

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第1018號

原告 家興人力資源顧問股份有限公司

法定代理人 黎金生

訴訟代理人 陳俐螢律師

被告 金日通國際開發有限公司

法定代理人 曾苡恬

訴訟代理人 梁凱富律師

複代理人 朱庭禾律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國114年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣434,600元，及自民國113年7月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用(除減縮部分外)由被告負擔百分之97，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣434,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此於簡易程序亦適用之，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明：被告應給付原告新臺幣(下同)535,246元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息(見補卷第13頁)，嗣於本院言詞辯論時減縮請求金額為447,600元(見本院卷第209頁)，核屬

01 減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，於法並無不合，
02 應予准許。

03 二、原告主張：緣伊公司承攬訴外人群創科技股份有限公司（下
04 稱群創公司）外籍移工宿舍業務，伊遂於民國110年11月12
05 日向被告承租臺南市○○區○○街000號建物（下稱系爭建
06 物），作為群創公司移工宿舍使用，並簽訂住宅轉租契約書
07 （下稱系爭租約），約定租期為110年12月1日起至114年6月
08 30日，每月租金新臺幣（下同）38萬元，伊公司並依約繳付
09 押金76萬元。詎料，群創公司於112年9月間進行年度員工宿
10 舍稽查時，始發現系爭建物並未依「建築物公共安全檢查簽
11 證及申報辦法」，取得建安證照，且經伊公司催告，仍無法
12 補正，足見系爭建物顯已無法合於雙方約定供作宿舍居住之
13 目的，並有危及承租人或同居人之安全或健康之瑕疵，爰
14 依系爭租約第17條第1項第1、3款及第2項約定，提前30日於
15 113年1月24日寄發存證信函，向被告表示系爭租約於113年2
16 月29日終止。又被告明知伊公司簽立系爭租約之目的，係為
17 供作移工宿舍使用，系爭建物無法取得建安證照，已不符合
18 建築法第77條第3項規定，可認被告未提供合於約定使用收
19 益狀態之租賃標的物，已違反民法第423條出租人給付義
20 務，伊公司亦得依民法第227條規定，並類推適用民法第256
21 條規定，以113年9月10日民事準備狀之送達，為終止系爭租
22 約之意思表示。從而，系爭租約既已合法終止，被告即應依
23 系爭租約第4條第2項約定返還押金76萬元，惟被告僅返還其
24 中194,144元，扣除伊公司不爭執之垃圾清運費87,646
25 元、水費超額使用費30,610元外，被告尚剋扣其餘押金447,
26 600元未歸還（計算式：000000-000000-00000-00000=44760
27 0）。依系爭租約第4條第2項及民法第179條規定，伊公司得
28 請求被告加計法定遲延利息返還押金447,600元等語，並聲
29 明：被告應給付原告447,600元，及自起訴狀送達之翌日起
30 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

31 三、被告則以：伊公司與原告簽立系爭租約時，雖知悉原告承租

01 系爭建物欲作群創公司移工宿舍使用，但兩造並未特別約定
02 系爭建物需依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」取得
03 建安證照，伊公司亦未對原告保證系爭建物已取得建安證
04 照。又系爭建物雖無建安證照，但並非不能供作宿舍居住使
05 用，充其量僅係原告恐遭受相關行政裁罰，尚不能據此謂系
06 爭建物未合於供作宿舍使用之租賃目的，或有危及承租人或
07 其同居人之安全或健康之瑕疵，原告自不得依系爭租約第17
08 條第1項第1、3款約定提前終止系爭租約。則原告違反系爭
09 租約第13條不得提前終止租約之約定，伊公司自得依系爭租
10 約第13條第3項約定，對原告計罰1個月租金之違約金38萬
11 元。再者，原告於承租期間未盡善良管理人注意義務，損壞
12 系爭建物之設備，並造成系爭建物牆面多處汙損，伊公司因
13 而支出設備維修費54,600元及清潔費13,000元，原告亦應負
14 擔該部分之費用。是依此計算，原告所給付押金之76萬元，
15 於扣除違約金38萬元、設備維修費54,600元、清潔費13,000
16 元，以及原告所不爭執之垃圾清運費87,646元、水費超額
17 使用費30,610元後(計算式：000000-000000-000000-000000-0
18 0000-000000=194144)，伊公司已匯款返還194,144元予原
19 告，原告自不得再向伊公司為任何金錢請求等語為辯。並聲
20 明：原告之訴駁回。

21 四、下列事項業據兩造陳明在卷(見補卷第16頁及本院卷第135、
22 176頁)，並有系爭租約、112年8月1日、112年9月27日、113
23 年1月25日、113年1月30日兩造員工對話紀錄、群創公司112
24 年9月6日宿舍稽核缺失資料及112年1月24日存證信函等件在
25 卷為憑(見補卷第23至53頁及本院卷第155、203、204頁)，
26 自堪認實在：

27 (一)原告於110年11月12日與被告簽定系爭租約，向被告承租系
28 爭建物，作為移工宿舍使用，約定租賃期間自110年12月1日
29 起至114年6月30日止，每月租金為38萬元。原告已交付押金
30 76萬元予被告，原告嗣於113年2月29日點交返還系爭建物予
31 被告，被告已退還194,144元之押金予原告。

01 (二)原告以113年1月24日存證信函對被告表示於113年2月29日終
02 止租約意思表示，並送達被告。

03 (三)系爭建物迄未依建築法第77條第3項規定及「建築物公共安
04 全檢查簽證及申報辦法」，取得建安證照。

05 (四)原告願意負擔垃圾清運費87,646元及水費超額使用費30,6
06 10元。

07 五、原告主張系爭建物無法取得建安證照，不符合兩造約定供作
08 宿舍居住使用之租賃目的，並有危及承租人或其同居人之安
09 全或健康之瑕疵，其已合法終止租約，扣除其應負擔之垃圾
10 清運費87,646元及水費超額使用費30,610元後，被告應返
11 還前所受領之剩餘押金447,600元等語，為被告所否認，並
12 以前揭情詞置辯。是本件所應審究者為：(一)被告是否交付合
13 於約定使用狀態之系爭建物?(二)原告依系爭租約第17條第1項
14 第1、3款約定及類推適用民法第256條規定終止系爭租約，
15 有無理由?(三)被告得否以原告提前終止租約，已屬違約為
16 由，計罰違約金?(四)被告請求原告賠償設備維修費54,600元
17 及清潔費13,000元，有無理由?(五)原告得請求被告返還之押
18 金為若干?茲分述如下：

19 (一)被告是否交付合於約定使用狀態之系爭建物?

20 1. 按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
21 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
22 態，民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於約定
23 使用、收益狀態之保持，乃出租人主要義務，故出租人不僅
24 有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能
25 依約定使用、收益租賃物之積極義務。倘承租人之使用、收
26 益租賃物受有妨害或妨害之虞時，不問其係基於可歸責於出
27 租人之事由或第三人之行為而生，亦不問其為事實上之侵害
28 或權利之侵害，出租人均負有以適當方法除去及防止之義
29 務。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於
30 訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標
31 準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即

01 可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃
02 物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持
03 合於使用、收益狀態之義務（最高法院89年度台上字第422
04 號及86年度台上字第3490號判決意旨參照）。

05 2. 經查，原告主張其承租系爭建物係為作移工宿舍使用，為兩
06 造所不爭執，且被告法定代理人亦於當事人訊問程序時陳
07 稱：伊在簽立系爭租約時，已知道原告承租系爭建物係欲作
08 群創公司之外勞宿舍等語（見本院卷第390、395頁），再參以
09 系爭租約所載之房間數量為94間（見補卷第23頁），堪認兩造
10 就系爭租約預設之共同主觀之認知即為供作移工宿舍之需
11 求，且屬系爭租約必要之點，則原告主張被告交付之系爭建
12 物應合於移工宿舍之用途，應可採信。

13 3. 次按供公眾使用之建築物，應由建築物所有權人、使用人定
14 期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證，
15 其檢查簽證結果應向當地主管建築機關申報。建築法第77條
16 第3項定有明文。依同條第5項授權內政部訂定之建築物公共
17 安全檢查簽證及申報辦法第5條規定，H1住宿類建築物樓地
18 板面積達300平方公尺以上者，應每2年檢查1次。又未依建
19 築法第77條第3項、第4項規定辦理建築物公共安全檢查簽證
20 或申報者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經
21 營者新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦
22 手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處
23 罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或
24 命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除，建築法第91
25 條第1項第4款亦有明文。經查，系爭建物為5層樓，總面積1
26 868.28平方公尺，系爭建物內分間為94個具有獨立之房間，
27 並供作宿舍使用，有系爭租約及建物查詢資料在卷可參（見
28 本院卷第227頁），核屬已達300平方公尺之供公眾使用之建
29 築物，自應依前述建築法第77條第3項規定辦理建築物公共
30 安全檢查簽證。惟原告主張系爭建物未曾依前開規定進行建
31 築物公共安全檢查簽證及申報，且因系爭建物曾變更設計，

01 將2座直通樓梯其中之1更改為電梯，與使用執照竣工圖不
02 符，並無第二逃生出口，迄今無法補正取得建安證照等情，
03 業據證人即原告經理賴品卉於本院審理時證述明確(見本院
04 卷第212、213、217頁)，核與被告法定代理人於當事人訊問
05 程序所述相符(見本院卷第396、397頁)，並有群創公司112
06 年9月6日宿舍稽核缺失資料及系爭建物之使用執照平面圖在
07 卷可憑(見補卷第43頁及本院卷第284頁)，自堪為真實。是
08 由上情以觀，系爭租約既係供原告作為移工宿舍使用，則依
09 上開規定，系爭建物即須依建築物公共安全檢查簽證及申報
10 辦法，經檢查簽證結果合格，始能達到原告承租系爭建物以
11 供宿舍使用之目的。

12 4. 被告固抗辯系爭建物無建安證照，並不影響系爭建物可供作
13 宿舍使用之狀態，充其量僅係原告遭受相關行政裁罰云云。
14 惟查，系爭建物供作宿舍使用，其居住之公共安全需求，尤
15 以防火避難設施及設備安全齊備之要求，自應相對提高，以
16 期達成建築法第1條維護公共安全之立法目的，減少公共安
17 全之災害，則系爭建物既非經檢查簽證結果合格，已難認該
18 建物之公共安全設施及設備已達安全標準。何況系爭建物若
19 經主管機關通知限期改善、罰鍰後，仍未依建築物公共安全
20 檢查簽證及申報辦法，取得建安證照，將使原告面臨遭主管
21 機關停止使用之風險，而被告無法排除遭停止使用之風險，
22 可見被告已不能依約維持系爭建物合於約定使用之狀態。再
23 者，原告承租系爭建物供作宿舍使用，若驟遭停止使用系爭
24 建物，致居住宿舍之移工無處可住，勢必陷入極大窘境，況
25 且被告亦稱系爭建物迄今無法取得建安簽證，顯見其亦無補
26 正之能力。則原告主張系爭建物供作宿舍使用，已不符約定
27 使用、收益之狀態，違反民法第423條出租人就租賃物之交
28 付及保持義務等語，應可採信。

29 (二)原告依系爭租約第17條第1項第1、3款約定及類推適用民法
30 第256條規定終止系爭租約，有無理由？

31 按租賃物不具該主觀認知約定使用、收益之狀態，而不能達

01 契約之目的者，承租人得類推適用民法第256條規定終止租
02 約(最高法院103年度台上字第2122號判決意旨參照)。經
03 查，被告交付之系爭建物，於租賃關係存續中，未能依建築
04 物公共安全檢查簽證及申報辦法，取得建安證照，未保持合
05 於約定使用、收益之狀態，使原告承租系爭建物以供宿舍使
06 用之目的不達，被告已違反民法第423條之規定，且經原告
07 催告補正，迄至本件言詞辯論終結為止，仍無法補正，已如
08 前述，則原告主張被告為給付不能，其得類推適用民法第25
09 6條規定終止系爭租約等語(見本院卷第97、98頁)，即無不
10 合。本件原告既得類推適用民法第256條規定，合法終止系
11 爭租約，已如前述，則原告另依系爭租約第17條第1項第1、
12 3款約定終止租約之主張，本院即無庸審酌，併予敘明。

13 (三)被告得否以原告提前終止租約，已屬違約為由，計罰違約
14 金？

15 系爭租約第13條第1、2、3項固分別約定：「本契約於期限
16 屆滿前，除第十七條及第十八條規定外，租賃雙方不得終止
17 租約」、「依約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止
18 前三個月通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，
19 應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金」、「前項
20 承租人應賠償之違約金得由第四條第一項規定之押金抵
21 充。」(見補卷第28頁)。惟按契約之終止權，可分為法定終
22 止權、意定終止權，前者為法律所明文規定賦予當事人之終
23 止權，即係法律賦予當事人行使權利之意，既係法律賦予的
24 權利，則當事人在行使之後，自不應再受到任何法律上的處
25 罰或不利益之負擔，此應為法體系及誠信原則所應為之當然
26 解釋。因此，系爭契約第13條第1項及第2項約定，如果解釋
27 上包含法定終止權之行使在內，將會導致合法行使法定終止
28 權者，反受到計罰違約金之不利益損害，顯非該約款之原
29 意。故系爭租賃契約第13條第1項及第2項約定應當限縮解
30 釋，將該條約定之終止權，解釋為僅限於任意終止、無故終
31 止者而言，並不包含法定終止權在內，如此方符合法秩序體

01 系。本件原告係因出租人之被告未提供合乎本旨之租賃物，
02 行使之法定終止權，其法律效果自應與系爭租約第13條第2
03 項之約定終止權有別，自無從逕認為原告之終止，係屬於系
04 爭租約第13條第2項所約定，提前無故任意終止。是被告依
05 該項約定，對原告計罰1個月租金之違約金，於法即屬無
06 據。

07 (四)被告請求原告賠償設備維修費54,600元及清潔費13,000元，
08 有無理由？

09 1. 按系爭契約第8條約定：「租賃住宅或附屬設備損壞時，應
10 由包租業負責修繕（含客戶及相關單位稽核缺失改善費用，
11 若因未改善導致的相關損失由包租業承擔）。但其損壞係可
12 歸責於承租人之事由者，不在此限。」，第11條第2項約
13 定：「承租人應以善良管理人之注意、保管、使用租賃住
14 宅。」（見補卷第26、27頁），是以於系爭建物發生損壞
15 時，僅有於違反善良管理人注意義務，且上開損壞係由被告
16 違反善良管理人注意義務所造成者，始由原告負修繕復原義
17 務。又所謂對於「租賃物之保管」，應視租賃物之內容、種
18 類與性質而定，其可能包括對於租賃物之保護、管理、清潔
19 之維持與必要之保養。所謂「回復原狀」，除當事人有特別
20 約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，是而租
21 賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何
22 種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定方法
23 使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程
24 度、一般交易習慣及誠信原則，而非回復租賃物之原有狀
25 態。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之
26 責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又當事人主張有
27 利於己之事實，就其事實有舉證責任，若一方就其主張之事
28 實已提出適當之證明，他造欲否認其主張者，即不得不提出
29 相當之反證，以盡其證明之責，此為舉證責任分配之原則
30 （最高法院102年度台上字第297號判決意旨參照）。

31 2. 本件被告抗辯原告應將系爭建物回復原狀，而請求告賠償設

01 備維修費54,600元及清潔費13,000元，並可自押金中扣除等
02 語，則被告自應就原告未盡回復原狀之義務及回復原狀費用
03 等有利事實先予舉證。茲分述如下：

04 (1)關於設備維修費部分：

05 被告主張系爭建物之附屬設備有如本院卷第51至54頁被證5
06 附表(下稱系爭附表)所示水電維修欄位之損壞情形，因而支
07 出設備維修費54,600元，並提出現場照片及統一發票為證
08 (見本院卷第55至64、89至91、167、337、339、349至357
09 頁)，惟為原告否認，並質稱系爭附表所示水電維修項目，
10 均屬租賃物之折舊或係合於約定方法使用收益，所造成之自
11 然耗損，絕非惡意毀損所致等語。經查：

12 ①證人即水電師傅李柏穎於本院審理時固證稱：被告員工告知
13 伊，系爭建物之承租人不租了，請伊至現場將屋內損壞東西
14 維修，伊有維修電燈、馬桶水箱、水管阻塞、高壓水管漏水
15 及冷氣未出風的地方等語(見本院卷第379、382頁)，惟證人
16 李柏穎亦證稱：高壓軟管漏水，係因管子上面有止水套，止
17 水套久，管子會折到，會從隙縫漏水出來。又水管塞住，伊
18 清出來主要是菜渣及頭髮。另冷氣未出風是因為有東西塞住
19 等語(見本院卷第380、381、382頁)。再參以系爭建物為89
20 年9月28日建築完成(見本院卷第227頁)，屋齡已久，系爭建
21 物之附屬設備，隨使用期間經過自然會發生耗損，且依被告
22 所提之照片觀之，絕非新品，原告亦承租居住使用系爭建物
23 已逾2年，則系爭附表關於高壓軟管漏水或破裂、冷氣未出
24 風、馬桶蓋螺絲、沐浴龍頭漏水、陽台燈壞、蓮蓬頭更換、
25 水管堵塞、熱水器故障、冷氣吵雜、洗臉盆排水管破洞、馬
26 桶蓋破裂、燈具不亮及臉盆沒熱水等項目，依該等項目損壞
27 情形及程度，原告主張此係長期通常使用後所生之自然耗
28 損，客觀上尚屬合理，則被告空言主張上述情形均因原告違
29 反善良管理人注意義務所致損壞云云，要難憑採。

30 ②至系爭附表所列之馬桶水箱破裂(裂開)、廁所平台架破裂、
31 廁所地板破裂、房門間脫落、馬桶破裂等項目，按諸舉證責

01 任原則，被告應先就出租前之狀況加以證明，始得令原告負
02 該部分之回復原狀義務。惟依被告所提照片(見本院卷第55
03 至64、337至339頁)，未見有上開設備存有破裂或脫落之情
04 形，無從判斷是否有被告所稱人為破壞之情事，且被告既未
05 能證明出租前之狀況，或證明上開設備之損壞乃因原告使用
06 不當所致，自難令原告負此部分之回復原狀責任。從而，被
07 告依系爭契約第8條約定及民法第432條規定，請求原告賠償
08 設備維修費54,600元，並據此抗辯以押金抵充云云，即非有
09 據。

10 (2)關於清潔費部分：

11 被告抗辯系爭建物之房間及陽台牆面有嚴重油漬、污損情
12 形，因而支出清潔費13,000元，可自押金中扣除等語，並提
13 出現場照片為證(見本院卷第55至64、243至245頁)，惟為原
14 告否認，並質稱伊公司於113年2月29日點交返還系爭房屋
15 前，均已派人重新油漆牆面及除油漬等語。經查，系爭建物
16 於113年2月29日點交返還前房間牆面確實有油漬、污損情
17 形，並經被告告知需重新油漆清潔房間之房號，以及原告於
18 點交前曾派人就被告所提供需清潔之房號房間，重新油漆牆
19 面及除油漬等節，有113年2月27日兩造員工間LINE對話紀
20 錄、原告粉刷房間牆面紀錄及原告陽台清潔紀錄為憑(見本
21 院卷第119至127、323至325頁)，並各據證人賴品卉、證人
22 即原告員工龐業庭於本院審理時證述明確(見本院卷第294至
23 303頁)。從而，兩造爭執之處，在於系爭建物於113年2月29
24 日點交返還時是否仍有未清理乾淨之油漬及髒污。觀諸證人
25 即被告員工林哲寬於本院審理時證稱：伊在被告公司擔任宿
26 舍管理員，在系爭建物點交返還當日，因系爭建物有94間房
27 間，伊有確認至少10至20間的房間狀況，伊看到原告只有油
28 漆，但是一塊一塊的，有些房間及陽台，因為移工有煮東
29 西，還有油污、油垢的狀況，伊在113年3月1日有去現場複
30 檢房間，將尚需修繕及缺失部分製作成系爭附表等語(見本
31 院卷第383至389頁)，核與被告法定代理人於當事人訊問程

01 序陳稱：113年2月29日點交時，因點交房間數量眾多，無法
02 仔細確認，伊有向原告公司員工龐先生，表示伊後續會檢查
03 房間狀況，並統整相關缺失紀錄後，再告知原告尚需回復原
04 狀的地方。所以伊隔天有請員工逐一檢查房間，製作系爭附
05 表。伊印象中點交後，房間還是有比較髒及設備損壞等語相
06 符(見本院卷第392、393頁)，復比對系爭附表所示清潔項
07 目，可知清潔項目主要係針對油漬及油污等情(見本院卷第5
08 1至54頁)，並參以系爭建物於點交前牆面確實有多處燻黑、
09 髒污之情形(見本院卷第55至64、323至325頁)，堪認被告就
10 系爭建物於113年2月29日點交時，仍有系爭附表所示房號之
11 房間及陽台殘留油漬、油污一節，已提出適當之證明。而被
12 告就其上開主張既已提出適當之證明，原告仍予否認，依上
13 說明，原告即應提出相當之反證以實其說，惟依原告所提之
14 粉刷房間牆面紀錄及陽台清潔紀錄(見本院卷第119至126
15 頁)，僅係針對部分房間(除油垢照片僅3張)，並非全部94間
16 房間，無法得知其清理後之屋況，且證人龐業庭固證稱：伊
17 有確認每一間房間均粉刷完畢及清潔完畢，包括陽台的除油
18 垢等語(見本院卷第299、300頁)，然其所證稱之清潔完畢程
19 度亦屬不明，難認原告已提出相當之反證，以盡其證明之
20 責。從而，被告請求原告給付清潔費用13,000元，應予准
21 許。

22 (五)原告得請求被告返還之押金為若干？

- 23 1. 按承租人交付押租金予出租人，在於擔保其租賃債務之履
24 行，諸如租金之給付、租賃關係終了後，租賃物之返還以及
25 遲延返還租賃物所生之損害賠償債務等，故在租賃關係終了
26 後，承租人於租賃物返還前，尚不得請求出租人返還押租
27 金，且押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故
28 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
29 所交付之押租金，發生當然抵充之效力，而於抵充後猶有餘
30 額，始生返還押租金之問題(最高法院69年度台上字第3985
31 號、87年度台上字第1631號判決意旨參照)。

01 2. 經查，系爭租約業經原告合法終止，已如前述，且兩造對於
02 原告於113年2月29日點交返還房屋，以及原告已交付押金共
03 76萬元予被告等節，均無爭執，則被告於扣除原告願意負擔
04 之垃圾清運費87,646元、水費超額使用費30,610元，以及
05 原告應賠償之清潔費用13,000元後，就剩餘之628,744元押
06 金(計算式：000000-00000-00000-00000=628744)已無繼續
07 保有之法律上原因，再扣除被告已返還之194,144元，原告
08 得請求被告返還之數額即為434,600元。

09 六、綜上所述，本件原告依系爭租約第4條第2項及民法第179條
10 規定，請求被上訴人給付434,600元，及自起訴狀繕本送達
11 翌日(即113年7月23日，見本院卷第21頁所示送達證書)起至
12 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
13 予准許。逾此範圍，非有理由，應予駁回。

14 七、本件原告勝訴部分，係屬民事訴訟法第427條第2項簡易訴訟
15 事件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
16 定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條第2項適用第39
17 2條第2項規定，依聲請宣告被告供擔保免為假執行之金額。
18 原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，惟此應認僅係促請本
19 院為上開宣告假執行職權之發動，不另為准駁之諭知。至原
20 告敗訴之部分，此部分假執行之請求，亦無所附麗，應併予
21 駁回。

22 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
23 本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
24 敘明。

25 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日

27 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

28 法 官 俞亦軒

29 以上正本證明與原本無異。

30 如不服本判決，應判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明
31 上訴理由(須附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴

01 審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 8 月 6 日

03 書記官 鄭伊汝