

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第6號

原告 美好家庭購物股份有限公司

法定代理人 戴頌雯

訴訟代理人 謝錦仁律師

被告 鎰山建設股份有限公司

法定代理人 許泰和

訴訟代理人 陳奕仲律師

上列當事人間返還履約保證金事件，本院於民國112 年1 月12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、原告主張：向被告承租臺北市○○區○○街00○00○00○00
號之1 樓、2 樓、6 樓、7 樓、8 樓、9 樓及附屬車位，期
間自民國100 年8 月1 日至102 年9 月30日，履約保證金為
新臺幣（下同）7,419,210 元；屆滿後，兩造續訂租約，期
間至106 年9 月30日。嗣兩造於104 年5 月31日合意終止租
約，原告已將房屋點交，並多次函請被告返還履約保證金，
被告竟以受有損害及損失為由主張抵充，卻未提出相關明細
供核算，原告乃依租約之約定，訴請被告返還履約保證金；
並聲明：(一)被告應給付原告7,419,210 元及自104 年7 月9
日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)願供
擔保，請准宣告假執行。(三)訴訟費用由被告負擔。
- 二、被告則以：(一)租約終止時，原告未依約將租賃標的物回復至
97年10月1 日之原狀，原核准用途為金融保險業、戶數為24
戶，為做攝影棚而變更使用，並將核准戶數變更為22戶。惟
回復原狀應包含核准用途及戶數，原告遲至105 年4 月7 日

始向臺北市政府都市發展局申請變更，但未將核准戶數變更。(二)原告於點交當日根本拒絕，屋況是否回復原狀，根本未曾點交確認。且尚有屋頂天線未拆除。(三)合意終止前，原告曾進行估價，預估回復至97年10月1日之原狀，所需費用20,565,219元，兩造就此議價為18,000,000元，原告因金額過高拒絕，自應支付議價之費用，並自履約保證金抵充。(四)原告遲延變更核准用途，致玉山銀行遲至105年5月、彰化銀行遲至105年7月纔與被告簽立租約，致被告損失104年6月至105年4月共11個月之租金，其中15號1樓與17號1樓由玉山銀行承租，此部分被告損失租金3,950,100元；19號1樓與21號1樓、2樓由彰化銀行承租，此部分被告損失租金5,060,000元，合計9,010,100元，應由原告賠償，並由履約保證金抵充。(五)原告積欠104年5月管理費244,480元，被告亦得主張以履約保證金抵充；資為抗辯。並聲明如主文。

三、本件兩造係因建築物定期租賃關係所生之爭執涉訟，依民事訴訟法第427條第2項第1款規定，雖不問其標的之金額或價額，應一律適用簡易訴訟程序，惟因案情繁雜，且其訴訟標的金額亦超過5,000,000元以上，而原告已聲請改用通常訴訟程序，合於民事訴訟法第427條第4項之規定，故本件係適用通常訴訟程序審理，合先敘明。

四、查兩造就上述各該建物及附屬車位訂有租約，期間至106年9月30日，履約保證金為7,419,210元，兩造於104年5月31日合意終止租約，而履約保證金之返還，依租賃契約書第4條第1項後段，係：「此項履約保證金於租期屆滿時，乙方（指原告）遷出並交還標的物，並應回復至甲方（指被告）於97年10月1日與中購公司（指英屬維京群島商中購媒體科技股份有限公司臺灣分公司）簽約時的租賃標的原狀，及履行本租約全部義務後，甲方（指被告）應無息返還予乙方（指原告）」之事實，均為兩造所不爭執，復有公證書、房屋租賃契約書可佐，堪信真實。

01 五、原告雖主張被告應返還履約保證金，惟依上述租約文義，原
02 告應滿足下列全部條件，即：(1)遷出並交還標的物；(2)應回
03 復至97年10月1 日之租賃標的原狀；(3)履行本租約全部義
04 務，被告始有返還履約保證金之義務。且押租金（即履約保
05 證金）之主要目的，在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
06 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
07 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
08 額，始生返還押租金之問題。經查：

09 (一)關於遷出並交還部分：依原告提出104 年5 月31日之影片及
10 照片、104 年6 月12日與祥展營造股份有限公司簽訂、工期
11 104 年4 月24日至同年5 月31日、工程總價為12,946,135元
12 之文金大樓退租回復原狀工程承攬合約書（本院卷(一)第262
13 、314 至348 、486 頁），原告就租賃標的物所為現場清
14 空、拆除裝潢之結果，與97年10月1 日中購公司承租當時之
15 情況（本院卷(一)第444 至484 頁），可認大致相同。而屋頂
16 留有天線設備，依原告所稱係未獲被告同意而無法進場拆
17 除，雖未回復原狀，但屋頂非屬租賃標的物之範圍，故不影
18 響原告之遷出交還。至於，被告雖抗辯可以回復原狀費用抵
19 充云云，並提出104 年4 月16日傑斯室內裝修設計有限公司
20 之拆除復原工程估價單、104 年4 月21日文金大樓VIVA裝潢
21 施工前置會議之會議紀錄（本院卷(一)第292 、394 至396
22 頁）為證，惟兩造對於施作項目及金額，並未達成協議，此
23 觀會議紀錄之討論、執行情形，載明：「恢復原狀議價金額
24 18,000,000元，待回公司確認」，且被告於該次會議後，立
25 即自費完成現場清空、拆除裝潢，自可明瞭。被告此部分之
26 抗辯，應無可採。

27 (二)關於回復租賃標的至97年10月1 日之原狀部分：依98年7 月
28 1 日臺北市政府都市發展局變更使用執照存根，租賃標的物
29 於變更前，原核准用途係：「金融保險業（銀行分行），
30 （G1）金融機構」，變更說明與注意事項則記載：「本案原
31 核准戶數24戶，變更為22戶，減少2 戶。」對照原告105 年

01 4 月 7 日之變更，則為：「原核准用途為C2攝影棚，變更後
02 用途則為G1第30組金融保險業（銀行分支機構），其餘同原
03 核准。」（本院卷(一)第294 至300 頁），雖可認定原告已將
04 核准用途回復為金融保險業，但距離兩造104 年5 月31日合
05 意終止租約，時間已經超過11個月，且仍未將戶數由22戶回
06 復至24戶。而核准戶數會影響建築物之使用收益，原告雖稱
07 被告出租銀行後，打除原告退場前施作完成之隔間牆，現已
08 無法變更戶數，被告已權衡而默認同意使用執照戶數無須變
09 更，惟被告對此係有爭執（見本院卷(一)第258 至260 頁之函
10 文），要無默示同意之可言，且出租銀行後，縱有打除原告
11 之隔間牆，亦發生於兩造合意終止租約後，不影響原告未將
12 核戶數回復之事實。承租人無須會同所有權人或出租人既可
13 單獨申請變更使用執照，且兩造租約復明定承租人對此負有
14 回復標的物原狀之義務，原告遲延履行，造成原告於變更前
15 無法出租銀行而受有租金之損害，而玉山銀行係105 年5 月
16 始承租15號1 樓與17號1 樓、每月租金359,100元；彰化銀
17 行係105 年7 月始承租19號1 樓、21號1 樓與2 樓，每月租
18 金460,000元，有被告提出之房屋租賃契約可稽（本院卷(一)
19 第398 至404 頁），以104 年6 月至105 年4 月共11個月計
20 算，被告抗辯遲未出租玉山銀行部分、損失租金3,950,100
21 元；遲未出租彰化銀行部分、損失租金5,060,000元，以上
22 合計9,010,100 元，應自履約保證金抵充之，即非無據。

23 (三)關於履行租約全部義務部分：被告雖抗辯原告積欠管理費未
24 繳，惟被告並非管理費之債權人，亦無債權讓與情事，自不
25 得以他人之債權，而為自己之債務，兩相抵充，被告此部分
26 之抗辯，顯不可採。

27 六、綜上所述，原告依兩造租賃契約，得請求被告返還履約保證
28 金7,419,210 元之前提條件，其中回復租賃標的至97年10月
29 1 日之原狀部分，尚有核准戶數部分未獲滿足，且因可歸責
30 於原告之遲延變更使用執照之核准用途，造成被告有無法出
31 租予銀行之損失達9,010,100 元，經被告以履約保證金抵充

01 後，已無餘額可以請求返還，應併駁回其訴及假執行之聲
02 請。

03 據上結論，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
04 文。

05 中 華 民 國 112 年 3 月 2 日
06 民事第二庭法 官王伯文

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
09 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 3 月 2 日
11 書記官 蘇婷