臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2895號

原　　告　全家便利商店股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉榮廷

訴訟代理人　陳玉棋

被　　告　洪志鴻

訴訟代理人　范晉魁律師

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國113年1月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣捌拾貳萬肆仟柒佰伍拾肆元，及自民國一百一十一年十二月九日起至清償日止，按年息百分之十計算之違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾捌萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣捌拾貳萬肆仟柒佰伍拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊自民國84年間起向訴外人洪村井承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000○0號1樓及地下室房屋（下稱系爭房屋），作為經營便利商店使用，租期自84年4月1日起至99年3月31日止，伊並依約交付押金新臺幣（下同）100萬元予洪村井。嗣洪村井於97年9月25日將系爭房屋贈與被告並辦畢所有權移轉登記，三方遂就系爭房屋租賃事宜簽署租賃權利移轉協議書，由被告概括承受洪村井出租人之地位，繼受原租約與其相關修訂協議所生一切權利義務。上開租期屆滿後，伊繼續向被告承租系爭房屋經營便利商店，並經多次

展延租期，最後一次於109年10月28日簽約（即本院卷第31至33頁之房屋租賃契約書，下稱系爭租約），約定租期自111年4月1日起至117年3月31日止；如伊欲提前終止租約，依系爭租約第6條第1項約定，應於1個月前書面通知被告，並給付被告當期1個月租金總額作為賠償。而伊前於111年7月29日發函通知被告將於同年10月31日終止系爭租約，並已於同年10月27日將系爭房屋點交返還被告，依系爭租約第3條第2項約定，被告即負有返還押金之義務。前開返還押金債權經與被告得請求伊賠償之當期1個月租金總額16萬元債權互相抵銷後，被告應當將剩餘之押金84萬元（下稱系爭押金）返還予伊。伊於111年12月7日以台北雙連郵局第1220號存證信函催告被告返還系爭押金（下稱系爭催告信函），該函於同年月8日送達被告，惟被告迄未置理，是依系爭租約第3條第2項約定，被告除應返還伊系爭押金外，並應自遲延之日即111年12月9日起，支付伊按月息10%計算之違約金等語。爰依系爭租約第3條第2項約定，求為判決：㈠被告應給付原告84萬元及自111年12月9日起至清償日止，按月息10%計算之違約金。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭租約第4條第2、3項及第5條約定，原告雖可依經營需求自行對系爭房屋為必要之裝修或裝設，但不得損害房屋之安全結構，並應以善良管理人之注意使用之，亦即原告對系爭房屋進行裝修仍須以合法為前提。而原告承租系爭房屋經營便利商店，系爭房屋顯屬建築法所稱供公眾使用之建築物，依相關建築法令規定，原告應在裝修前檢具相關文件圖說向主管機關申請，經審查合格並領得室內裝潢許可證後，始得施工。然原告自始未向主管機關申請室內裝潢許可，即擅自改變屋內之裝潢格局，除將原有廁所及其隔間牆面拆除、違章遷移廁所至陽台外，又修改排水管線路、裝設明管，並將店舖招牌安裝在房屋外牆結構柱或樑上，致損壞系爭房屋之結構安全；且系爭房屋之鐵捲門、天花板、窗戶、燈具、地板磁磚、騎樓柱及陽台側捲門之馬達等，亦分

別有不同程度之破壞，並達無法正常使用程度，是難認原告已依約交還系爭房屋，自不得向伊請求返還押金。再者，原告未盡善良管理人之注意合法使用系爭房屋，造成系爭房屋有上開毀損情形而不堪使用，致伊必須委請廠商進行修復工程而支出96萬元（詳細承租人損壞系爭房屋項目、修繕工項、修繕費用如附表所示，伊與修繕之包商議價後修繕費用為96萬元），依民法第432條第2項及系爭租約第5條約定，原告應賠償伊上開修繕費用，故縱認原告已依約交還房屋而得請求伊退還押金，伊亦得以前開對原告之損害賠償債權主張抵銷之，於抵銷後，原告於本件已無餘額得為請求，是原告請求伊返還系爭押金並給付因遲延所生之違約金，並無理由。退步言，縱認伊仍應返還原告押金，系爭租約第3條第2項所約定者應屬損害賠償總額預定性質之違約金，考量原告至多僅受有利息損失，並無其他損害，但系爭租約之違約金卻約定以月息10％計算，換算年息高達120％，不僅遠超過法定最高利率，亦高於市場行情甚多，顯有失公平，依法應予酌減至年息2％，方屬合理等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：

㈠查，兩造對於原告自84年間起向洪村井承租系爭房屋經營便利商店，租期自84年4月1日起至99年3月31日止，原告已依約交付押金100萬元由洪村井收受；嗣後，洪村井於97年9月25日以贈與為原因，將系爭房屋所有權移轉登記至被告名下，兩造及洪村井三方就上開原告與洪村井之租賃契約關係，於97年10月21日共同簽署租賃權利移轉協議書，同意由被告概括承受洪村井出租人之地位，繼受原租約與其相關修訂協議所生一切權利義務，洪村井並將原告給付之押金100萬元移轉予被告，作為原告應給付被告之押金；原告續向被告承租系爭房屋，並多次展延租期，兩造最後一次簽約是於109年10月28日簽訂系爭租約。後來，原告於111年7月29日

發函通知被告將於同年10月31日終止系爭租約，並於同年10月27日會同被告至現場進行系爭房屋點交並返還系爭房屋給被告。系爭房屋點交後，被告修繕系爭房屋，工項如附表「房屋修繕工項」所示，且因此支出96萬元修繕費用等情，兩造並無爭執（見本院卷第148至151頁），先予敘明。

㈡又原告主張其以系爭催告信函催告被告返還押金84萬元，該函已經於111年12月8日送達被告等情，有前開存證信函暨其附件與中華郵政寡號郵件收件回執附卷可稽（見本院卷第37至40頁），被告亦無爭執，此催告情形亦可認定。

四、兩造爭點及本院之判斷：

依系爭租約第3條第2項約定：「**押金新台幣壹佰萬元整**，以基於甲乙雙方於104年3月2日所簽立之租約修訂協議書，甲方已收取之押金充抵。**乙方（按，即原告，以下同）依約交還本房屋時，同時由甲方（按，即被告，以下同）無息返還予乙方，除得逕行扣抵乙方所欠租金外，不得以任何理由藉詞拖延**，如有遲延，應自遲延之日起對乙方支付以按月百分之十計算之金額為違約金。」（見本院卷第31頁）、第4條第6項約定：「租賃期滿或租約提前終止時，**乙方得立即清理雜物、搬空生財器具後之實際現況返還房屋。**」（見本院卷第33頁），又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，民法第229條第2項前段定有明文。而原告已依照清理雜物、搬空生財器具後之實際現況交還房屋給被告，並於111年12月8日送達系爭催告信函等情，業如前三、所述，已符合前開契約條款要件，原告已得行使系爭租約第3條第2項之返還押金請求權，並要求自111年12月9日起計違約金。惟原告主張被告應依約返還押金並支付月息10%計算之違約金等節，仍為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠被告可否依民法第432條第1項之規定與系爭租約第5條之約定請求原告賠償其支出之修繕費用96萬元？其以前開債權為抵銷抗辯，是否有理？㈡系爭租約第3

條第2項約定以月息10%計算違約金，其金額是否過高？得否依民法第252條之規定減輕？茲分述如下：

㈠被告抵銷抗辯是否可採：

1.按民法第432條第1項：「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。」、第2項：「承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但**依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。**」固規定承租人應以善良管理人之注意負保管義務（抽象輕過失），惟此條文無關公共秩序與善良風俗，僅係任意規定，當事人仍得另行約定承租人僅就故意、重大過失或在某些特定情況始負賠償之責，尚非法所不許。而依系爭租約另約定第4條第2項：「使用房屋之規定：……2、乙方對本房屋如有裝修之必要，由乙方自行裝設，但不得損害本房屋之**結構安全**，甲方應使乙方取得本房屋外牆及其他適當地點為廣告物之懸掛及室外機之安裝。」（見本院卷第31頁）、第5條：「危險負擔：乙方使用本房屋，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之**故意或重大過失**致本房屋毀損，應負損害賠償之責。本房屋（含公共之設施及管線設備等）因**自然之損壞或不可歸責於乙方之事由之損壞而有修繕必要時，由甲方負責修繕。**甲方因故未能修繕時，乙方得逕行修繕之，其修繕費用得於翌期（月）應支付之租金中扣除之。」（見本院卷第32頁）、第4條第6項：「使用房屋之規定：……6、租賃期滿或租約提前終止時，乙方得立即清理雜物、搬空生財器具後之**實際現況**返還房屋。」（見本院卷第32頁）準此，依系爭租約之約定，原告得在不損害系爭房屋之結構安全的範圍內裝修房屋，且對於依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益造成自然之損壞或其他不可歸責於原告之事由之損壞並不負擔修繕之責任，於租約終止後，得依實際現況返還系爭房屋，而只就其故意或重大過失造成系爭房屋損壞負賠償之責。而按當事人主張有利於己之事實者，就其事

實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文，又同法第400條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任。

2.再參以系爭房屋係75年11月10日竣工，屋齡已高達37年多乙節，兩造並無爭執（見本院卷第148頁），且被告對於房屋出租時的「原狀」為何，並無任何紀錄（見本院卷第192頁），足見在出租期間，被告未曾對系爭房屋為定期保養或管理修繕，故對系爭房屋之原始狀態提不出任何紀錄。衡情，房屋經長期使用而無保養，難免會有各種設備損壞、磁磚因踩踏、地震或熱脹冷縮而破裂、五金生鏽、防水層失效等等自然耗損。是以，被告抗辯原告應賠償附表所示各項目之修繕費用，除需證明系爭房屋確實有毀損之設備、裝修等處需要修繕外，更應證明各該需要修繕的項目係原告所作損害結構安全之裝修或其他故意或重大過失造成系爭房屋損壞者，方得請求。

3.附表項次一、部分之修繕工項：

被告稱附表項次一、的13項修繕工項係因修復房屋結構安全損壞所為支出，茲就各工項修繕費用應否由原告負擔分析如下：

⑴廁所之遷移與復原（附表項次一、1至10所示工項）：被告稱依系爭房屋出租前之廁所施工順序示意圖（見本院卷第209頁），舊有廁所牆面共四面，其中二面為厚度12至15公分之RC主結構牆面，另二面則為磚造之隔間牆面，原告將舊有廁所拆除後，RC主結構牆面之表面裝修層及結構保護層俱遭受損壞，雖無從自表面以肉眼目測觀察出實際損壞情況，但表面裝修層及結構保護層損壞已害及房屋結構安全，故被告實有將廁所回復原狀之必要，以確保房屋結構安全等語。原告則反駁稱此項將遷移的廁所復原工項與結構安全無關等語。查，原告自承確實有對系爭房屋廁所做遷移並打掉部分牆面（見本院卷第246頁），對照被證3平面圖、照片與被證

9之施工順序圖（見本院卷第75、81、209頁），被原告故意打除的牆面其中一面為陽台外牆2B磚牆，屬於主結構的RC承重牆面，原告將之拆除自屬損害系爭房屋結構安全，為系爭租約第4條第2項、第5條所不允許，原告應負擔回復該牆面之修繕費用，即附表項次一、5所示「4-3陽台外牆2B磚牆復原（含打底、粉光）」工項之修繕費用。又「4-3陽台外牆2B磚牆復原（含打底、粉光）」工項之費用於被證5之計價單所列估價價格雖為1萬5,500元（見本院卷第113頁），然本件被告實際支付之修繕費用經議價後有打折，從總價97萬5,975元減為96萬元，此有系爭房屋修繕工程之計價單與實際付費之統一發票在卷可稽（見本院卷第113至115頁）。其議價之打折比例為0.9836【計算式：96萬元÷97萬5,975元＝0.0000000000000000元≒0.9836】，經以此議價比例計算後，被告實際於「4-3陽台外牆2B磚牆復原（含打底、粉光）」工項支出的修繕費用為1萬5,246元【計算式：15,500元×0.9836＝15,245.000000000000元≒15,246元（元以下四捨五入）】，被告依系爭租約第5條之約定請求原告賠償之，核屬有據。至於其他1/2B磚牆（隔間牆）、廁所衛浴設備、五金設備、磁磚、門檻等等並非系爭房屋之主結構體，該等工項之修繕遷移回復難認與結構安全之修繕相關，且屬裝潢整修之一部分，被告亦未證明對之有何故意或重大過失造成損毀，其請求原告負擔該等部分施工費用，於法不合。

⑵修改排水管線路（附表項次一、11所示工項）：被告稱原告修改排水管線，沿著樓板表層牆面安裝L型排水管明管，並透過簡易鐵件支撐固定，嚴重破壞樓層之混凝土保護層，安裝後破壞原結構之耐震性質，被告拆除復原同時，另需施工加以補強，俾減少系爭房屋結構之耐震性質惡化等語。原告則反駁稱此項工項與結構安全無關等語。查，明管施工係相管線固定在牆面外，並不需要打鑿切割牆面，難認原告鋪設明管屬於破壞行為或有影響結構安全可言，被告所稱混凝土保護層劣化毋寧是屋齡老舊自然耗損的情況，尚不得請求原

告負擔此項排水管修改費用。

⑶牆面之招牌固定架拆除（附表項次一、12所示工項）：被告稱原告將店舖招牌安裝在房屋外牆結構柱或樑上，並未得其同意，原告以破壞牆面之方式懸掛廣告物及安裝室外機，且原告自84年間承租系爭房屋迄今長達20餘年，承租期間將店舖招牌安裝在房屋外牆之結構柱或樑上，招牌安裝後即持續破壞房屋原有結構之耐震性質，被告拆除招牌復原同時，需另施工加以補強，俾減少系爭房屋結構之耐震性質惡化等語。原告反駁稱簽訂系爭租約之初，被告即知原告訂約之目的有懸掛廣告物及室外機之需求，於系爭租約第4條第2項後段即明定：「甲方應使乙方取得本房屋外牆及其他適當地點為廣告物之懸掛及室外機之安裝。」，其依前開約定方法將店舖招牌懸掛於系爭房屋外牆之適當地點，合於系爭租約約定，亦未損及主建物之結構安全等語。查，牆面之招牌固定架裝設在牆面外，依前開契約條款係得被告同意所為，被告就該固定架影響結構安全乙節，並未舉證以實其說，自不可採，亦無從請求原告負擔拆除費用。

⑷上開工項廢棄物清運（附表項次一、13所示工項）：被告稱將系爭房屋施工以回復可供使用之狀態後，需將相關拆除或施工產生之廢棄物合法清運云云，原告仍否認此與結構安全有關。查前開各工項，即附表項次一、1到12所示工項，僅附表項次一、5所示「4-3陽台外牆2B磚牆復原（含打底、粉光）」工項與結構安全修復有關，其餘拆除、遷移、修改等產生較多廢棄物之工項均與結構安全無關等情，業如前述。準此，難認「廢棄物清運」屬於與結構安全修繕相關者。

4.附表項次二、部分之修繕工項：

⑴被告稱原告返還系爭房屋時，屋內電動鐵捲門、窗戶、燈具、門、地板磁磚、牆面、騎樓柱及天花板等，均遭受不同程度之破壞，已達不堪使用之地步，明顯無法再為出租或自用；修復工程實際施作時，又發現三民路及陽台側捲門之馬達損壞，及新增騎樓檢修孔、抿石子滾邊復原、地坪砌磚

模、灌漿回填、抿石子、磨石子踢腳打除及抹平、捲門電源，並購置三洋地磚、拋光磚之材料及搬運等追加工程，此等修復費用臚列於附表項次二（見本院卷第218至220頁），合計65萬4,075元。此有現場施工前照片（見本院卷第77至88頁）、施工計價單、發票及施工照片（見本院卷第113至130、211至215頁）可證等語。原告則反駁稱系爭房屋為75年完工者，其設備與裝修自有折舊及自然耗損，伊向來依合於承租目的的約定方法為裝修行為與使用收益，樓梯之修改更是經前任屋主即出租人洪村井同意，並無故意或重大過失毀損房屋的行為，伊最終拆除自己的裝潢以系爭房屋「應有」之實際狀態返還予被告，應與常情無違，被告於附表項次二、部分所主張者均為回復系爭房屋至未使用狀態，甚至是全新裝潢整修完成之狀態的項目，非系爭租約約定原告應負擔者等語。

⑵查，系爭房屋屋齡高達37年，屋齡老舊而難免有設備、裝修因長期使用損壞或自然耗損等情，已如前述；又往2樓樓梯之修改係經當時出租人洪村井同意所為乙節，亦有原告與洪村井於84年間簽訂之租賃契約第8條第1項：「其他個約事項：1.樓梯同意乙方更改，其費用由乙方負擔，……」（見本院卷第17頁）存卷可查；就其餘修繕工項部分，被告並未舉證證明該等需要修繕之處是因原告之故意或重大過失毀損房屋之行為所致，其請求原告負擔修繕費用，核屬無據。

5.被告復稱兩造曾於111年11月2日、同年12月6日合意約定由原告負擔修繕系爭房屋費用云云，已為原告否認。被告就前開抗辯無非以被證1即被告單方所撰擬存證信函內容為依據，該文件無原告之簽署確認或參與，自無從證明兩造確實就修繕費用有合意，此項抗辯亦不可採。

6.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項定有明文。原告已得請求被告返還押金84萬元，被告得就項次一、5「4-3陽台外牆2B磚牆復原（含打底、粉光）」15,2

46元請求原告賠償等情，業如前述，雙方債權均已屆清償期，依前開民法規定，得互為抵銷。經抵銷後，原告得請求被告返還押金金額為82萬4,754元【計算式：840,000元－15,246元＝824,754元】。

㈡違約金數額是否過高：

1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又違約金有屬於損害賠償約定之性質者，有屬於懲罰性質者，效力各自不同。前者係以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額；後者則係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。準此，約定違約金額是否過高，前者係以債權人所受之損害為主要依據，後者則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院104年度台上字第984號判決意旨參照）。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為因不履行而生損害之賠償總額。

2.查，系爭租約第3條第2項係約定：「押金新台幣壹佰萬元整，以基於甲乙雙方於104年3月2日所簽立之租約修訂協議書，甲方已收取之押金充抵。乙方依約交還本房屋時，同時由甲方無息返還予乙方，除得逕行扣抵乙方所欠租金外，不得以任何理由藉詞拖延，如有遲延，應自遲延之日起對乙方支付以按月百分之十計算之金額為違約金。」（見本院卷第31頁），並無表明此為「罰則」之文字，依民法第250條第2項規定，應視為因不履行而生損害之賠償總額性質之違約金。雖兩造於系爭租約第7條第10項另訂有：「任一方因違反本契約相關規定，致他方受有損害時，應負損害賠償責任」之損害賠償請求之約定，惟依系爭租約之架構，此條款係約定合意管轄前之最後一條條款，要屬避免遺漏的概括補充性條款，尚無從因第7條第10項的存在認第3條第2項所定

違約金為懲罰性違約金。是本件違約金額是否過高，以原告所受之損害為主要依據認定。

3.被告抗辯兩造約定之違約金經換算高達年息120％，不僅逾越民法第203條所定法定利率5％，亦遠超過民法第205條所定16％之最高利率限制；原告遲延返還押金僅受有利息損失，並無其他損害，又參考目前國內獲利市場利率大約為年息2％，認為違約金應酌減至前開利率為計算，方屬合理等語。查，原告確實自承其因被告遲延返還押金所受損害為利息損害等語（見本院卷第151頁），而各家銀行台幣定期儲蓄或定期存款優惠利率多在年息1到2％之間，縱使從事私人放貸，依110年7月20日施行之民法第205條亦規定年息16％之上限，原告取得押金金額放貸最多可賺取每年16％利息，其損失利息利益至多不超過年息16％，再考量其賺取利息的手段與可能性，以月息10％即年息120％計算違約金實屬過高，本院認應減至年息10％計算違約金，方屬相當。

五、綜上所述，原告依系爭租約第3條第2項約定，請求被告給付告82萬4,754元及自111年12月9日起至清償日止，按年息10％計算之違約金，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、假執行之宣告：兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，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　　113　　年　　1　　月　　26　　日

民事第六庭　　法　官　石珉千

以上正本係照原本作成。

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　　113　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　楊婉渝