

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度簡字第314號

原告 傑群國際股份有限公司

法定代理人 羅鈞民

訴訟代理人 林鈺豪律師

被告 林博理

訴訟代理人 方文獻律師

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於民國110年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付新臺幣貳拾玖萬伍仟肆佰柒拾參元，及自民國一百零九年十月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾玖萬伍仟肆佰柒拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序方面：

一、原告起訴聲明原請求「被告應給付原告新臺幣（下同）19萬5,000元、15萬8,680元、16萬元，及均自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」嗣原告於民國110年4月23日當庭以言詞變更聲明為「被告應給付原告35萬3,680元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見本院卷第224頁）核屬減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

二、原告減縮訴之聲明後，本件訴訟標的金額在50萬元以下，依民事訴訟法第427條第1項規定應適用簡易訴訟程序。故依同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第1

01 項，改依簡易程序審理（原案號：109年度訴字第3393
02 號）。

03 乙、實體方面：

04 一、原告主張：其於107年2月10日向被告承租坐落臺中市○○區
05 ○○○段000○000地號土地、同段174建號建物及新廣興小
06 段324地號土地及現有廠房設施（下稱系爭不動產），約定
07 租期自即日起至109年2月9日止，每月租金8萬元，原告並給
08 付20萬元押金給被告。另兩造約定就被告租賃所得應扣繳1
09 0%之所得稅由原告先行繳納，待被告隔年申報綜合所得稅
10 後，將租賃退稅款項退還給原告，兩造並簽訂租賃契約書
11 （下稱系爭租約）。系爭租約屆期終止後，被告依約應返還
12 押金20萬元，且被告應依約給付原告代墊之稅款15萬8,680
13 元，扣除被告為原告代墊之裝潢拆除工資5,000元，被告應
14 給付原告35萬3,680元，故依系爭租約提起本件訴訟等語，
15 並聲明：被告應給付原告35萬3,680元，及自起訴狀繕本送
16 達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

17 二、被告則以：原告承租系爭不動產期間造成其所有如附表所示
18 之設備遺失或受損而需維修，致其受有12萬0,500元之損
19 害。另花園及磚牆遭原告拆除，被告因回復原狀而受有2萬
20 5,000元之損害，其得依約就上開損害於押金內扣除。關於
21 退稅部分兩造係約定被告應將退稅款項給付給原告，而非原
22 告所述之「代扣繳百分之十之租賃所得」，故原告主張金額
23 有誤等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

24 三、經本院依民事訴訟法第271條之1準用第270條第1項第3款規
25 定，整理兩造不爭執事項，並協議兩造簡化爭點為辯論範圍
26 如下（見本院卷第130頁，並由本院依相關卷證為部分文字
27 修正）：

28 （一）不爭執事項

29 1. 原告於107年2月10日向被告承租系爭不動產，並簽訂系爭
30 租約（見本院卷第21至29頁之原證1），約定租金為每月8
31 萬元，押金20萬元，租期至109年7月9日屆至，原告並交

01 付支票1張（票據號碼PD0000000號、發票日期：107年2月
02 16日、面額：20萬元）以給付押金，該支票業經被告提示
03 而獲付款（見本院卷第31頁）。

- 04 2. 依系爭租賃契約第22條約定，租賃期間租賃金額所得扣繳
05 稅款由原告代為繳納，被告於隔年申報綜合所得稅時將退
06 稅款項退還給原告。被告於起訴前已給付7萬3,320元（見
07 本院卷第15頁），並同意再給付11萬8,560元。

08 （二）爭點

- 09 1. 原告請求被告返還押金19萬5,000元，及自起訴狀繕本送
10 達被告翌日（即109年10月24日）起至清償日止，按年息
11 5%計算之利息，有無理由？被告主張對原告有14萬5,500
12 元之損害得於押金內扣除，有無理由？
13 2. 原告請求被告給付代預扣稅款15萬8,680元，及自起訴狀
14 繕本送達被告翌日（即109年10月24日）起至清償日止，
15 按年息5%計算之利息，有無理由？

16 四、本院的判斷：

17 （一）原告得請求被告返還押金16萬0,183元：

18 原告給付被告押金20萬元，且系爭租約已屆期終止，均如
19 前述。然原告訴請被告給付押金19萬5,000元，被告則辯
20 稱應扣除其所受如附表所示之損害，此部分即應由被告舉
21 證以實其說。茲就被告得否以其受有損害而自原告所付押
22 金扣除分述如下：

23 1. 如附表編號1至2所示之物遺失部分：

- 24 (1) 被告辯稱上開物品均已遺失，原告則否認承租標的包括上
25 開物品。對此，被告固提出同型空壓機及監視器照片為證
26 （見本院卷第145、151頁），然系爭租約其他約定事項第
27 7條約定：「相關折舊物品及明細造冊現況照片，均屬租
28 約條件內容，本其他約定事項大於租約內容。」被告並未
29 提出上述明細造冊現況照片，本院無從僅憑其提出之同型
30 照片，即認定其所述屬實。

- 31 (2) 證人即系爭不動產先前之承租人張正衛於本院審理具結證

01 稱：我先前向被告承租系爭不動產給公司使用，期間大約
02 3年多，後來因為我跟公司吵架就離開公司，公司大約再
03 過1年亦搬離該處，公司搬走時有先整理過。因我是承租
04 人，公司搬走時我有去協助點交及幫忙清理，我是將系爭
05 不動產點交給被告，當時廠房裡面有天車3臺、也有監視
06 系統，可以正常運作，不過我們是使用自己的監視系統，
07 也沒有計算監視器有幾個，印象中有4、5支以上。辦公室
08 有安裝空調，1樓是立式冷氣機，噸數不確定；2樓則有1
09 對2的分離式冷氣1台，冷氣機當時還可以使用。設備當中
10 並無空壓機在內等語（見本院卷第269至273頁）。則依其
11 所述，並無從認定系爭不動產內確有空壓機存在。又證人
12 張正衛係將監視器點交給被告，但被告未能證明有將監視
13 器點交給原告，此部分亦無從為有利於被告之認定。

14 (3)被告又辯稱原告之父羅能燉曾傳送訊息自承監視器遭中興
15 保全所拆換云云，並提出簡訊畫面翻拍照片為證（見本院
16 卷第157頁），然上開簡訊內容記載：「我人格保證你的
17 東西我一項都沒拿。你那些東西也不適合我公司用，我搬
18 到你那裡買新的空壓機，監視器也是中興保全裝了8支全
19 新彩色的，你不要 再繼續下去對你沒有好處。我那20萬
20 不拿也可以但是我要你去嘗嘗法律法規。」等語，僅提及
21 有委請中興保全安裝8支全新彩色的，並無任何承認中興
22 保全拆除被告舊有監視器之內容。此從證人張正衛上開證
23 述亦指出其公司並未使用被告之監視器，而是另行安裝監
24 視器使用等語可知，承租人自行裝設監視設備並不影響原
25 有設備，故本院亦難認被告主張為真。

26 (4)被告復辯稱依系爭租約其他約定事項第2條約定：「現有
27 設備按照現況交與承租人管理使用，…惟不續約時，相關
28 物品需仍可正常使用，上述認定由甲方主導之，並將押金
29 從事整理整修後退還。」可見兩造合意就現有設備之認定
30 及修繕整理之情形，係由被告單方即可約定，且原告依約
31 即須接受云云，然本件被告並未依上開其他約定事項第7

條檢附相關折舊物品及明細造冊現況照片，業如前述，且與系爭租約其他約定事項第6條約定：「租約期間，請特別注意有關工安、環保、營業…等等問題，若違背上述，需（須）賠償造成甲方之各項損失，本項由甲方認定之，乙方絕無異議。」相較，上開第2條約定係規定相關認定由被告「主導」而非「決定」，足見此等事項並非如被告所稱得由其單方決定。

(5)準此，被告辯稱因如附表編號1、2所示設備遺失而受有損害，進而得自應返還之押金內扣除云云，並不足採。

2. 如附表編號3所示之物遺失部分：

(1)原告自承系爭不動產內確有如附表編號3所示之分離式冷氣，但主張業已返還給被告，此部分為被告所否認，即應由原告舉證證明之。原告雖主張2樓經被告同意改建為外勞宿舍，該冷氣於承租期間從未使用，且系爭租約於109年7月9日屆期後，兩造曾於同年月10日進行對點，當時被告要求拆除2樓宿舍之簡易隔間，經協議後由原告補貼被告5,000元拆除，過程中被告均無意見，直到109年9月1日始提出此一抗辯云云，但原告既未能提出任何證據證明已交還上開冷氣給被告，本院即無從為有利於原告之認定。

(2)被告主張購入系爭冷氣同型機種之價格為5萬8,900元，業據提出估價單為憑（見本院卷第161頁），經本院詢問原告意見，原告僅稱另具狀云云（見本院卷第128頁），然迄本院言詞辯論終結前，原告並未就上開金額有何爭執，故本院認被告此部分主張為可採。又依證人張正衛所述，該冷氣於其承租期間即已安裝完成，而其承租3年餘，加計本件原告承租2年5月，足見被告遺失之冷氣機於本件事發發生時已使用5年，則計算該冷氣機之價值，自應扣除折舊。而依行政院公布之「固定資產耐用年數表」，窗型、箱型冷暖氣之耐用年數為5年，依平均法計算其折舊（即以固定資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年數平均分攤，計算其每期折舊額）之

01 結果，該冷氣機扣除折舊後之價值應為9,817元【計算
02 式： $58,900 \div (5+1) = 9,817$ ，元以下四捨五入】。

03 3. 如附表編號4所示之物維修部分：

04 被告辯稱該立式冷氣機因故障維修而受有維修費用9,000
05 元之損害，雖提出簽收單為佐（見本院卷第165頁），然
06 觀諸該簽收單所載，被告係委請他人更換該冷氣主機板，
07 然而主機板更換原因眾多，可能係自然耗損而故障，更無
08 從排除係於交還被告後始發生故障，被告對此全未舉證以
09 實其說，此部分主張自為本院所不採。

10 4. 如附表編號5所示之維修部分：

11 (1)證人張正衛另具結證稱：卷附照片（見本院卷第167頁編
12 號3）建物左側原本是花園，現在變成有雨遮情況等語
13 （見本院卷第270至271頁）。證人羅能燉於本院審理時具
14 結證稱：辦公室旁邊原先種了2顆椰子樹，地面不平，該
15 處原本是泥土地面，我去找被告說要出錢整理鋪設水泥，
16 給原告公司員工停放機車使用，並徵得被告同意剷除椰子
17 樹及鋪設水泥，另該處原本有一道矮牆，是用來把花園圍
18 起來的。又上開建物與旁邊的房屋原本沒有圍牆區隔，我
19 也徵得被告同意用圍牆圍起來，這也是得到被告同意的。
20 後來因為租約到期，被告要我們部分保留原狀，我們不同
21 意，表示要回復原狀就全部拆除，包含烤漆板部分，但被
22 告也不同意，說停車處新的承租人要使用，所以沒有拆
23 除，最後沒有共識，現在照片上面的遮雨棚不是我們搭建
24 的等語（見本院卷第224至230頁），與被告提出照片4張
25 （見本院卷第167頁）互核相符，是原告確有拆除圍牆及
26 鋪設水泥等行為。按系爭租約第9條約定：「房屋有改裝
27 施設之必要時，乙方（即原告）取得甲方（即被告）之同
28 意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋
29 時自應負責回復原狀。」參以證人羅能燉所述，被告已有
30 要求原告回復原狀，故原告即有就此回復原狀之責。

31 (2)被告辯稱花園遭原告拆除、磚牆亦遭原告毀損，致其支出

01 相關費用2萬5,000元等情，業據其提出估價單為佐（見本
02 院卷第169頁），經本院詢問原告意見，原告僅稱另具狀
03 云云（見本院卷第128頁），然迄本院言詞辯論終結前，
04 原告並未就上開金額有何爭執，故本院認被告此部分主張
05 為可採。至原告雖爭執被告實際尚未修復云云，然原告迄
06 未依約履行回復原狀之義務，被告自得依約請求損害賠
07 償，而就此所受損害亦得依民法第213條第3項規定請求原
08 告以金錢賠償之，並不以其已實際支出為必要，故原告此
09 一爭執並無理由。

- 10 5. 準此，被告得請求原告賠償之損害金額為3萬4,817元【計
11 算式： $9,817 + 25,000 = 34,817$ 】，故原告得請求被告返
12 還之押金應為16萬0,183元【計算式： $195,000 - 34,817 =$
13 $160,183$ 】。

14 （二）原告就代付扣繳稅款部分得請求被告給付13萬5,290元：

- 15 1. 解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
16 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探
17 求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查系爭租約第22
18 條約定：「租賃合約期間，租賃金額所得，扣繳稅款由乙
19 方（即原告）繳納，俟甲方（即被告）申報綜合所得稅，
20 租賃退稅款項退還乙方。」原告主張本件承租期間共2年5
21 個月，租金共計232萬元，並已依約為被告繳納23萬2,000
22 元，扣除被告已退還之7萬3,320元外，被告尚應給付原告
23 15萬8,680元，業據提出財政部中區國稅局各類所得扣繳
24 稅額繳款書（見本院卷第33至35、363頁）為證，被告則
25 辯稱依約僅應就所獲退稅款項負給付責任云云，兩造就系
26 爭租約第22條約定既有不同之解讀，即應由本院認定何者
27 為是。

- 28 2. 經查，系爭租約係兩造以坊間制式之房屋租賃契約書為基
29 礎所簽訂，而系爭租約第20條固記載：「本租金憑單扣繳
30 由甲乙方負責向稅捐稽征（徵）機關負責繳納。」但兩造
31 並未具體勾選或刪除「甲」或「乙」其中一字，堪認雙方

01 未就該條文進一步進行約定。而兩造又以系爭租約第22條
02 業已指明被告應將隔年申報綜合所得稅之「租賃退稅款
03 項」退還給原告，此與原告主張並不相同。佐以納稅義務
04 人須符合一定原因，如扣繳金額大於應納稅額、利息或股
05 利收入、或具投資抵扣稅額、大陸地區已納稅抵扣額、重
06 購自用住宅抵扣額等情形方得退稅，亦即被告每年退稅金
07 額未必完全一致，若原告主張屬實，在每月租金均為8萬
08 元之情形下，兩造實可逕行約定被告應返還原告扣繳之金
09 額即可，其內容亦可具體明確。由此可見，兩造當初訂立
10 系爭租約第21條已然明確約定被告僅有將其所得退稅款項
11 退還原告之義務，原告主張並無依據。

- 12 3. 納稅義務人有機關、團體、學校、事業、破產財團或執行
13 業務者所給付之租金所得者，應由扣繳義務人於給付時，
14 依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，並依第92條規定
15 繳納之，所得稅法第88條第1項第2款定有明文。故本件原
16 告依法本應將其應給付給被告之租金逕行扣取稅款後，於
17 每月10日前將前月所得向國庫繳清，是承租人就上開稅款
18 本無給付義務，但當事人若另行約定該部分由出租人給
19 付，亦無不許之理。經本院函詢財政部中區國稅局東勢稽
20 徵所，該所以110年8月30日書函覆略以：被告於107年至1
21 09年租賃所得來源為原告給付，扣除43%必要損耗及費用
22 後，被告於107至109年度應納稅額各為1萬4,680元、6,81
23 6元及9,893元，扣繳之金額分別為8萬8,000元、9萬6,000
24 元及5萬6,000元，退稅款各為7萬3,320元、8萬9,184元、
25 4萬6,106元（見本院卷第305至307頁），由此可知，系爭
26 租約第21條事實上等同兩造約定將被告應負擔之租約所得
27 稅捐轉嫁由原告負擔，根據上述說明，並無不許之理。故
28 原告僅得請求被告所獲退稅金額，扣除被告前已給付之7
29 萬3,320元，原告得請求被告給付13萬5,290元，逾此範圍
30 之請求，則屬無據。

31 （三）準此，本件原告共得請求被告給付29萬5,473元【計算

式：160,183+135,290=295,473】。

（四）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。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項及第203條分別定有明文。原告請求被告連帶自起訴狀繕本送達之翌日即109年10月24日起，按年息5%計付遲延利息，核無不合。

五、結論：

綜上所述，原告基於系爭租約，訴請被告給付29萬5,473元，及自109年10月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、假執行

本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。另為衡平被告之利益，故併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告為原告預供擔保後，得免為假執行，故分別酌定相當擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 11 月 11 日
民事第五庭 法 官 施懷閔

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 11 月 11 日
書記官 張宏賓

【附表】

編號	設備	價值 (新臺幣)	備註
1	空壓機(5噸)1台	24,000元	
2	監視器6組	24,000元	
3	冷氣(1對2)1組	58,500元	
4	冷氣機(5噸)1台	9,000元	維修費用
5	花園、磚牆	25,000元	維修費用