臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第3143號

原　　告　南陽實業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人　吳清源

0000000000000000

0000000000000000

訴訟代理人　梁德莆

被　　告　王光輝

　　王永宏

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於中華民國114年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣800,000元，及自民國113年11月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣267,000元供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣800,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於三、四十年前即承租臺中市○○區○○段00○00地號土地及其上門牌號碼臺中市○○區○○路0段00○00號房屋（下稱系爭租賃物），直至民國108年與被告簽訂房屋土地租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自108年12月10日至113年12月9日。惟原告於113年4月12日以內湖週美郵局000074號存證信函，依系爭租約第8條第3項前段約定，向被告為提前終止系爭租約之意思表示，於同日送達被告，預訂終止日為存證信函送達翌日起6個月即113年10月12日。嗣原告於113年10月9日以內湖週美郵局000236號存證信函通知被告於113年10月12日上午10時至系爭租賃物現場為點交，並說明如被告未到場或雖到場但拒絕點交者，原告將拋棄系爭租賃物之占有。豈料被告於113年10月12日

拒絕點交，並拒絕返還押金新臺幣（下同）800,000元，故原告依民法第241條第1項之規定，就系爭租賃物拋棄占有，將房屋之鑰匙放置於房屋之內。爰依系爭租約第4條之約定及民法第179條之規定，請求返還之等語。並聲明：（一）被告應給付原告800,000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；（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告於73年間向訴外人王春枝即被告之父（97年6月20日歿）承租系爭租賃物供原告經營汽車銷售及保養廠共計40年，期間被告繼承系爭租賃物，最近一次續約期間自108年12月10日起至113年12月9日止。被告於113年9月16日即以潭子郵局000538號存證信函覆知原告，檢送「租賃房屋點交確認書」及原告欠缺承租人應行工業用地土壤污染檢測及取得無汙染證明。因系爭租賃物尚有如附表所示沒有恢復原狀部分，致兩造於113年10月12日無法合意點交，且原告當日拒絕將房屋鑰匙5付鑰匙交還被告，嚴重影響被告重新招租之利益，遲至113年11月14日才將房屋鑰匙交還被告王永宏。被告依系爭租約第6條第2項、第7條之約定，尚不能返還押金；又因原告延遲點交房屋，被告依系爭租約第10條第2項之約定，沒收押金等語，資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

（一）原告於73年間向訴外人王春枝即被告之父（97年6月20日歿）承租系爭租賃物供原告經營汽車銷售及保養廠共計40年，期間被告繼承系爭租賃物，最近一次兩造於108年8月6日簽訂系爭租約，續約期間自108年12月10日起至113年12月9日止。

（二）原告於113年4月12日以內湖週美郵局000074號存證信函，依系爭租約第8條第3項前段約定，向被告為提前終止系爭租約之意思表示，預訂終止日為存證信函送達翌日起6個

月等語，於同日送達被告。

（三）被告於113年9月16日即以潭子郵局000538號存證信函覆知原告，檢送「租賃房屋點交確認書」及原告欠缺承租人應行工業用地土壤污染檢測及取得無汙染證明等語。

（四）原告於113年10月9日以內湖週美郵局000236號存證信函通知被告於113年10月12日上午10時至系爭租賃物現場為點交，並說明如被告未到場或雖到場但拒絕點交者，原告將拋棄系爭租賃物之占有等語。

（五）被告於113年10月12日拒絕點交，並拒絕返還押金迄今。

（六）本件押金為800,000元，被告各得其半數。

四、得心證之理由：

（一）依系爭租約第8條第3項約定：「乙方（即原告，下同）得提前終止本租約且不罰違約金，但應於預訂終止日前六個月以書面通知甲方（即被告，下同）。未通知或通知日距預訂終止日不足六個月者，乙方應給付甲方之違約金，以日租金乘上不足之日數計算。」（見本院卷第21頁）；又依兩造不爭執原告於113年4月12日以內湖週美郵局000074號存證信函，依系爭租約第8條第3項前段約定，向被告為提前終止系爭租約之意思表示，預訂終止日為存證信函送達翌日起6個月等語，於同日送達被告，並有該存證信函及其回執影本附卷可稽（見本院卷第23至26頁），經核無不合，足認系爭租約已於113年10月12日提前終止無誤，合先敘明。

（二）依系爭租約第10條第1項前段約定：「租賃期滿或租賃契約終止時，乙方應即將房屋返還甲方，不應……」；又依系爭租約第4條就「押金約定與返還」後段約定：「甲方應於乙方交還房屋時無息返還之。」（見本院卷第20至22頁）。準此，系爭租約終止時，原告應將房屋返還被告，原告交還房屋時，被告應返還押金，約定甚明。另依民法第241條第1、2項規定：「有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。」「前項拋棄，應預先

通知債權人。但不能通知者，不在此限。」因兩造不爭執被告於113年9月16日即以潭子郵局000538號存證信函覆知原告，檢送「租賃房屋點交確認書」及原告欠缺承租人應行工業用地土壤污染檢測及取得無汙染證明等語；原告遂於113年10月9日以內湖週美郵局000236號存證信函通知被告於113年10月12日上午10時至系爭租賃物現場為點交，並說明如被告未到場或雖到場但拒絕點交者，原告將拋棄系爭租賃物之占有等語，並有各該存證信函含被告檢附之「租賃房屋點交確認書」影本附卷可稽（見本院卷第63至65頁、第31至33頁），可見原告亦已依法預先通知被告。不論被告所辯有無理由，被告於113年10月12日確有拒絕點交，即拒絕受領系爭租賃物，亦為兩造所不爭執。

（三）再依系爭租約第6條第3項約定：「乙方於返還租賃物標的時應依現狀返還，惟乙方應將裝設租賃房屋所致展示間與營業辦公室、休息室、餐廳等間地板之高低落差，予以平復，且乙方裝設之頂車機須予拆除，並將拆除後之坑洞以水泥填補。」換言之，除明文列舉原告須平復高低落差、以水泥填補原裝設頂車機之坑洞外，其餘應依現狀返還。經互核原告提出於點交前所拍攝之照片（見本院卷第71至73頁），足認原告於113年10月12日前已將系爭租賃物之房屋騰空清理乾淨，並未見尚有地板之高低落差，頂車機拆除後之坑洞已以水泥填補完成，被告實無理由拒絕受領系爭租賃物，足認為被告受領遲延。原告主張當日於被告拒絕點交後，即就系爭租賃物拋棄占有，並將房屋之鑰匙放置於房屋之內等情，業據提出其當日將鑰匙放置於房屋內照片在卷可佐（見本院卷第135頁），況依被告如附表編號15之陳述，亦印證被告有發現放置於房屋內之鑰匙。至被告辯稱原告當日拒絕交還房屋鑰匙云云，則未能舉證以實其說，無法採信。基此，原告就系爭租賃物於113年10月12日即租約終止時已合法拋棄占有，堪以認定，等同已將房屋返還被告。原告依系爭租約第4條之約定，請求

被告返還押金，即為有理由。至被告依系爭租約受領保有押金，非無法律上之原因，雖尚未依約返還，仍不構成不當得利，原告合併依民法第179條之規定，請求返還不當得利，容有誤會，但於本判決結論無影響，附此敘明。

（四）至被告提出「租賃房屋點交確認書」，要求原告進行工業用地土壤污染檢測及取得無汙染證明，並辯稱系爭租賃物尚有如附表所示沒有恢復原狀部分，致兩造於113年10月12日無法合意點交云云，無非提出如附表所示建築圖說及照片，並援引系爭租約第6條第2項、第7條、第10條第2項之約定，為其論據。惟查：

1. 被告提出「租賃房屋點交確認書」，要求原告進行工業用地土壤污染檢測及取得無汙染證明，卻未能提出任何法律上或契約上之依據，原告自得拒絕之，被告因此即拒絕返還押金，顯無理由。

2. 上開建築圖說，並無法證明原告起初承租系爭租賃物時的實際情形，誠如原告於114年4月29日言詞辯論終結前陳稱：雙方契約並沒有約定將打通的牆壁恢復原狀，也不確定之前是否由原告將牆壁打通，因為已經承租三、四十年了等語；被告則均回應稱：我也不確定原告訴訟代理人所述是否正確，照理說在申請建照時要有牆壁，才能通過申請建照，四十幾年前的租約雖都沒有明寫，但原告將房子損壞的部分，要恢復原狀等語（見本院卷第140至141頁），足見此節出於被告臆測及一廂情願之要求，亦不能拘束原告。

3. 上開現場照片，拍攝時間不明，並無法證明系爭租賃物於113年10月12日原告拋棄占有時有被告主張之情狀。被告於本件訴訟中始列出如附表所示各項情狀，若當時確有被告主張之情狀，被告理應與原告當場確認其所指之處並拍照存證，被告不為致事後舉證困難之不利益，本應由被告自行負擔。況依系爭租約第6條第3項明定，除列舉原告須平復高低落差、以水泥填補原裝設頂車機

之坑洞外，其餘應依現狀返還，前已敘明。所謂依現狀返還，無論解釋為108年8月6日兩造簽約之現狀，抑或113年10月12日終止租約時之現狀，均不能解釋為毫無瑕疵之狀態，系爭租賃物使用數十年，必有相當程度之自然耗損，被告也未能舉證證明原告承租時系爭租賃物原有之情狀，則被告主張系爭租賃物有如附表所示沒有恢復原狀之情狀，自無從採憑。

4. 觀諸系爭租約第6條第2項乃約定：「房屋有改裝設施之必要，甲方同意乙方得依相關法令自行裝設（包括但不限於招牌設置等，改裝項目由乙方自行決定），但不得損壞原有建築。」系爭租約第7條乃約定：「乙方應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。」（見本院卷第21頁）。被告主張如附表所示各項情狀，縱假設其存在，亦遠未達「房屋毀損或滅失」之程度，遑論被告亦未能證明係原告保管房屋違反善良管理人之注意義務所致。又假設被告得因此請求原告負損害賠償責任，此與受領原告返還系爭租賃物係屬二事，充其量以其損害賠償之債權與返還押金之債務抵銷，非可貿然拒絕返還押金，併此敘明。

5. 觀諸系爭租約第10條第2項乃約定：「乙方未即時遷出返還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照月租金一倍支付違約金至遷讓完竣。」而原告就系爭租賃物於113年10月12日即租約終止時，已合法拋棄占有，前已敘明，茲被告主張依系爭租約第10條第2項之約定，沒收押金云云，顯屬無稽。

（五）綜上所述，原告依系爭租約第4條之約定，請求被告給付800,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月19日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

（六）兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，均

核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決結果不生影響，無庸逐一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前後段。

中　華　民　國　114　年　5　月　22　日

民事第三庭　法　官　蔡嘉裕

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　114　年　5　月　22　日

書記官　童秉三

附表

編號	被告主張	被告舉證
1	原告擅自拆除被告2人之房屋建築許可共同隔間物（牆壁）及衛浴設施未回復原狀	本院卷第89頁建築圖說
2	地面遺留盆景花木、廢棄物未清理	本院卷第91頁照片
3	圍牆污損未清理及圍牆鐵片門凹損未修復	本院卷第92頁照片
4	汽車頂高機凹洞未填平致地面高低落差3公分	本院卷第93頁照片
5	室內隔間物旁遺留坑洞、隔間物破損未回復	本院卷第94頁照片
6	員工置物櫃、衣服、髒亂未清除	本院卷第95頁照片
7	原告車輛進出騎樓通道、碾壓破損未回復	本院卷第96頁照片
8	外牆污損存留螺絲孔、拆除招牌廣告物遺留水泥基座未填平	本院卷第97頁照片
9	房屋大門及室內隔間物多處破損未回復	本院卷第98頁照片
10	地面遺留插座及房屋窗戶玻璃、鐵門、外牆破損未復原，室內壁紙脫落、污損未復原	本院卷第99頁照片
11	拆除冷氣主機破壞室外建築體未清理及修復	本院卷第100頁照片
12	拆除冷氣主機破壞室內隔間、遺留冷氣管線未清理及回復， 天花板遺留空調管道配件未清理	本院卷第101、103頁照片
13	頂高機凹洞有大量油污，未依工業地實施土壤檢測	本院卷第104頁照片
14	拆除烤漆爐存留屋頂破損補丁未更換鋼片屋頂	本院卷第105頁照片
15	被告於113年11月29日發現原告默默將另外5付房屋鑰匙置放屋內	本院卷第106頁照片
		本院卷第143、145頁照片