

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

113年度重簡字第2387號

原告 林秀蘭

訴訟代理人 林裕家律師

被告 ①劉錦貞(即陳進雄之繼承人)

②陳威翰(即陳進雄之繼承人)

③陳鳳菱(即陳進雄之繼承人)

④陳瑾樺(即陳進雄之繼承人)

⑤陳沛孺(即陳進雄之繼承人)

⑥陳健成(即陳進雄之繼承人)

⑦陳建霖(即陳進雄之繼承人)

前一人

法定代理人 廖淑華

被告 ⑧陳盈嘉(即陳進雄之繼承人)

前八人共同

訴訟代理人 羅惠民律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）27萬7,497元，及自民國113年10月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用5,290元由被告連帶負擔57%即3,015元，並應加給

01 自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
02 息，餘由原告負擔。

03 四、本判決第一項得假執行。但被告如以27萬7,497元連帶為原
04 告預供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 一、原告主張：

07 (一)原告及晶華國際企業有限公司（負責人為原告）前於民國11
08 0年3月24日分別與被繼承人陳進雄（已於112年3月18日死
09 亡，下稱陳進雄）及諶驛企業有限公司（負責人為陳進雄）
10 就座落新北市○○區○○路0段00號1、2樓之房屋（下稱系
11 爭租賃物）簽訂房屋租賃契約，約明由原告、晶華國際企業
12 有限公司自110年6月1日起至113年5月31日止，共3年之租賃
13 期間，以每月租金分別為28萬元、5萬元，向陳進雄及諶驛
14 企業有限公司承租系爭租賃物（詳如附表），原告並依上開
15 月租金28萬元租約（下稱系爭租約）第四條之約定支付陳進
16 雄99萬元之押租保證金。

17 (二)惟於租賃關係存續中，因陳進雄其他出租予他人即聯碩食品
18 企業社之房屋於112年1月14日因電器因素發生火災（下稱系
19 爭火災），以致火勢延燒至系爭租賃物原告所經營之寢飾倉
20 庫，不僅導致原告存放其內之器材設備及產品存貨等幾均遭
21 燒燬，連同原告承租之系爭租賃物亦因該火災事故而燒燬大
22 部致未能為完整之使用。因陳進雄已於租賃期間內之112年3
23 月18日過世，原告遂與陳進雄繼承人之代表人即被告陳鳳菱
24 於112年6月16日就系爭租約另簽立「房屋租賃契約補充協議
25 書」（下稱補充協議書），約定自112年2月1日調降租金為1
26 6萬元，租賃期間仍至原租約之租期屆滿即113年5月31日為
27 止。

28 (三)豈料，原告於租賃期間屆滿並依約清空系爭租賃物交還後，
29 被告竟將上開與原告無涉之系爭火災事故所生垃圾清運費用
30 均自原告之押租金內扣減，且原告於113年5月31日業已清空
31 系爭房屋並通知被告俾交還系爭房屋，惟被告卻惡意以與原

01 告無涉之事由拖延至同年6月12日始受點交，乃其竟就其無
02 端拖延之期間向原告主張6月1日起至6月12日之租金，甚就
03 該期間再主張2倍租金之違約金，等於其藉此向原告取得該
04 期間3倍租金之金額，且系爭房屋廁所小便斗根本並未損壞
05 何來原告應負擔維修費？至其所列自5月11日至6月12日電費
06 高達9千多元，亦不知從何而來，上列無故苛扣原告押租金
07 總計達485,484元，因陳進雄已於租賃期間內過世，被告編
08 號①至⑧（下合稱被告人，分稱其名）為其繼承人依法應連
09 帶負賠償責任，為此提起本件訴訟等語。

10 (四)聲明：

- 11 1.被告應連帶給付原告485,484元，及自起訴狀繕本送達翌日
12 起至清償日止按年息5%計算之利息。
- 13 2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)原告依系爭租約向被告承租系爭房屋。系爭房屋於112年1月
16 14日因聯碩食品企業社之過失失火部分燒燬，原告之器材設
17 備及產品存貨亦燒毀。兩造於112年6月16日簽訂補充協議調
18 降租金至每月16萬元。原告主張其已於113年5月31日清空系
19 爭房屋交還被告，應由原告負舉證責任。

20 (二)又於113年6月3日被告陳鳳菱檢視系爭房屋現場發現有諸多
21 櫥櫃、垃圾尚未清除，且照明部分全區僅剩一個燈泡與出租
22 時之原狀不符，遂以通訊軟體通知原告未達契約約定騰空恢
23 復原狀之交屋程度。113年6月5日原告向被告陳鳳菱表示次
24 日將請員工去打掃及拆除裝潢。113年6月11日被告陳鳳菱再
25 次向原告表示尚有垃圾、線路未清空，卡車、摩托車未開
26 走，鑰匙未繳回之瑕疵，未完成系爭房屋之回復原狀返還。
27 原告復於113年6月12日回覆被告將於當日清空，並拍照將返
28 還之系爭房屋鑰匙，經原告告知尚欠側門鑰匙。原告告知次
29 日返還側門鑰匙。此皆有兩造間之通訊軟體對話記錄可證，
30 原告係於113年6月13日返還系爭房屋側門鑰匙時，始完成系
31 爭契約第6條第2項約定之交還租賃物義務。

01 (三)原告依約應於113年5月31日返還租賃物予被告，卻遲延至11
02 3年6月13日始交還租賃物予被告，共計遲延13日。依系爭契
03 約第六條第三項之約定，被告得請求原告給付相當租金2倍
04 之懲罰性違約金及期間之租金損失。而系爭房屋經兩造協議
05 調降租金至每月16萬元，每日租金即為5,333元（ $160,000 \div 30 = 5,333$ ），原告遲延13日返還房屋，被告所受租金損失即
06 為69,329元（ $5,333 \times 13 = 69,329$ ）。租金2倍之懲罰性違約金
07 即為138,658元（ $69,329 \times 2 = 138,658$ ），合計原告應給付遲
08 延期間之租金損失及懲罰性違約金為207,987元（ $69,329 + 138,658 = 207,987$ ）。被告自系爭押金中扣抵207,987元，即為
09 行使抵銷權，自為有理。

12 (四)此外，112年1月14日租賃物因聯碩食品企業社之過失失火，
13 原告之器材設備及產品存貨亦燒毀，因原告存貨多屬布料
14 類，吸收滅火時之水分後十分沉重，且不斷滲水至一樓，經
15 被告陳鳳菱多次催促原告清理災後垃圾，原告雖答應清理卻
16 遲未處理。被告陳鳳菱為免租賃物再度受損及1樓租戶遭受
17 漏水損害，遂於112年1月下旬起雇工代為清理災後垃圾。所
18 花費金額共計473,252元（ $126,210 + 31,500 + 120,000 + 31,500 + 121,202 + 18,900 + 23,940 = 473,252$ ）。是被告依民法第177
19 條第2項準用第177條第1項，原告享有垃圾清運費之利
20 益，被告得依民法第176條第1項請求原告償還有益費用，則
21 原告應償還被告473,252元，被告爰主張與押金返還請求權
22 為抵銷。

24 (五)綜上，被告以原告遲延交還系爭租賃物期間之租金損失69,3
25 29元、懲罰性違約金138,658元及代為清運垃圾費用473,252
26 元，與原告之押金返還請求權相抵銷，共計應抵銷金額為68
27 1,239元（ $69,329 + 138,658 + 473,252 = 681,239$ ），而系爭押
28 金99萬元經抵銷後被告應返還原告之押金為308,761元（ $990,000 - 681,239 = 308,761$ ）。而被告已返還原告504,516元，
29 為原告所不爭執，則被告返還之押金已超過經抵銷後之金
30 額，原告之訴即無理由等語抗辯。

01 (六)聲明：

02 1.原告之訴駁回。

03 2.若受不利益判決，被告願供擔保請宣告免為假執行。

04 三、不爭執之事實：

05 (一)系爭租賃物兩份租約狀態如附表所示。

06 (二)系爭租賃物於112年1月14日因同向被告承租之聯碩企業社失
07 火延燒至原告承租範圍內之倉庫。

08 (三)出租人陳進雄於112年3月18日死亡。

09 (四)出租人繼承人代表陳鳳菱遂於112年6月16日與原告簽立「房
10 屋租賃契約補充協議書」(本院卷第37頁)，約定自112年2
11 月1日將系爭租賃物租金調降為兩份租約共計16萬元，並依
12 原租約之租期至屆滿，租期屆滿不再續租，乙方應於租期屆
13 滿之翌日騰空搬遷返還予甲方。

14 (五)原證7及被證1至4，確為兩造點交前後之通聯紀錄。

15 (六)被告業已返還原告押租金504,516元。

16 四、本院之判斷：

17 (一)原告交付系爭房屋予被告是否有遲延？

18 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，為民法第455
19 條前段所明定。系爭租約第6條第2項亦約定系爭租約期滿應
20 將租賃物即系爭房屋騰空恢復原狀交還被告。而所謂租賃物
21 之返還，係指承租人將對系爭房屋之占有及事實上管領力移
22 轉返還出租人，使系爭房屋脫離承租人之實力支配，而交還
23 出租人實力支配者而言。

24 2.經查，原告主張其於113年5月31日已淨空遷出系爭租賃物，
25 此為被告所否認。被告於113年6月3日檢視系爭租賃物現場
26 發現有諸多櫥櫃、垃圾尚未清除，遂以通訊軟體通知原告之
27 女簡小姐，於113年6月5日原告向被告表示次日將請員工去
28 打掃及拆除裝潢，至113年6月11日被告再次向原告表示尚有
29 垃圾、線路未清空，鑰匙未繳回之情形，而未完成系爭租賃
30 物之回復原狀返還。原告於113年6月12日回覆被告將於當日
31 清空，並拍照將返還之系爭租賃物鑰匙，經原告告知尚欠側

01 門鑰匙，原告告知次日返還側門鑰匙等情。有上開兩造間之
02 通訊軟體對話記錄在卷可稽（本院卷第119至141頁、第173
03 至174頁），且兩造上開對話記錄之真正，為兩造所不爭
04 執。足徵原告於113年6月13日始將系爭租賃物內之物品清
05 空，並於返還被告系爭租賃物側門鑰匙時，始將對系爭房屋
06 之占有及事實上管領力移轉返還被告，使系爭租賃物脫離承
07 租人之實力支配，交還出租人實力支配者，而完成系爭契約
08 第6條第2項約定之交還系爭租賃物之義務。是以原告應負遲
09 延返還系爭租賃物之賠償責任，被告得依系爭租約第六條第
10 三項之約定，自押金中扣除遲延租金與懲罰性違約金。

11 (二)原告應給付之遲延租金及違約金之數額為何？

- 12 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
13 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
14 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
15 額，始生返還押租金之問題（最高法院104年度台上字第156
16 9號判決意旨參照）。
- 17 2.經查，自113年5月31日期滿後迄至113年6月13日返還系爭租
18 賃物側門鑰匙時止，原告對系爭租賃物客觀上仍具有事實上
19 管領力，業經認定如前，則依系爭契約第六條第三項之約
20 定，被告自得請求原告給付相當租金2倍之懲罰性違約金及
21 期間之租金損失。而依系爭房屋經兩造補充協議書約定自11
22 2年2月起調降租金至每月16萬元，每日租金即為5,333元
23 （計算式： $160,000\text{元} \div 30\text{日} = 5,333\text{元}$ ），原告遲延13日返還
24 房屋，被告所受租金損失即為69,329元（計算式： $5,333\text{元} \times$
25 $13\text{日} = 69,329\text{元}$ ）。租金2倍之懲罰性違約金即為138,658元
26 （ $69,329\text{元} \times 2\text{倍} = 138,658\text{元}$ ），合計原告應給付遲延期間之
27 租金損失及懲罰性違約金為207,987元（計算式：租金損失6
28 9,329元+違約金138,658元=207,987元）。被告自系爭押金
29 中扣抵207,987元，即為行使抵銷權，自為有理。
- 30 3.依此，被告所辯原告應返還相當租金之損失及違約金合計20
31 7,987元，即非無據，被告已返還押金504,516元乙情為兩造

01 不爭執，而上開金額與系爭押租金抵充後，原告所得請求被
02 告返還之押租金數額為277,497元（計算式：990,000元－50
03 4,516元－207,987元）。而陳進雄已於租賃期間內過世，陳
04 進雄之繼承人即被告繼承系爭租約權利義務關係，即應連帶
05 負返還押金之責任，是被告應連帶返還原告押租金277,497
06 元。

07 (三)被告主張以其代原告清理系爭火災後垃圾費用扣抵押金，有
08 無理由？

09 1.被告抗辯於租賃期間，清理系爭火災後垃圾費用共283,597
10 元（下稱系爭清運費），原告曾答應要自行清理卻遲未處
11 理，被告代為支付系爭清運費，自應由原告負擔等情。然
12 查，被告既主張其於系爭火災後為免系爭租賃物受損及一樓
13 其他租戶遭受漏水損害而主動雇工清運災後垃圾，則被告為
14 保全其所有之財產而支出之系爭清運費，已難認屬民法所
15 定之無因管理。

16 2.原告主張其於112年1月下旬雇工代原告清理災後垃圾，雖提
17 出112年2月、3月間之清潔工程或廢棄物清運之發票為證
18 （本院卷第149至159頁），然衡諸常情，倘被告當時即表明
19 其係代原告支出系爭清運費，且獲原告應允負擔該費用，
20 應於兩造112年6月16日簽立之補充協議書內載明兩造就系爭
21 清運費負擔之合意，已足徵被告當時原告並未允諾願負擔
22 系爭清運費。

23 3.又依被告提出被證10之兩造對話記錄（本院卷第249頁）亦
24 顯示，兩造並未達成由原告自行負擔系爭清運費之合意，
25 復被告於對話中自承「原告當初請鄭師賢先生處理災後垃圾
26 部分，都是被告自行吸收負擔」等情，更顯示被告於系爭火
27 災後，甚至曾支付原告就系爭租賃物代為清運災後垃圾之費
28 用。綜上各情，已堪認原告未曾承諾清理災後垃圾或負擔清
29 運費，是被告此部分所辯，顯與卷內證據不符，無從憑
30 採。

31 五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告連帶給付

01 277,497元及自起訴狀繕本送達最後一位被告之翌日即113年
02 10月8日起（本院卷第69頁）至清償日止，按年息5%計算之
03 利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，
04 應予駁回。

05 六、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條規定適用簡易
06 程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項準用第389
07 條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告聲請預供擔
08 保為假執行，並無必要。另依被告聲請，諭知被告如預供擔
09 保後，得免為假執行。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
11 與判決結果無影響，爰不一一論述。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條（依職權確定訴訟
13 費用額為5,290元由被告連帶負擔57%即3,015元，並應加給
14 自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
15 息，餘由原告負擔。）。

16 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日
17 三重簡易庭 法 官 王凱俐

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 8 月 7 日
24 書記官 林昀蒨

25 附表：

26

項目	第一份租約（即系爭租約，本院卷第17至25頁）	第二份租約（本院卷第27至34頁）
簽署日期	110年3月24日	110年3月24日
出租人	陳進雄	諳驛企業有限公司
承租人	林秀蘭	晶華國際企業有限公司
承租範圍	新北市○○區○○路0段00號1	新北市三重區光復路2段

(續上頁)

01

	樓、2樓 (即系爭租賃物)	45號2樓
租金	28萬元	5萬元
押金	99萬元	無約定
租賃期間	110年6月1日至113年5月31日	同左