受害而需賠償之情況，才可依約沒收之，而原告基於個人業務調整之自己事由需提前終止租約，提早遷離他處之情況，依租約僅需賠償出租人3個月租金即246,000元（82,000×3＝246,000），故被告主張於返還押金60萬元範圍先受扣抵上開租金金額項目自屬合理，並此說明。

5.綜上，雙方間之系爭租約已經合法終止，原告負有回復原狀交還租賃物之義務也為兩造所不爭執，而因原告有如附表一編號10、11、12、13等之部分廢棄物尚未清運完成，故原告依據系爭合約訴請返還60萬元部分，以其尚有未依約完成品項，故依據系爭合約土地租約部分第4條約定，其押金返還請求權尚有未能返還緣由，從而原告訴請返還60萬元押金核屬無據，應駁回此部分之訴。

(四)另外原告請求清理費用30,450元部分：原告主張此清理費用是因為被告林昱吟主張係因原告公司因素導致系爭土地上之水溝遭淤泥塞住，原告雇工施工期間，遭被告報警阻擋工人之清除廢土，主張土壤為其出錢購買不允許原告雇用之人清

理，導致原告額外支出清理費用，故請求被告等負擔，並提出清理費用之估價單佐證之（見本院卷第97頁），而關於前述紛爭情節，有原告提出照片、對話可參之（見本院卷一第205頁），以上情節也為被告所不否認爭執經過，並提出屏東縣屏東市調解委員會調解筆錄佐證之（卷二第29至30頁），而上述紛爭是因為承租土地上良土填補及回復土地空洞所因引發，而原告雇工清理水溝既是因應被告要求回復原狀而為之措施，該清理費用由被告負擔之依據尚乏依據，故原告此部分請求核屬無據，應駁回之。

(五)綜上，原告之訴為無理由，應駁回之，則其假執行聲請也失所依附，應併駁回之。

五、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 9 月 6 日
屏東簡易庭 法 官 潘 快

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 9 月 6 日
書記官 鍾嘉芸

附表一：系爭清單內容（參考本院卷一第37頁）

修復還原	
編號	項目
1.	大門口路面破損請修復還原。
2.	大門口周邊浪板。
3.	靠加工區那面圍鐵網加門。
4.	柏油面庭院：請修復大面積的柏油面，及四周的水溝疏

	通。
5.	門：請修復鐵鋼門，復原後門。
6.	水泥地基板面請修復還原。內層有鋪鐵條再用水泥鋪平。
7.	抽水馬達，放回原位，並能順利啟動。
8.	水塔，放回原位，並能順利啟動。
9.	房屋內外水路、廁所、大廳、牆面恢復原狀。
清除廢棄物	
10.	榕樹的整排花檯，請清除野草、垃圾。
11.	屋後請清除馬桶、鐵架、雜草廢棄物。
12.	洪清冬鄰居那面請清除所有廢棄物。
13.	清除房屋內外雜物。
違約金	
1.	由保證金中扣除，3個月租金。
2.	上開修復還原及清除廢棄物完成，才退還剩餘保證金。

附表二：系爭清單內容及兩造主張（參考本院卷二第29-2頁）

修復還原				
編號	項目	原告主張	被告主張	被告證物及頁數
1	大門口路面破損請修復還原。	路面上有新鋪設的柏油，顯見原告有回復原狀，破損部分是事後才刨開。	大門口路面未完全修護還原	本院卷一第155頁、本院卷二第123頁照片。
2	大門口周邊浪板。	承租時浪板狀態就是如此，原告並無造成破壞。	大門口週邊浪板完全未修復還原	本院卷一第153頁。
3	靠加工區那	原告要回復原狀	被告原本	被告111年2月23日

	面圍鐵網加門。	時，被告說不用設置，只要設置鐵網至大門位置。	有兩個鐵網逃生門，一個設在鄰地旁那面，原告並未完全回復原狀。另一個在加工區那面，被告已告知丁建得（即原告職員）改設在入口鐵門旁，原告也未設立逃生門。	書狀乙證6照片編號第11至15號、本院卷二第125頁。
4	柏油面庭院：請修復大面積的柏油面，及四周的水溝疏通。	柏油馬路是有新鋪設過，被告主張未修復之部分是承租時就如此，原告承租後也有修補，顏色較深的柏油路面都是原告修補的地方。原告在前後位置都有留排水孔，左右側本來就沒有排水孔。	柏油地面有龜裂及積水，四周水溝未疏通。排水管孔未確實間隔留孔。水溝鐵板蓋埋在柏油路面底下，無法移動。	本院卷一第133、139、140、141、143、187頁、本院卷二第127頁照片編號4-1、第129頁。
5	門：請修復	該處逃生門是根	後門、鐵	被告111年2月23日

	鐵鋼門，復原後門。	據被告要求而設置的。	網門未回復原狀	書狀乙證6照片編號第13、14號
6	水泥地基板面請修復還原。內層有鋪鐵條再用水泥鋪平。	原告已按當初破損部分予以形塑補鋪完整。水泥塊地面鋪設時也有鋪設鐵條。從擋土牆到大門口之邊坡整片，承租時現況即是如此，旗桿部分當初沒有設置鋼條，係自然龜裂，當初也有請被告購買鋼條，但被告沒有提供鋼條，就沒有為其鋪設。	原告任意在擋水牆水泥地基挖洞，且僅有部分修復，內層鐵條亦僅有部分鋪設。矮擋土牆鐵門走道旁未修復還原。	被告111年2月23日書狀乙證6照片編號第14至42號、110年10月15日書狀乙證照片編號25、47、48、51、52號、本院卷二第131頁照片編號6-3
7	抽水馬達，放回原位，並能順利啟動。	馬達於原告復原時是正常的，不知為何故障。	被告原有2個抽水加壓馬達，原告並未將之放回原位，且錯位移入故障馬達，另一個馬達則未返還，被告後來請人另行處理。	被告110年12月2日書狀乙證3照片編號3、4、7號及111年2月23日書狀乙證6照片編號47至52、54至55號
8	水塔，放回原位，並能順利啟動。	水塔本來是放在室內。	水塔並未放回原位。原本	被告111年2月23日書狀乙證6照片編號

			大昌路109 2號有2個 水塔，一 個在車庫 內，一個 在鐵厝 旁。110年 8月23日沒 水沒電， 被告後來 請人另行 處理。	47至50號、本院卷 二第133頁
9	房屋內外水 路、廁所、 大廳、牆面 恢復原狀。	冷氣孔部分並非 當初回復原狀範 圍。女廁部分因 故障而更換，但 不如被告意思。 男廁馬桶應是水 壓不足，馬桶水 箱下承租時本來 就沒有鋪設磁 磚，門口不知何 時被弄髒。	原告任意 拆除、更 換男廁馬 桶，造成 開關鬆動 搖晃、沖 水不順 暢，且馬 桶底下地 板未復 原。亦未 經同意更 換女廁部 分地板， 門口地面 汙穢也未 清除。	被告110年10月15日 書狀乙證2照片編號 21號、110年12月2 日書狀乙證3全部照 片。
清除廢棄物				
10	榕樹的整排 花檯，請清 除野草、垃 圾。	榕樹是根據被告 要求而修剪，另 花檯內本就有水 泥塊，木削也不 是原告放置的。	花檯裡有 木皮、木 削、砂石 及野草等	被告110年10月15日 書狀乙證2照片編號 9至10號、111年2月 23日書狀乙證6照片 編號第56至58、72

			廢棄物未清除。	號、本院卷二第137頁照片編號10-1、10-2。
11	屋後請清除馬桶、鐵架、雜草廢棄物。	馬桶已經清除，而該處土地隆起是承租時就如此，該處原告也沒有使用。	鐵架、雜草等廢棄物僅有部分清除，被告已另外請人移除，雜草部分是被告林昱吟自行清除。馬桶是丟棄在電線桿附近。	被告110年10月15日書狀乙證2照片編號21、111年2月23日書狀乙證6照片編號59至62號、本院卷二第137頁照片編號11。
12	洪清冬鄰居那面請清除所有廢棄物。	瀝青是原告修補時掉落，可以讓地面凝固，數量也不多。	車庫土地上有瀝青廢棄物，原告未清除乾淨，瀝青塊是由被告自行清除。旁邊女廁地板更換及破壞水泥地基的廢棄物也未清除乾淨。	被告110年12月2日書狀乙證3第8頁右下角照片、111年2月23日書狀乙證6編號63、73至74號、本院卷二第137頁照片編號12。
13	清除房屋內外雜物。	原告回復原狀時該處沒有柏油塊，水泥地上是	大門內左側水泥地基上之瀝	被告110年10月15日書狀乙證2照片編號18、23至25號、110

		有混凝土，但不是廢棄物。	青 廢 棄物、房屋外木皮、木削、瀝青及靠大昌路處地面木皮、木削未清除。縱使該處水泥地上有混凝土，原告依約也應將之清除。	年11月15日庭呈證據清單編號第2頁上方、110年12月2日書狀乙證3第14頁照片全部及第16頁右方照片、本院卷二第139頁。
被告補充原告未修復項目				
14	鐵網未修復 還原	此項目係被告自行增加，與本件無關。且原告委託廠商施作時，廠商考慮柱子高度為六尺，如鐵網高度七尺將造成頭重腳輕、容易晃動，為免影響安全才施作為六尺。	被告原本鐵網高六尺、水塔旁之鐵網高七尺，原告施工損壞高六尺之鐵網，且移除水塔旁七尺高之鐵網。	被告111年2月23日書狀乙證6照片編號64至67號
15	車庫地面洪 清冬鄰地那 面水泥凸起 損壞	此項目係被告自行增加，與本件無關。	原本車庫地面有水泥凸起地板，原告破壞後未完全復原。	被告110年12月2日書狀乙證3第8頁左側及右上方照片

16	大門電動遙控鐵門220V電力未復原	此項目係被告自行增加，與本件無關。	原告破壞大門內側的水泥地基，施工時又損毀220V電力，未將之復原。	被告111年2月23日書狀乙證6照片編號68至71號、第20頁影本及水電收據編號53號
17	農用噴霧器一臺、大支鋤頭一支等未返還	此項目係被告自行增加，與本件無關。	被告之農用噴霧器及鋤頭等農具被原告移走。	被告110年6月2日書狀乙證1存證信函、111年2月23日書狀乙證6照片編號44號
18	被告林昱吟曾要求原告復原要確實，並以照片回覆	此項目係被告自行增加，與本件無關。	原告原證15、16無法證明原告已完全修復及還原。	被告110年12月2日書狀乙證第5至6頁