

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第1636號

原告 奇異鳥實業有限公司

法定代理人 廖惇孟

訴訟代理人 張智偉律師

高維偵（委任狀無址）

被告 艾可米文教事業股份有限公司

法定代理人 徐孝存

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國112年5月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣948,635元，及自民國111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔99%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

（一）原告前於民國106年3月23日向被告承租門牌號碼桃園市○○區○○路0段00號地下1樓至地上5樓房屋（下合稱系爭房屋）經營補習班，雙方約定租期為六年（即自106年4月10日起至112年4月9日止），自第一年起至第三年止，每月租金為新臺幣（下同）23萬元，第四年起至第六年止，每月租金為25萬元，原告並給付被告96萬元之押租金，兩造並就租賃契約（下稱系爭租約）辦理公證完畢。

（二）嗣後雙方合意於111年6月30日提前終止租約，原告並已依

約回復系爭房屋之原狀：

- 1.兩造協議提前終止租約後，原告即於同年月27日前請求被告確認系爭房屋須恢復之原狀及回復程度，均遭被告以：「就依合約」、「就現狀還我」、「我們有公證合約 依合約即可」、「（原告：所以我們得去現場確認）應該不用」等語，拒絕與原告共同至系爭房屋核對須恢復原狀之項目，原告遂於兩造約定之110年6月30日前將所有課桌椅及設備均遷出系爭房屋並恢復完畢，更自費拆除系爭房屋於原告承租前及已裝設之物品、重新粉刷拆除後之牆面、更新洗手槽水台、打掃清潔等已超出恢復原狀之範圍後，始與被告約定於同年7月2日進行點交。
- 2.被告雖稱原告於111年7月1日仍未清空系爭房屋，於當日仍在搬遷桌椅及書櫃云云，惟原告實際上於111年6月30日即已全數完成搬遷，前述留存於系爭房屋內之物品均為承租前即已存在於系爭房屋內，原告原先考量如任意搬遷將遭被告指責而將其留於屋內，嗣後又因考量兩造間系爭契約第18條第2項：「本租賃物現留之生財器具均無償贈與租賃人」約定，擔心該部分物品屬契約所稱之「生財器具」，故原告嗣後又於兩造約定點交之前一日即111年7月1日再將其搬遷完畢。
- 3.被告雖另稱原告未依約拆除廚具，回復系爭房屋之原狀云云，惟被告所稱之廚具係於原告承租系爭房屋時即已存在，且原告經營補習班，廚具顯然非生財器具，原告於承租期間亦從未用過此廚具，均以外食方式處理飲食。
- 4.被告復辯稱原告遲至111年7月6日始將其營業地址遷出系爭房屋，違反兩造租賃契約第16條之約定云云，惟該條約定所記載內容僅為約定待原告把登記遷出後，被告始需將押租金返還原告之返還押租金義務時點而已，與原告是否仍實際占用系爭房屋本屬二事，且觀民法第490條之規定可知，占有人係指對於務有事實上管理力之人，顯見原告公司是否將營業地址遷出，並不影響被告對於系爭房屋之

01 實質管領支配結果。

02 (三) 兩造於111年7月2日及同年月13日共點交二次：

03 1.兩造原於111年7月2日約定點交，詎被告於當日竟向被告
04 為下列回復原狀範圍之要求：(一)牆面應粉刷為被告指定之
05 顏色，(二)洗手槽應更換為石材檯面，(三)應將電子鎖更換至
06 全新，(四)拆除於被告承租前即已存在之廚房設備。並稱原
07 告若未達成即不願返還押租金云云，致原告為取回押租金
08 而不得不順從其要求，兩造並再次約定於同年月12日第二
09 次點交，惟被告於當日又以：洗手台之材質為塑膠云云拒
10 絕返還原告押金。

11 2.兩造於同年月13日為第二次點交時，雙方亦於現場就所有
12 項目逐一檢視，惟因被告人員不斷爭執原告於同年月11日
13 更換完成之洗手台不符其要求云云，原告法定代理人認被
14 告不斷提出顯逾原告義務範圍之要求，始決定逕行離去。

15 (四) 否認被告所稱原告應給付88萬8,332元之金額：

16 1.原告並無被告所辯稱之違反租賃契約行為：

17 被告固主張原告提前終止租約，應賠償被告一個月租金數
18 額25萬元之違約金云云，惟兩造前曾於110年7月14日協議
19 提前於111年1月9日終止本件租約，被告同意拋棄系爭租
20 約第10條之違約金請求，兩造並於當日簽立租賃契約終止
21 協議書；嗣後雙方復於110年12月14日協議延長租約至111
22 年6月30日，亦有雙方對話紀錄可佐，是被告自無理由依
23 系爭租約第10條之約定請求違約金。

24 2.被告另稱原告於111年7月1日至13日仍持續占用系爭房
25 屋，依系爭契約第3條第2項之約定，被告得計收1個月之
26 租金25萬元，原告並另應給付原告自111年7月1日至13日
27 期間依租金計算之違約金10萬4,839元云云，惟原告於111
28 年6月30日即已騰空返還系爭房屋等情，已如前述，被告
29 此部分之抗辯自均難認有理由。

30 3.被告另稱系爭房屋有下列損害：(1)監視系統主機及附屬設
31 備、門禁系統及附屬設備遺失，(2)牆壁多處破損，(3)水塔

01 加壓器及給配水管路、水電設備毀損，(4)3樓水槽材質並
02 非石材。被告為填補上開損害回復系爭房屋之原狀，共計
03 支出花崗石水槽7萬0,750元、監視系統主機及附屬設備2
04 萬7,405元、門禁系統及其附屬設備1萬7,147元、水塔加
05 壓器及給配水管路9,500元、全棟補土拔釘及粉刷10萬2,0
06 00 元、水電設備4萬4,979 元及電子鑰匙800元，共花費
07 27萬2,581元云云，惟：

08 (1)原告否認於承租系爭房屋時收受被告交付之(1)項目：監視
09 系統主機及附屬設備、門禁系統及附屬設備等物品。

10 (2)被告僅空言泛稱牆壁有多處破損，卻未提出任何事證證明
11 此部分損害，實則原告於騰空返還系爭房屋時已將牆面全
12 數回復原狀。

13 (3)原告否認水塔加壓器及給配水管路有受損情事，原告自承
14 租系爭房屋起從未觸碰或更動該設備，且被告僅空言主張
15 有毀損情事，就其毀損之狀態、是否是因原告之過失所
16 致、發生期間是否為原告管理期間等情均未為任何說明。

17 (4)原告於交還系爭房屋前即已以全新不銹鋼材質之水槽欲返
18 還被告，被告於111年7月2日表明不同意並要求更換黑色
19 石材材質後，原告亦已於111 年7 月11日依其要求回復原
20 狀等情，已如前述。又被告僅空言稱系爭房屋之3樓水槽
21 係黑色大理石一體成形製作云云，並未提出任何事證，原
22 告亦否認系爭3樓水槽於承租系爭房屋時為全新狀態，實
23 則原告於承租系爭房屋時，該處水槽並非全新且已不合於
24 使用，原告始於租賃期間基於方便考量加以更換；且於遷
25 讓返還系爭房屋時，原告雖無更換之義務，然先因被告之
26 要求將其更換為全新、高價之不鏽鋼製水槽，所盡義務已
27 超越回復原狀之程度，被告仍堅不接受，原告方又更換為
28 全新之人造石材質水槽。

29 (5)就系爭房屋之遷讓返還及狀況，原告先曾於111 年6月27
30 日透過LINE通訊軟體之方式請求被告至現場與原告共同確
31 認，遭被告拒絕後，雙方並於111年7月2日、同年7月13日

01 進行2次點交，嗣後被告又於111年7月20日向原告寄發存
02 證信函，期間被告均未為任何主張，卻於本件訴訟中空言
03 泛稱：回復原狀費用共27萬2,581元云云，顯係臨訟編造
04 之詞，不足採信。

05 4.被告再稱原告尚未之復電話費用1萬0,887元、瓦斯費用26
06 元、電費520元等部分：

07 就電話費用部分，不爭執111年5月16日至同年6月15日期
08 間之金額6,087元，111年6月1日至同年月30日之網路費用
09 762元，及短缺之電費520元。惟原告已於111年6月30日遷
10 出系爭房屋，故就111年6月16日至同年7月15日期間之電
11 話費用4,038元，原告僅願給付至6月30日前之費用，另就
12 111年7月1日至同年月11日共26元之瓦斯費用，原告並無
13 給付義務。

14 (五)爰依不當得利及系爭租約之法律關係提起本件訴訟，並聲
15 明：被告應給付原告96萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
16 至清償日止，按年息5%計算之利息。

17 二、被告則以：

18 (一)原告於兩造約定之111年6月30日時尚未恢復系爭房屋之原
19 狀：

20 1.兩造雖曾約定提前終止系爭租約於110年6月30日提前終
21 止，惟原告並未如其主張於111年6月30日遷出系爭房屋並
22 回復原狀。其於翌日之111年7月1日仍在搬遷書櫃及桌
23 椅，且於兩造所約定點交之同年月2日時仍未清空，更有
24 部分東西未經被告同意擅自拆除或變更，另有部分物品損
25 壞，被告認有必要繼續釐清點交清楚，故兩造再次約定於
26 111年7月13日繼續點交，但原告負責人於當日對於毀損及
27 擅自變更物品等事項均不願再詳談，僅交付鑰匙之後表示
28 被告自行寄存證信函即離去。故兩造於同年7月2日及13日
29 始就系爭房屋進行點交。

30 2.又原告於111年7月1日所搬遷之書櫃及桌椅均為承租系爭
31 房屋後原告自行放置並所有之物，並非系爭契約第18條所

約定被告贈與原告之生財器具範圍；至於原告未搬遷之廚具雖為被告所有，然其性質係屬前開約定之生財器具範圍，原告自應如數搬遷。

(二) 原告未依約於111年6月30日前騰空返還系爭房屋，且未依約回復系爭房屋之原狀，共應給付被告88萬8,332元：

1. 111年7月1日至13日期間租金25萬元及違約金10萬4,839元：

兩造相約於111年7月13日點交，原告並持續占用系爭房屋至當日，且於未點交完成前即逕自離去等情，已如前述，依系爭租約第3條第2項之約定，原告得收取一個月之租金25萬元；另依系爭租約第11條後段約定：「承租人未即時遷出交還房屋時，出租人得向承租人請求自終止契約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣之日止按照房租壹倍計算之違約金。」等語，被告亦得請求原告給付前揭13日之違約金計10萬4,839元。

2. 提前終止租約之違約金25萬元：

查系爭租約之屆滿日期原為112年4月9日，嗣後兩造雖曾約定將其提前至111年1月9日終止，被告並放棄系爭租約第10條所約定之違約金請求權，然因原告嗣後又請求延長租期至111年6月30日，故前揭協商自屬無效，而應回歸系爭契約所約定之屆滿日期。原告於111年6月30日即提前終止租賃契約，被告自得依系爭契約第10條之約定請求一個月租金之違約金計25萬元。

3. 修繕費用27萬2,581元：

原告未依約恢復系爭房屋之原狀，致原告分別支出下列修繕費用：

(1) 監視系統主機及其附屬設備、門禁系統及其附屬設備均遺失，遭原告全數拆除搬離，僅留下管線系統於現場，致被告分別支出2萬7,405元（監視系統主機及其附屬設備）、1萬7,147元（門禁系統及其附屬設備）。

(2) 牆壁處多處破損，原告僅以膠帶貼上後即直接粉刷，而未

01 進行補土復原之作業，致被告因而支出全棟補土拔釘及粉
02 刷費用計10萬2,000元。

03 (3)水塔加壓器及其給配水管路、水電設備均因原告未依善良
04 管理人注意義務使用而有毀損狀況，至原告為恢復原狀而
05 分別支出9,500元（水塔加壓器及其給配水管路）及4萬4,
06 979元（水電設備，含施工費用）。

07 (4)電子鑰匙800元。

08 (5)原告於承租期間自行拆除系爭房屋3樓原有之黑色花崗岩
09 水槽，此觀系爭2樓、4樓房屋均保留一體成形之黑色大理
10 石水槽，及系爭房屋於104年9月4日申請使用執照，完成
11 登記後裝潢約6個月，再相隔一年被告即與原告於106年3
12 月23日簽約並公證等情即可知悉。原告僅製作非原狀之黑
13 色人造石水槽，顯未依約回復原狀，並致被告因而支出花
14 崗石水槽費用7萬0,750元（含施工費用）。

15 以上共計27萬2,581元，原告均應如數給付被告。

16 4.電話費及瓦斯費用1萬0,913元、電費520元：

17 原告直至111年7月13日仍實際占有系爭房屋，尚有電話費
18 用1萬0,887元及瓦斯費用26元未繳納，此外另有短差之電
19 費520元（短差200度×2.6元/度）部分，原告均應如數給
20 付被告。

21 5.綜上所述，原告尚積欠被告88萬8,852元，被告自得就此
22 部分請求以原告給付之押租金扣除等語置辯。

23 （三）並聲明：原告之訴駁回。

24 三、得心證之理由

25 （一）原告主張其於承租系爭房屋時給付被告二個月押租金計
26 96萬元，嗣雙方租約於111年6月30日終止後，被告未返還
27 前揭押租金等情，業據提出臺灣臺北地方法院供證書、租
28 賃契約、兩造相互寄發之存證信函、兩造負責人LINE對話
29 截圖（本院卷第21至69頁、112年2月3日準備（一）狀附
30 件）等件為證，並為被告所不爭執，惟就原告之請求，另
31 以前詞置辯。

01 (二) 按「承租人應於簽訂本租約同時給付出租人新台幣玖拾陸
02 萬元整之保證金，以作為其履行本契約義務之擔保。該保
03 證金於承租人在租約提前終止或屆滿遷讓交完房屋並扣除
04 其所積欠之債務後，由出租人無息退還之。」系爭租約第
05 4條有明文約定；押租金在擔保租金之給付及租賃債務之
06 履行，在租賃關係消滅前，出租人固不負返還之責，然租
07 賃關係若已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，自
08 得請求出租人返還押租金，此乃押租金之性質使然（最高
09 法院83年台上字第2108號裁判意旨參照）。次按當事人主
10 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
11 法第277條本文定有明文。又按承租人於租賃關係終止
12 後，應返還租賃物，民法第455條前段亦有明文。而所謂
13 回復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於
14 契約之應有狀態返還，即租賃物返還時應具有何種狀態，
15 應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡
16 酌租賃物之折舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗
17 損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠
18 信原則等，而非回復租賃物之原有狀態。本件被告就未返
19 還原告押租金96萬元等情均不為爭執，已如前述，惟辯稱
20 因本件租約對原告存在88萬8,332元之請求權，並以此主
21 張抵銷抗辯，茲就其主張之各項項目審酌如下：

22 1.111年7月1日至13日期間租金25萬元、違約金10萬4,839元
23 等部分：

24 (1)被告固稱：原告於租約結束後仍佔據系爭房屋至7月13日
25 兩造第二次點交時，依系爭契約約定自應給付被告7月份
26 之租金及13日違約金，然原告否認上情，並主張於同年6
27 月30日即已依約騰空完畢，惟因被告之要求超出回復原狀
28 範圍而於7月13日始進行第二次點交。經查，兩造就雙方
29 曾於111年7月2日、同年月13日進行點交等情不為爭執
30 （參見112年5月5日言詞辯論筆錄），被告雖辯稱因原告
31 未將系爭房屋回復原狀（參見下述維修費用27萬2,581元

部分），兩造始須於同年月13日再次點交云云，惟被告就其將系爭房屋交付原告時，其原狀究竟為何、是否原即無任何受損情形，均未提出相關證據以實其說，尚難逕認原告於111年7月2日點交時依被告意願所為之後續動作，係屬兩造租賃契約中約定之「回復原狀」義務行為，又原告前揭行為既係基於被告之要求所生，被告自無從以此為由，主張原告於111年7月13日點交期間前均無權占用系爭房屋。

(2)另就原告於111年7月1日曾自系爭房屋中搬遷書櫃及桌椅等情，為兩造所不爭執（參見112年5月5日言詞辯論筆錄），惟就前揭物品是否屬於原告依約應搬遷之內容則有所爭議。被告雖稱：物品為原告所有，係於兩造租約成立後原告自行搬入云云，惟並未就此部分提出任何事證以實其說，是其逕以原告未於111年6月30日前搬遷上開物品為由，稱原告占用系爭房屋云云，尚難認有據。

(3)又依系爭契約第18條第2項所約定：「本租賃物現留之生財器具均無償贈與租賃人」等語，雖約定「生財器具」於租賃契約成立時均無償贈與租賃人（即原告），然就其定義並無具體明確之相關例示可茲參酌，於雙方就其定義有所出入時，自應回歸契約本質解釋。本件被告雖另稱原告未依約搬遷廚具，違反兩造租約第18條所稱之生財器具贈與原告約定等語，然參酌原告承租系爭房屋經營補習班，廚具與其營運事業關聯性低，依一般常理殊難想像原告以廚具進行營業等情，難逕認廚具為其營運之生財器具，並綜合兩造所提出之相關事證，本院認被告稱前揭物品屬上開約定中贈與項目云云，難認有據。

(4)被告雖復稱：原告遲至111年7月6日始將其營業地址遷出系爭房屋云云，惟營業地址所設位置與是否佔用支配系爭房屋，本屬二事，就被告對於系爭房屋之實質管領支配結果不生影響。

(5)此外，被告復未再就原告於111年6月30日租約到期後仍持

續無權占用系爭房屋之主張再為其他舉證，是其此部分之抵銷抗辯，尚難認有理由。

2. 提前終止租約之違約金25萬元部分：

被告固辯稱其雖曾與原告約定拋棄系爭租約第10條所約定之提前終止租約違約金，惟嗣後因原告再延長租約至111年6月30日，故前揭約定以無效，應回歸系爭契約之約定云云，然觀原告所提出之兩造110年12月14日約定延長租約到期日之對話紀錄：「原告法定代理人：徐董 晚上好。若三民校您還沒有屬意的買家，我們想再短租六個月，……」、「被告法定代理人：好，那在麻煩將到六月底的支票寄給我們公司」等語（參見原證10），兩造就租約到期期間之延長原訂顯係基於雙方於110年7月14日所協議之111年1月9日終止租約所生，而非被告所稱廢止上開協議之意，且被告法定代理人復未於前開對話中表示原告如欲延長租約期限，即視同前揭協議廢止或將請求系爭契約第10條約定違約金之意，自不能認被告能因同意原告延長租賃契約之要求，即稱其拋棄請求權之協議為無效，是其此部分之抵銷抗辯自難認有理由。

3. 修繕費用27萬2,581元部分：

本件被告另稱原告就系爭房屋未盡善良管理人注意義務，致生系爭房屋暨所屬設備毀損，共支出修繕費用27萬2,581元等情，為原告否認，揆諸上開說明，被告自應就有利於己之事實即原告應回復原狀之具體內容及程度為何、回復前後系爭房屋狀況如何、暨原告就何部分並未回復原狀等情，負舉證責任。經查，被告固提出報價單（水槽、監視及門禁系統相關附屬設備）、施工單及估價單（水槽、水塔加壓器及其管路、牆壁粉刷、水電設備）、及統一發票（電子鑰匙）（參見物證二），及各樓層洗手間管線照片（參見112年3月17日答辯狀附件）等件為證，惟被告並未就其將系爭房屋交付原告時之原狀進行舉證等情，業已如前述，且自前揭洗手間管線照片中亦無從知悉拍攝日

期及是否為原告所為，此外，被告亦未舉證證明原告交還系爭房屋時，系爭房屋確有所主張之各項瑕疵，故其空言辯稱原告應賠償修繕費用27萬2,581元並以押租金扣抵云云，亦屬無據。

4.電話費用1萬0,887元、瓦斯費用26元及電費520元等部分：

(1)被告復稱原告未結清電話費用1萬0,887元及瓦斯費用26元，均由被告所代墊，就其中原告所不爭執之111年5月16日至同年6月15日期間之電信費6,087元、網路費720元及電費520元，共計7,327元等部分，並無疑義。

(2)就111年6月16日至同年7月15日之電話費計4,038元部分，原告固主張其於111年6月30日即已騰空返還系爭房屋，自不應全額計算云云，然查，該期間之電話費用雖係以前揭6月16日起算至翌月之15日，以每月月中作為起始日形成按月區間，惟原告於111年6月30日即已遷讓返還系爭房屋，且嗣後直至111年7月13日止，系爭房屋均因兩造未點交完成而處於裝修狀態，衡諸一般常情，應可認電話費用於房屋遷讓後之111年7月間未再產生，是被告就此部分金額進行抵銷抗辯，應認有據。

(3)就111年7月1日至同年月11日間之瓦斯費用26元部分，既係於原告遷讓返還系爭房屋之111年6月30日後所產生之費用，原告自無負擔之義務。

(4)綜上所述，就此部分之金額，原告尚積欠被告1萬1,365元（計算式：7,327元+4,038元），被告自得以前揭金額為抵銷抗辯。

5.於扣除前開應抵銷之1萬1,365元後，原告得請求被告2人返還之押租金，僅於94萬8,635元（計算式：96萬元—1萬1,365元）之範圍內為有理由。

四、從而，原告依兩造間之租賃關係，請求被告給付94萬8,635元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部

分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 6 月 17 日
臺灣新北地方法院三重簡易庭
法 官 王雅婷

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 6 月 17 日
書 記 官 陳芊卉