臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1395號

原　　告　寶鴻建設實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳明仁

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　洪嘉鴻律師

複 代理 人　陳逸律師

被　　告　陳慧玲

訴訟代理人　趙友貿律師

複 代理 人　翁晨貿律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查：本件原告起訴時聲明原係：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈡被告應返還原告如附表所示之支票共3紙，如被告無法返還支票，應再給付原告46萬1421元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；㈢原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣原告於111年7月21日當庭撤回上開訴之聲明第二項（本院卷第177頁），復提出111年12月23日到院之民事減縮聲明暨理由四狀，將訴之聲明變更為：被告應給付原告22萬5,410元，

及自起訴狀繕本送達日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經核原告上開所為，係本於同一基礎事實所為，且屬於減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，並不在禁止之列，自應准許。

乙、實體部分

壹、原告主張：

一、原告於105年向被告承租門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號18樓之1房屋（下稱系爭房屋），作為原告辦公室使用，租賃期間自105年8月5日至111年8月4日，租金於110年8月5日至111年8月4日間為每月17萬5000元，雙方約定應1次支付12個月租金票據，保證金30萬元(下稱系爭租約)。嗣因原告另有規劃，乃於111年1月間向被告請求提早3個月終止租約，並經被告同意，兩造已經合意於111年5月4日終止系爭房屋之租賃契約。而被告於111年5月4日前曾要求原告更換所有天花板，並將施作之木地板拆除，原告亦已依要求更換所有天花板及拆除木地板，並將其他部分依約回復原狀，原告並前後請求被告於同年5月3日、9日配合點交房屋，並以台中民權路郵局存證信函請求被告返還保證金30萬元及原告預付租金之111年5月至7月租金支票3紙（按：支票3紙於本院審理期間當庭交由原告訴訟代理人收受，並經原告減縮此部分之聲明如前），但被告迄未返還，並一再變動回復原狀項目，契約終止後，雙方互負回復原狀義務，爰依押租金之法律關係及不當得利之法律關係，請求被告返還押租金，然因兩造均不爭執原告後述編號8、10、14、15、32及消防設備、管理費部分之費用，故扣除該部分之7萬4,590元後，原告請求被告返還22萬5,410元等語。並聲明：被告應給付原告22萬5,410元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、對被告抗辯之陳述：

㈠就被告所述編號8、10、14、15、32及消防設備部分，均不爭執未回復原狀，但依照行政院所頒固定資產耐用年數表及

固定資產折舊率表，被告請求之金額，於計算折舊後，編號8部分應為210元、編號10部分應為315元、編號14及15部分應為2,814元、編號32部分應為10,733元、消防設備部分應為1,350元。另原告確實未繳納4、5月費之管理費2萬3,081元。

㈡對於被告所稱其餘未回復原狀部分，編號1大門屬於自然耗損、編號2智慧型主機置放於冷氣控制面板牆後方未遺失、編號16、17之估價過高、編號19、23、24及33部分被告已口頭同意無需復原。

㈢被告主張租金損失及換鎖費用部分，因被告於111年5月3日、9日均拒絕點交，復於同年月24日強行換鎖進入系爭房屋，客觀上並無不能出租之情事，被告何時順利出租，與原告無關，並無主張抵銷之理由。另換鎖部分是因被告拒絕點交，可歸責於被告，自應由被告自行負擔費用。

㈣被告主張之空調保養部分，因為系爭租約於111年5月4日合意中止，而估價單是同年月24日開立，顯然在租約終止之後，終止後之保養費用沒有理由由原告負擔。

貳、被告則以：

一、兩造合意於111年5月4日終止租賃契約後，依照系爭租約第5條約定，原告應配合遷出，然原告拒絕遷出、拒絕配合開鎖及返還感應卡，被告僅得自行找鎖匠開鎖，且原告尚應負下列回復原狀及賠償被告之責任，被告自得主張自保證金中為抵充：

㈠依照105年7月7日點交單之項目，原告就下列項目均未回復原狀：

1.編號1之大門毀損，應賠償3萬9900元。

2.編號2之智慧型主機未安裝至原始位置，似遺失，應賠償1萬6000元。

3.編號8之消防偵煙感知器，有4只未回復原狀，消防灑水頭有13個缺蓋子，應賠償2100元。

4.編號10之出口標示證，缺少1個，應賠償3150元。

5.編號14、15之電燈開關、T5日光燈具：原應有9個迴路，僅剩1個總開關。且日光燈具少3組，合計費用為2萬8140元。

6.編號16彈跳開關（三合一地板插座）及編號17彈跳開關（電視/電源插座）：未符合原始圖片位置，且編號16部分少36只、編號17部分少4只，合計費用12萬6,420元。

7.編號19空調開關：未回復原狀，應賠償2,310元。

8.編號23冷氣室內機控面板：未回復原狀6組，應賠償1萬3,860元。

9.編號24全熱交換控制面板：未回復原狀，應賠償2,310元。

10.編號31之WIFI主機：未回復原狀，但被告不請求此部分損害賠償。

11.編號32之高架地板：未回復原狀，有開孔、破損、不平整，應賠償3萬9,354元。

12.編號33之方塊地毯：未回復原狀，應賠償34萬1,775元。

13.其餘項目：窗邊暗架、天花板崁燈未回復原狀、歸位、拆除多餘物品、孔位需要封平粉刷，費用合計4萬元廢棄物清理搬運2萬3,000元、清潔費用2萬5,000元、多出之牆面拆除1萬4,000元。

14.消防設備未回復原狀：費用1萬3,503元。

㈡因原告於租賃期間未盡善良管理人之注意義務妥善使用系爭房屋，導致被告尚須花費1萬9,845元維修、保養冷氣濾網、室內機、室外機清洗及全熱交換器保養。

㈢被告於系爭租約終止前，即已透過房仲人員找尋到新的承租人，且租金談妥為每月20萬5,000元，但因系爭房屋有上開未回復原狀之情形，故被告與新承租人協議待回復原狀後再簽立租賃契約，迄自111年10月1日始出租新承租人，被告自111年5月4日起無法出租新承租人之租金超過4個月，被告僅以4個月的金額主張抵銷。

㈣原告不配合點交，使被告需支出開鎖、購買感應卡費用共計4,500元。

㈤原告積欠4、5月管理費2萬444元、2,637元。

㈥系統天花板位移出風口18口、10吋保溫風管18支及施工工資共5萬6,700元。

二、並聲明：㈠原告之訴聲請駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、本院之判斷：

一、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，出租人不負返還之責。須於租賃關係已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，始得請求返還押租金（最高法院83年台上字第2108號判決意旨參照）。又押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，始得請求返還（最高法院81年度台上字第1630號、1907號裁判意旨參照）。準此，系爭租約雖經兩造合意於111年5月4日終止，惟原告如有其他租賃債務不履行情事，被告自得以押租金抵充，如有餘額，始生返還押租金之義務。茲析述如下：

㈠經查，兩造於110年5月3日簽訂系爭租約，由原告向被告承租系爭房屋，租賃期間110年8月5日起至111年8月4日止，原告並給付保證金30萬元予被告。嗣兩造合意於111年5月4日終止系爭租約等情，有系爭租約、兩造間LINE對話紀錄、存證信函等件在卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡原告於交還系爭房屋之際，就上開編號8、10、14、15、32及消防設備所示項目均未回復原狀，且亦未繳納111年4、5月之管理費等節，業經原告自認在案（本院卷第131頁、178頁至第179頁），然系爭房屋於103年4月3日建築完成，除管理費部分外，自應扣除折舊，茲審酌如下：

1.編號8部分：

兩造均不爭執屬於房屋附屬設備，耐用年數5年，已逾使用年限，殘值以10%計算，應為210元。

2.編號10部分：

兩造均不爭執屬於消防安全設備，為房屋附屬設備，耐用年

數5年，已逾使用年限，殘值以10%計算，為315元。。

3.編號14、15部分：

依被告提出之估計單（本院卷第101頁），工資為26,250元，材料料費為1,890元，惟工資並無折舊可言，而電燈開關及日光燈具為房屋附屬之電氣設備，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，其耐用年數為10年，依平均法計算其折舊結果（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，計算折舊額），每年折舊率為10分之1，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，上開電燈開關、燈具已使用8年，則材料扣除折舊後之修復費用為501元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即1089÷(10+1)≒172（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）×（使用年數）即(0000－000)×1/10×（8+0/12）≒1375（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即0000－0000＝515】，足認零件部分所應扣除折舊額為1萬3611元。被告此部分維修費用於2萬6751元範圍內（計算式：26250元+515元=26765元），應屬有據，逾此部份，則屬無據。

4.編號32部分：

依被告提出之估計單（本院卷第107頁），工資（加計營業稅）為16,800元，材料料費（加計營業稅）為22,254元，惟工資並無折舊可言，而高架地板為房屋附屬之其他，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，其耐用年數為10年，依平均法計算其折舊結果（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，計算折舊額），每年折舊率為10分之1，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折

舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，上開地板已使用8年，則材料扣除折舊後之修復費用為元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即22254÷(10+1)≒2023（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）×（使用年數）即(00000－0000)×1/10×（8+0/12）≒16185（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝6069（新品取得成本－折舊額）即00000－00000＝6069】。被告此部分維修費用於2萬2,869元範圍內（計算式：16800元+6069元=22869元），應屬有據，逾此部份，則屬無據。

5.消防設備部分：

兩造均不爭執屬於房屋附屬設備，耐用年數5年，已逾使用年限，殘值以10%計算，應為1,350元。

㈢被告雖主張原告就前揭所示各項項目（編號8、10、14、15、32及消防設備以外）均未回復原狀，然為原告所否認，被告就此部分固提出估價單、照片為證，然被告就其交屋予原告時之「原狀」究竟為何？並未提出任何資料以佐其說，而被告提出之照片、估價單，至多僅能說明原告交還系爭房屋時之屋況及被告欲委由廠商為後續工程之費用為何，本院尚難僅憑被告提出之上開資料，遽認此部分項目確有尚未回復原狀之情狀，被告主張以此部分之費用抵充尚未返還之押租金，難認有據。

㈣被告主張原告未盡善良管理人之注意義務妥善使用系爭房屋，導致被告花費1萬9,845元維修、保養冷氣濾網、室內機、室外機清洗及全熱交換器保養，並提出報價單1份為佐（本院卷第115頁），然觀諸上開報價單，施作之品名分別為「室外機清洗保養、室內機保養、全熱交換機保養」，並無被告所稱需維修機器之情形，且被告亦未提出任何資料佐證原告於租賃期間有何未盡善良管理人注意義務使用上開空調設備之情，自難令原告就負擔租賃契約終止後之保養費

用，被告此部分主張，難認有理由。

㈤被告主張以4個月之租金損失抵銷部分：

1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第213條、第216條定有明文。再按民法第216所稱之「所失利益」，固非以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，有客觀之確定性始得稱之。準此，民法第216條規定「所失利益」性質上為損害賠償之範圍，主張權利人證明請求權基礎（契約請求權或侵權行為請求權）確實存在，次再證明依客觀情形及已定計畫，有客觀之確定性之損失，始得主張之。

2.原告主張系爭房屋因上開未能回復原狀之情形，致其無法出租予業已覓得之承租人，並提出其與訴外人銑昊股份有限公司（下稱銑昊公司）於111年9月28日簽訂之辦公室租賃契約書為證（本院卷第224頁），而原告就系爭房屋確有未回復原狀之項目如前所述，且證人即房仲人員甲○○於本院證稱：被告於111年4月21日委託我仲介系爭房屋之租賃事宜，她說舊房客要解約，要我幫她找房客，我在111年4月26日就找到新任房客力暘能源有限公司（下稱力暘公司），而且因為力暘公司有承租同樣格局的辦公室，且被告也告知力暘公司前房客會全部拆空復原，所以力暘公司在111年4月份還沒有看屋就決定要承租，後來因為被告與原告有訴訟，被告說等到訴訟結束才簽約，而力暘公司也同意，被告在這期間全權委託我去聯絡社區的原始廠商進來看現場、估報價，之後到9月14日被告告知可以請廠商做估價確認與施工，工程在9月29日完成，後來出面和被告簽訂承租系爭房屋簽約人就是力暘公司旗下的子公司銑昊公司等語（本院卷第247頁至第2

50頁），是以，被告既於系爭租約終止前即覓得新房客，而在客觀上確定可無縫接軌獲得租金利益，卻因原告上開未能回復原狀之情事導致預期租金之損害，是被告此部分主張要屬有據，參以被告係以每月20萬5,000元將系爭房屋出租予訴外人銑昊公司，有租賃契約書在卷可佐，是被告主張以4個月之租金損失共82萬元據以抵銷原告交付之押租金，為有理由，應予准許。

㈥開鎖及購買感應卡部分：

被告因原告未返還鑰匙及感應卡，因而支出4,500元之開鎖及購買感應卡用費，有被告提出之收據可佐（本院卷第117頁），原告雖稱係因被告於111年5月3日、同年月9日均拒絕點交，突然於5月下旬要求點交，則該換鎖、購買感應卡之費用應由被告自行負擔云云，然系爭租約既於111年5月4日終止，原告本有返還要鑰匙及感應卡之義務，而被告既已通知原告於同年月24日下午再次於現場點交，然經原告拒絕，且原告亦卻未返還鑰匙、感應卡，則被告更換門鎖及購買感應卡，自為其占有使用系爭房屋之必要費用，被告主張以押租金抵充此部分費用，應屬有據。

二、綜上，原告於111年5月4日系爭租約終止後負有返還系爭房屋之義務，且原告返還系爭房屋時既負有回復原狀之義務，則被告抗辯原告並未回復原狀且代為回復原狀之費用210元、315元、2萬6765元、2萬2869元、1350元、2萬3081元及4500元，共計7萬9090元，以押租金抵充之等語；另被告因原告未回復原狀而受有4個月計82萬元之租金損失，被告主張以此抵銷押租金等語，均屬有據。原告雖具狀表示不爭執編號8、10、14、15、32及消防設備、管理費部分得抵充之7萬4590元，並減縮聲明為請求被告給付22萬2410元，然以上開4500元（計算式：被告得主張之79090元-原告減縮之74590元=4500元）及82萬元之費用、損失抵充、抵銷後，押租金並無餘額，被告自無返還押租金之義務。故原告請求被告返還押租金22萬5,410元，即屬無據，不應准許。

肆、從而，原告依租賃及不當得利之法律關係，請求被告給付22萬5,410元及法定利息，為無理由，不應准許。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊防禦方法，經審酌核與判決結果無影響，爰不分別斟酌論述，附此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　16　　日

民事第一庭　　法　官　江彥儀

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。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　　112　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　李俊毅