臺灣臺北地方法院簡易民事判決

115年度店簡字第637號

原　　告　遠傳電信股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐旭東

訴訟代理人　簡泰正律師

　　陳柏維

被　　告　楊五常

000000000000000000

000000000000000000

　　楊文彬

000000000000000000

　　楊清華

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　應玉麒律師

上列當事人間請求返還保證金事件，經臺灣士林地方法院移送前來，本院於民國115年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣792,000元，及自民國113年3月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣11,380元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣792,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：原告前於民國97年2月21日起向被告楊五常、楊文彬、楊清華3人（下合稱被告）承租門牌號碼新北市○○區○○○路000○000號1樓、2樓之房屋（下稱系爭租賃物），並簽立三重門市房屋租賃契約書（下稱系爭租約），

原告並依約交付新臺幣（下同）792,000元之租賃保證金（下稱系爭保證金）予被告，嗣後雙方再於101年12月4日、105年3月1日、108年3月1日分別簽署三重正義北直營門市房屋續租協議書（下稱續租協議書），由原告繼續承租系爭租賃物至113年2月29日止，而上開租期屆期後，原告業已結清應付給被告之租金及水電費用，並遷出相關設備及物品、交還鑰匙而將系爭租賃物以現狀交還給被告，惟被告至今仍未依約返還系爭保證金，爰依租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告792,000元，及自113年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：基於系爭租約第21條第2項之約定內容，本於「明示其一排除其他」之法理，原告僅針對其所裝潢之隔間、地磚、電動鐵捲門、防盜鐵門、鐵窗、鋼板、刮泥墊等為系爭租賃物增設之裝潢無須復原外，其餘均須復原至系爭租約簽署時點交之現況，然原告於交還房屋時，仍有如附表所示之物品並未回復原狀，致被告因此支出365,000元之回復費用，且被告於上開回復期間無法就系爭租賃物使用收益，因此受有相當於1個月租金之損失303,800元，被告自得以上開支出費用及損失金額，與原告請求之金額為抵銷等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)經查，原告與被告於97年2月21日簽立系爭租約，由原告向被告承租系爭租賃物，原告並依約交付系爭保證金予被告，嗣後雙方再於101年12月4日、105年3月1日、108年3月1日分別簽署續租協議書，且未變更系爭租約中有關系爭保證金之約定內容，嗣上開租約於113年2月29日屆期前，原告業已於113年2月27日結清應付給被告之租金及水電費用，並遷出相關設備及物品、交還鑰匙而將系爭租賃物以現狀交還給被告，被告至今仍未返還系爭保證金等情，有原告所提出之系爭租約、歷次續租協議書（見臺灣士林地方法院114年度司

促字第11692號卷，下稱司促卷，第15至57頁）附卷可證，並為兩造所不爭執，堪信為真實。

(二)原告請求被告返還系爭保證金，被告則以前詞置辯，並主張以原告應回復原狀之施工費用365,000元及被告租賃收益短少之損失303,800元為抵銷，茲論述如下：

1、按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許。經查，系爭租約第3條第2項約定：乙方（即承租人）於簽定本契約後30天內交付甲方（即出租人）792,000元整為租賃保證金，於本契約終止或期滿乙方完全履行本契約所約定一切條件並交還租賃物時，甲方應立即無息現金返還乙方。乙方不得主張保證金抵扣租金支用等情，有系爭租約可稽（見司促卷第16頁）。是系爭保證金之目的在於擔保承租人即原告租金之給付及租賃債務之履行，於租賃關係終了，且承租人已履行全部租賃債務並返還租賃物時，出租人即被告負有將保證金全額返還承租人之義務，而本件系爭租約已於113年2月29日屆期，原告並已結清費用、遷出設備物品、交還鑰匙而將系爭租賃物交還被告，業如前述，則依上揭約定及說明，原告請求被告返還系爭保證金，應屬有據。

2、被告抗辯以回復原狀即拆除原告所遺留物品之施工費用365,000元，與上開應返還之系爭保證金為抵銷，為無理由：

(1)經查，兩造就系爭租賃物於租賃期間所裝設之物品於退租時如何處置，已有於系爭租約第21條第2項約定：「建物使用說明：經甲、乙雙方協議此建物部分由甲方依房屋現況點交，乙方為租賃標的物之增設裝潢（如隔間、地磚、電動鐵捲門、防盜鐵門、鐵窗、鋼板、刮泥墊），退租時亦無須復原，現況點交房屋。」有該租約在卷可憑（見司促卷第19頁），而該約定就「為租賃標的物之增設裝潢」部分，雖僅例示如隔間、地磚、電動鐵捲門、防盜鐵門、鐵窗、鋼板、

刮泥墊等物，然探究就其約定真意，可認該部分物品之性質應接近於固定設備，且係承租人於租賃期間，基於租賃目的及租賃物使用收益所裝設之必要物品；又上開約定使用「如」字說明隔間、地磚、電動鐵捲門、防盜鐵門、鐵窗、鋼板、刮泥墊等項目，從其文義觀之，應屬例示而非限定列舉；再參以上開約定內容並未特定該部分物品之裝設位置及功能狀態，僅概稱「無須復原，現況點交」亦可推論係為了當租約終止時，出租人能盡速將租賃物取回，並由其自行判斷有無繼續使用之需求，以減少相關返還租賃物及判斷裝潢價值之紛爭，從而，被告辯稱上開例示所列物品有「明示其一排除其他」之涵義，且限於「有增益價值」之物云云，自無可採。

(2)兩造固就如附表所示之物是否為原告於租賃期間所裝設者有所爭執，然該等物品縱為原告所裝設，其有無上開約定內容之適用，分述如下：

①如附表編號5所示之物：此核與上開約定內容所例示之「地磚」相符，且當事人既已約定依現況點交，自不論該地板之狀態為何，原告不負有回復之義務，被告此部分之抵銷抗辯，實屬無據。

②如附表編號4所示之物：上開約定內容之例示項目雖無提及此部分之物，然系爭租約係原告承租作為經營電信門市所用，此觀系爭租約第21條第1項已明訂原告設置廣告招牌之相關事項（見司促卷第18頁），且歷次續租協議書之名稱均記載有「三重正義北直營門市」（見司促卷第47、51、55頁）自明，可認原告於承租期間之使用收益過程，自有於室內空間設置相關電源、網路、通訊等線路，且各空間線路亦有相互連結或串接之必要，此均屬被告於出租及歷次續約時可以明確預見之情形，衡情亦可認已經被告納為決定租金多寡之考量因素，且若被告當時有意令原告於退租時清除，必然會要求於租約中特別約定承租人回復原狀之義務內容，是此部分之物應屬承租人於租賃期間，基於租賃目的及租賃物

使用收益所裝設之必要物品，而與上開約定內容所例示之物品並無差異，原告自無須拆除回復原狀，被告此部分之抵銷抗辯，應屬無據。

③如附表編號1至3所示之物：系爭租賃物既為營業場所，自有裝設冷氣空調設備之必要，則相關之冷氣冰水機、散熱冷卻水塔、馬達及連接水管，依其性質係構成空調系統之一部，亦均屬前揭所述之基於租賃目的及租賃物使用收益所裝設之必要物品；而系爭租約第21條第4項既已特別就原告營業所需之冷氣室外機置放位置及爭議處理等事項進行約定，足見雙方於締約時即已預見原告因營業使用系爭租賃物而有設置空調設備之需求，然其等並未另行約定退租後該設備之處理方式，即可知此部分物品亦有系爭租約第21條第2項約定之適用，被告此部分之抵銷抗辯，亦屬無據。

3、被告另抗辯因回復原狀致受有相當於1個月租金之收益損失303,800元為抵銷部分，為無理由：

經查，系爭租約屆期時，原告已結清應付給被告之租金及水電費用，並遷出相關設備及物品、交還鑰匙而將系爭租賃物以現狀交還給被告，為兩造所不爭執；且被告前揭抵銷抗辯所主張原告所負回復原狀義務，並無所據，亦如前述，是被告自不得以其自行拆除如附表所示物品期間所生之收益損失，要求令原告負擔，被告此部分抗辯，自不足採。

4、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查系爭租約約定租期至113年2月29日止，並約定於租約期滿、原告履行契約所約定條件並交還租賃物時，被告應立即返還系爭保證金，而原告於租期屆滿前已完成租金及水電費用之結清，並交還系爭租賃物，業如前述，是被告自113年3月1日起即負遲延責任。從而，原告請求自113年3月1日起至清償日

止，按週年利率5%計算之遲延利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依系爭租約第3條第2項之約定，請求被告返還系爭保證金，及自113年3月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、被告固聲請調查證人即負責拆除如附表所示之物之人黃建智以證明拆除之過程及費用；另聲請調取96年、97年間之航照圖以證明如附表編號2所示之物為原告裝設，然本件業已認定如附表所示之物縱為原告所裝設，其依系爭租約之約定亦無復原之義務，是上開事項核無調查之必要；又本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。依職權確定訴訟費用額為11,380元（第一審裁判費），由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　5　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　劉新耀

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　5　　日

書記官　涂寰宇

附表：

編號	物品名稱	被告所稱之照片證據	左列照片之對應本院卷頁碼
1	冷氣冰水機	被告3-1之圖2	第133頁下方
2	散熱冷卻水塔包含	被證3-1之圖1	第133頁上方

	馬達及水管		
3	散熱冷卻水塔連接到冷氣冰水機的水管	被證7之D2（本院卷第115頁之筆錄誤載為B2）	第139頁下方
4	其他不知用途的電線及傳輸線	被證1-1之A5 被證2-1之B2、B6 被證3-1之圖3、圖4、圖7、圖8、圖11	第130頁下方、第131、134、135頁、第136頁上方
5	未回復的鑿開地板	被證1-1之A2 被證2-1之B2、B6	第129頁上方、第131頁