

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第860號

原告 珮斯坦實業有限公司

法定代理人 陳添益

訴訟代理人 胡峰賓律師

複代理人 張子瑜

李怡萱

被告 台贏有限公司

法定代理人 卓飛燕

訴訟代理人 劉嘉宏律師

張凱衆

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國111年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：其前向被告承租門牌號碼為臺北市○○區○○路0巷0號1、2樓之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自民國105年11月1日起至112年10月31日止（下稱系爭租約），嗣原告將系爭租約轉讓予訴外人環視財富有限公司（下稱環視公司），而環視公司業於108年9月30日提前與被告終止租約，被告本應將押金新臺幣（下同）66萬元（下稱系爭押租金）返還予原告，惟被告拒絕返還。為此，爰依系爭租約第4條約定提起本訴，訴請被告應返還原告系爭押租金等語，並聲明：被告應給付原告66萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：其前與訴外人永華一品餐飲有限公司合意終止房屋租約，並約定應退還予承租人之押金直接轉為原告應給付被告之押金（即系爭押租金），兩造並於105年9月間另行簽

署系爭租約。嗣原告復將系爭租約移轉予環視公司，並就未來系爭房屋回復原狀事宜與被告簽立協議書（下稱系爭協議書），其中第2條約定將系爭押租金直接轉作被告日後收回系爭房屋回復原狀之費用。嗣環視公司於108年9月30日提前終止租約，惟原告並未依約將系爭房屋回復原狀，經催告仍置之不理，被告始自行僱工拆除，支出費用70萬元，是系爭押租金尚不足抵充原告債務不履行所生之損害賠償，其請求返還系爭押租金並無理由等語置辯，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

三、原告主張兩造間曾簽立系爭租約，由其向被告承租系爭房屋，嗣原告將系爭租約轉讓予環視公司，環視公司業於108年9月30日提前與被告終止租約，被告尚未返還系爭押租金6萬元予原告等情，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第50至56頁），復為被告所不爭執，均堪信為真實。

四、原告請求被告返還系爭押租金，被告則以上揭情詞置辯，茲說明如下：

（一）按當事人訂立租賃契約，約定由承租人交付押租金者，其交付押租金之目的僅在擔保承租人支付租金及賠償損害之用，故押租金契約為另一契約，不包括民法第421條所定租賃契約之內（司法院院字第1909號解釋），是押租金返還請求權與租賃關係即無不可分之關係；押租金並非租賃契約之內容或要素，民法第425條所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指第421條第1項所定意義之契約而言，若因擔保承租人之債務而接受押租金，則為別一契約，並不包括在內，是故押租金契約並不隨租賃契約而移轉（最高法院72年度台上字第4885號、77年度台上字第2177號裁判要旨參照）。經查：本件原告將系爭租約移轉予環視公司時，兩造復簽立系爭協議書，並於該協議書第2條就系爭押租金約定「乙方（按：即原告）原先交付予甲方（按：即被告）之押金新台幣陸拾陸萬元整，因乙方將租約轉讓予第三人，乙方同意將

01 上述押金直接轉作甲方日後收回房屋後拆除原有隔間清空設
02 備之費用。」，有系爭協議書附卷足憑（見本院卷第58至60
03 頁）。而依前揭說明，承租人交付押租金之目的係在擔保承
04 租人支付租金及賠償損害之用，係於租賃契約之外，之另一
05 契約，故押租金契約並不當然隨同租賃契約而移轉；兩造於
06 原告移轉系爭租約予環視公司時，既已就系爭押租金另行簽
07 立系爭協議書，顯然合意排除就系爭押租金契約，併同移轉
08 予環視公司，是兩造仍為系爭押租金契約之契約當事人，且
09 已合意將系爭押租金充作被告與環視公司結束租賃關係後，
10 被告就系爭房屋回復原狀之費用，業堪認定。

11 (二)又被告主張其為將系爭房屋回復原狀，支出拆除費用70萬
12 元，並提出泰源工程行報價單及被告為買受人、金額70萬元
13 之統一發票為憑（見本院卷第84至86頁）。觀諸該報價單所
14 載施工項目為「1、2樓木造拆除垃圾清運、廚房打石垃圾清
15 運、全室舊電線拆除、菜梯抽油煙機設備拆除、廣告拆除外
16 圍木造拆除、雜物垃圾清運、1、2樓室內油漆、1、2樓電燈
17 恢復」；此部分工程施作並據證人莊成福於本院言詞辯論期
18 日證稱：泰源工程行的業務，實際上是我處理的，系爭報價
19 單是我書寫的，實際上也有施作這些工程，在基湖路某個巷
20 子的1號施作（按：即系爭房屋），最後是照70萬元施作，
21 做好業主就都給付完畢。現場裡面都是木板裝潢，天花板、
22 地板都要拆除，因為他們有多安裝的電源，都要把它拉回原
23 本的狀態；廚房打石垃圾清運，是因為有砌臺裝潢，要把臺
24 子打掉，並把垃圾清運；菜梯抽油煙機設備拆除，是因為有
25 做廚房，菜梯跟抽油煙機設備都必須拆除；雜物垃圾清運，
26 是因為雖然我拆除的每個細項都已經有垃圾清運，但現場仍
27 然有一些不是我拆除的垃圾需要清運，當初業主就是要求我
28 整間拆除回復原狀並清運垃圾的報價，所以我就這樣寫細項
29 並報一個總價；1、2樓電燈恢復，是電線重拉過，因為現場
30 有的地方都沒有電線，所以電線要重新拉回去，並且施裝簡
31 易燈座可以鎖上燈泡；全室舊電線拆除的部分，是因為原本

01 的裝潢有些電線不會用到，就要拆除，還要復原。該工程前
02 後做了差不多20天左右，每天都1、20個（工人），現場面
03 積很大間，應該有100多坪，這場很大場，所以我把所有能
04 動用的工人都叫到現場等語明確（見本院卷第258至264
05 頁）。再互核對照系爭房屋回復原狀前之照片（見本院卷第
06 232至244頁）、拆除裝潢後之照片（見本院卷第94至100
07 頁），原承租人將系爭房屋作為餐飲業使用時，室內確有大量
08 木作裝潢及配合該室內空間設計之特殊燈具，顯然確實需
09 要系爭報價單所載之施工項目用以回復一般房屋用途之原
10 狀。是以系爭報價單施作項目及費用，並無何不合理之處。
11 則被告主張其已為系爭房屋回復原狀，而支出必要費用70萬
12 元，應可採信。

13 (三)原告雖抗辯該回復原狀費用過高云云，然查，被告確有僱工
14 施作系爭報價單所載之工程，且均屬系爭房屋回復原狀之必
15 要費用，業如前述，原告空口主張前揭費用過高，惟並未陳
16 明究以若干費用為合理，亦未證明系爭報價單有何不實虛報
17 或未施作之處；且被告於回復原狀前，尚先行催告原告，希
18 由原告將系爭房屋回復原狀，原告置之不理，被告始自行僱
19 工拆除，亦有存證信函及回執存卷可參（見本院卷第62至64
20 頁、第76至78頁）。是原告前揭抗辯，要屬無據，不可採
21 信。

22 (四)綜上所述，被告依系爭協議書第2條約定，自行僱工將系爭
23 房屋回復原狀，並支出費用70萬元，系爭押租金之數額66萬
24 元業已全數扣抵該費用，而無剩餘，則原告請求被告返還系
25 爭押租金，即屬無據，應予駁回。

26 五、綜上所述，原告請求被告返還系爭押租金並無理由，應予駁
27 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已失所附麗，應
28 併予駁回之。

29 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
30 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
31 附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。
02 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
03 民事第三庭 法 官 陳菊珍
04 以上正本係照原本作成。
05 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
07 命補正逕行駁回上訴。
08 中 華 民 國 111 年 2 月 25 日
09 書記官 張淑敏