

臺灣新北地方法院三重簡易庭簡易民事判決

111年度重簡字第215號

原告 大智國際人力仲介有限公司

法定代理人 張添勇

訴訟代理人 林義璋

被告 慶裕製罐工業股份有限公司

法定代理人 鍾宛珊

訴訟代理人 徐翊昕律師

上列當事人間請求返還押租金事件，經本院於民國111年4月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬叁仟玖佰壹拾元，及自民國一百
一十一年一月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利
息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之七十二，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)緣原告前向被告承租新北市○○區○○路0號2樓房屋，租
期自民國104年5月16日起至109年5月15日止，原告交付被告
押租金新臺幣(下同)240,000元，雙方租賃契約第12條約
定：「租賃契約終止時，乙方應將房屋依歸還當時之現況返
還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。」。嗣租期屆至，
雙方於109年5月16日另立新約，該押租金延續自上次租約，
於新約第12條約定：「租賃關係結束時，乙方應將房屋回復
原狀返還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。」。足證兩
造就返還房屋義務之約定從現況返還修改為回復原狀，則回
復原狀之原狀時點，自應以修改約定之時點為據。基此，原

01 告特別將立新約之現狀拍照存檔，並於109年5月22日以電子
02 郵件方式寄送予被告，茲因原告欲提前終止租約，遂於2個
03 月前通知被告，原告亦於110年5月6日將租賃物清空歸還被
04 告，並於110年5月7日以台北長安郵局第591號存證信函通知
05 被告。詎料，被告竟以原告未回復原狀為由，拒絕返還押租
06 金240,000元。惟雙方109年5月16日簽署租約時即曾將租賃
07 物現況拍照留存，並於109年5月22日以電子郵件寄達被告留
08 存，當時現況與原告交還現況並無不同，原告回復109年5月
09 16日簽署新約時之系爭房屋原狀已足，原告實無回復至104
10 年2月16日現況之義務，被告拒絕返還押租金實無理由。原
11 告更於110年7月29日再次寄發存證要求返還押租金，仍不獲
12 回應，系爭租約業經原告提前終止，故依據系爭租約第4點
13 約定，被告應返還該押租金。

14 (二)又觀諸系爭租賃契約全文均未見違約金約定，被告主張其得
15 沒收押租金以抵充違約金云云，顯無理由。又原告承租系爭
16 房屋係作為東貝光電公司外籍移工宿舍使用，後因東貝光電
17 公司經營不善，遭銀行退票、股票下市，大量資遣外籍移
18 工，不再需要承租系爭房屋，原告遂於110年農曆過年前(即
19 110年2月10日前)，以簡訊向被告實際負責人林阿南告知上
20 情，且兩造亦因對回復原狀範圍有爭議而多次以電話溝通未
21 果，嗣原告於110年5月6日將系爭房屋騰空返還被告，足證
22 原告已提前2個月通知被告終止契約，並無違約，而依上揭
23 系爭租賃契約第11條第2項及第16條第1項第2款約定，不受
24 違約之處罰，自無須給付違約金。被告雖陳稱係110年5月7
25 日至系爭房屋查看始知原告遷離云云，惟查被告提出之拆除
26 清運工程估價單日期為110年4月30日，足證其所言不實，被
27 告確實早已知悉原告終止系爭租賃契約，被告才能於原告騰
28 空返還前請人估價。此外，原告於110年5月6日將系爭房屋
29 清空歸還被告，已回復109年5月16日簽署租約時之系爭房屋
30 原狀，被告提出之拆除清運費用非屬回復原狀費用，原告係
31 自行請業者清運垃圾，110年5月6日騰空返還系爭房屋予被

告，否認系爭房屋有被告主張之污損狀況。且原告最早承租時現場是一片髒亂，均由原告自行清理，本項拆除清運費用非屬回復原狀費用，且該清運及裝修估價單抬頭均非被告，亦無支付憑證，不能證明被告確有支出該項費用。至於被告提出之水電費部分，原告110年5月6日將系爭房屋清空歸還被告，5月份顯無可能使用水電，水電費非屬回復原狀費用。

(三)為此，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟，求為判決：被告應給付原告240,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：

(一)兩造所簽訂之系爭租約第2條(二)已約明「雙方如欲提前終止租約，應於二個月前通知對方。」，復依系爭租約第11條，可得推知原告提前終止租約若未於二個月前通知被告，即應受違約之處罰。準此，原告因可歸責於己之事由提前終止系爭租約而違約。審酌原告提前終止租約未於二個月前通知被告，且未將系爭房屋回復原狀，致系爭房屋閒置未出租逾二個月，堪認被告至少受有二個月之租金損害，而本件押租金數額亦核與被告實際所受至少二個月租金之損害相符，故被告主張沒收押租金作為違約金，應屬有據。

(二)又兩造就系爭房屋之租賃先後簽有2份契約，104年2月16日簽訂之第一份租賃契約書第12條約定「租賃契約終止時，乙方應將房屋依歸還當時之現況返還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。」，而兩造於109年5月12日續約時所簽立之第二份租賃契約書第十二條約定「租賃關係結束時，乙方應將房屋回復原狀後返還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。」，細究上開兩份契約之文義，兩造於系爭租約中關於租賃物之返還約定，特意更易文字內容將「應將房屋依歸還當時之現況返還」改為「應將房屋回復原狀後返還，可見兩造簽立系爭租約時所指「回復原狀」之真意，應係原告應將系爭房屋回復至被告於104年間交付系爭房屋予原告之狀

01 態，意即原告應將系爭房屋內工作宿舍使用之輕隔間、浴廁
02 地坪等施工項目全部拆除清運完畢。退步而言，縱依原告主
03 張只需回復至續約時之房屋現況（假設語氣，被告否認
04 之），而原告於起訴狀自承其所提原證5照片為109年5月16
05 日所拍攝，對比被告於110年5月7日拍攝系爭房屋之屋內照
06 片，牆面塗鴉、地面汙損、遍地垃圾、輕隔間倒塌、水管及
07 電線外露遭破壞，可見原告於110年5月6日遷出系爭房屋
08 時，亦未將系爭房屋回復至續約時之原狀。準此，原告於系
09 爭租約存續中，使用保管系爭房屋應負善良管理人之注意義
10 務；於系爭租約終止時，負有回復原狀返還房屋之義務。倘
11 承租人因過失致租賃物有毀損情況，即負有回復原狀之義
12 務，如不回復，出租人即得請求支付回復原狀所必要之費
13 用，以代回復原狀，並從押租金中扣抵所支出之費用。且觀
14 諸被告所提出之被證3所示照片，可見原告返還系爭房屋與
15 被告時，系爭房屋有牆面塗鴉、地面汙損、遍地垃圾、輕隔
16 間倒塌、水管及電線外露遭破壞等人為污損情事，此非以合
17 於約定方法使用收益所造成之自然耗損、折舊或因不可抗力
18 之因素所造成，則被告請求原告賠償支付回復此部分毀損前
19 之原狀所支出之費用，即屬有據。承上，被告因此支出拆除
20 清運費288,000元、清運垃圾、修補地磚等費用66,090
21 元、清潔費35,000元、天花板及地板修繕費用205,000元、
22 水電整修88,900元，另加計原告積欠之110年5月份水費2,83
23 9元及汙水處理費7,442元，以上共計693,271元，此均有各
24 項支出單據可憑。從而，本件被告從原告交付之押租金240,
25 000元中扣除原告負擔之回復狀費用及其他欠繳費用後，已
26 無餘額，原告自不得再請求被告退還任何押租金等語置辯。

27 三、本件原告主張其前向被告承租系爭房屋，兩造於104年2月16
28 日簽訂租賃契約書，約定租賃期間自104年5月16日至109年5
29 月15日止，並交付240,000元予被告作為押租金。嗣兩造於
30 租期即將屆滿之際，於109年5月12日重新簽立系爭租約，租
31 賃期間自109年5月16日起至114年5月15日止，雙方如欲提前

01 終止租約，應於二個月前通知對方，並約定押金延續自上次
02 租約。嗣原告提前終止租約，於110年5月6日將系爭房屋交
03 還被告，並於110年5月7日通知被告等情，業據提出兩造於
04 104年2月16日及109年5月16日所簽訂之租賃契約各乙份、台
05 北長安郵局第591號存證信函等件為證，復為被告所不爭
06 執，堪信為真實。

07 四、另原告主張被告應返還系爭押租金等語，則為被告所否認，
08 並以上開情詞置辯。茲論述如下：

09 (一)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金，民
10 法第250條定有規定。又雙方欲提前終止租約，應於二個月
11 前通知對方，此為系爭租約第2條第2項所約定。本件原告主
12 張其承租系爭房屋係作為東貝光電公司外籍移工宿舍使用，
13 後因東貝光電公司經營不善，遭銀行退票、股票下市，大量
14 資遣外籍移工，不再需要承租系爭房屋，原告遂於110年農
15 曆過年前(即110年2月10日前)，以簡訊向被告實際負責人林
16 阿南告知上情，嗣原告於110年5月6日將系爭房屋騰空返還
17 被告，足證原告已提前2個月通知被告終止契約，並無違約
18 等語，惟此為被告所否認，並以上開情詞置辯。經查，本件
19 原告於110年5月6日提前終止租約乙節，業經本院認定如
20 前，惟就上開租約第2條第2項之約定及系爭租約內容以觀，
21 並無記載違反時需支付一定金額違約金之文句，縱原告於
22 110年5月6日提前終止租約，並未遵守上開需提前2個月通知
23 被告之情事，亦不能逕認原告有賠償被告違約金之義務，是
24 被告據此辯稱沒收押租金作為違約金等語，於法無據，尚難
25 憑採。

26 (二)次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有
27 生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租
28 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依
29 物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不
30 在此限，民法第432條定有明文。又負損害賠償責任者，除
31 法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之

01 原狀；該項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費
02 用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項亦定有明
03 文。次按當事人主張有利於己之事實者，就該事實應負舉證
04 之責，民事訴訟法第277條前段定有明文。又如當事人已證
05 明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院
06 應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第220
07 條第2項固定有明文。惟揆其立法旨趣係以在損害已經被證
08 明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避
09 免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難
10 以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體權利與程序利益之
11 保護。該條項之規定，性質上乃證明度之降低，而非純屬法
12 官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範圍
13 內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一定根據之事實，
14 綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適
15 當之酌定。經查：

- 16 1. 原告業於110年5月6日將系爭房屋返還被告等情，已如前
17 述，被告則抗辯原告未盡善良管理人保管義務導致系爭房屋
18 受損，原告應依系爭租約及民法第432條規定負損害賠償責
19 任，被告得以押租金扣抵等語。查本件被告就系爭房屋於原
20 告返還時即110年5月7日之現況，業據提出新莊昌盛郵局第
21 98號存證信函暨照片、於110年5月7日系爭房屋屋內照片等
22 件為證。觀諸上開現況照片，系爭房屋確實有多處垃圾未清
23 除、牆面塗鴉、地面污損等損害，足見原告確實有未以善良
24 管理人之注意保管系爭房屋。而原告雖主張其已有回復至
25 109年5月16日簽署新約時之系爭房屋原狀，並於退租後有找
26 清潔公司清理而支出清潔費用云云。然依原告所提出109年5
27 月16日簽署新約時之現況照片，與被告於110年5月7日所拍
28 攝退租時之現況照片相比對，難認原告有將系爭房屋回復至
29 109年5月16日之現況；另原告雖就昕隆環保有限公司自110
30 年4月6日至110年5月4日所為廢棄物清理，支付廢棄物清理
31 費費22,890元，有請款單及電子發票證明聯可稽，然被告既

01 已提出110年5月7日之現況照片舉證證明，而原告就其已完
02 成清理之現況與被告提出之照片並不相同一節，既未提出任
03 何反證舉證證明，足見原告仍未完全清理完畢，是被告上開
04 所辯，應信為真實。

- 05 2. 又被告抗辯其因修復系爭房屋屋內損害，因此支出輕隔間等
06 拆除清運費用288,000元、清運2樓垃圾、修補地磚等費用
07 66,090元、清潔費35,000元、地板修繕費用205,000元、水
08 電整修88,900元，以上共計682,990元等語，業據提出估價
09 單等件為證。原告則否認上開單據之真正。然查，經核其中
10 66,090元之估價單，項目為「噴消毒水」、「清理2F垃
11 圾」、「拆除2F隔間」、「拆除地磚壁紙」、「修補水泥地
12 磚」、「拆除塑膠地磚壁紙」、「清理天花板蜘蛛網」、
13 「4F地磚扶縫補2F地磚」、「運垃圾」等項目，應與原告未
14 盡善良管理人注意義務有關，此部分費用，應予准許。另被
15 告所提出288,000元之估價單，其中項目為「輕隔間拆除清
16 運236,000元」、「廁所加高地坪打除清運20,000元」、
17 「淋浴間地坪打除清運32,000元」，然有關輕隔間拆除部
18 分，在前開66,090元之估價單，即已包含有關隔間之拆除，
19 且此等輕隔間之拆除，其數量、位置不明，且亦未見被告舉
20 證證明與原告未盡善良管理人保管義務有何關連性；另有關
21 廁所加高地坪打除、淋浴間地坪打除，被告亦未舉證證明原
22 告於承租期間曾進行浴廁地坪之施工而應回復原狀，被告既
23 未提出任何證據舉證以實其說，是此部分費用，不應准許。
24 又被告所提出35,000元之收據，項目僅記載清潔費，然上開
25 66,090元之估價單既已包含消毒、清運垃圾等項，何以又重
26 複支出35,000元之清潔費，是此部分費用，不能准許。再被
27 告所提出205,000元之估價單，其上僅記載「追加塑地板9坪
28 9,000元」，第一次130,000元、第二次66,000元、本次
29 9,000元等情，其施工內容不明，已難遽採，且系爭房屋地
30 面縱有污損，以清潔方式處理方式即可，又塑膠地板使用上
31 本會自然耗損，被告既未舉證以實其說，此部分費用，不能

01 准許。又被告所提出之88,900元估價單，項目為「水錶及油
02 〇」、「ST水槽」、「發電機電瓶」、「高水箱零件」、
03 「臉盆落水頭五金」、「PVC管閘閥另料」、「單孔龍
04 頭」、「壓條」、「雙孔插座」、「4尺間照」、「2尺LED
05 燈管」、「工資」等項，然究為何均與原告未盡善良管理人
06 注意義務有關，亦未據被告提出任何證據舉證以實其說，難
07 認可採，是此部分費用，不應准許。從而，被告就系爭房屋
08 回復原狀費用請求原告賠償66,090元，洵屬有據，逾此部分
09 之請求，則屬無據。

10 (三)至於被告抗辯原告另有積欠之110年5月份水費2,839元及汙
11 水處理費7,442元等語，固據提出110年5月份水費單據及經
12 濟部工業局新北產業園區服務中心繳款單各乙份為據。然
13 查，就該文件內容以觀，尚無法據以認定原告於110年5月6
14 日交還系爭房屋予被告前所計算費用之基礎，自難僅憑該單
15 據之記載，即逕認原告對此費用有繳納之義務。此外，被告
16 復未提出任何證據舉證以實其說。是被告此部分抗辯，洵非
17 有據，不能准許。

18 五、復按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
19 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
20 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
21 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
22 號民事判決參照）。查兩造於租賃關係消滅後，依系爭租賃
23 契約第4條規定，原告得請求被告返還押租金240,000元。惟
24 被告得請求原告賠償回復原狀費用共計66,090元等情，業經
25 本院認定如前，揆諸前開說明，該押租金應發生當然抵充之
26 效力，是原告尚得請求被告返還押租金餘額173,910元（24
27 0,000元－66,090元=173,910元）。

28 六、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告應返還押
29 租金173,910元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年1月4日起
30 至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許
31 ；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

01 七、本判決原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之
02 判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假
03 執行。

04 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之
05 證據，均核與本件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加
06 論述，附此敘明。

07 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
09 三重簡易庭 法 官 王士珮

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 111 年 5 月 31 日
15 書記官 楊家蓉