

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第144號

上訴人 三友國際有限公司

法定代理人 黃莉玲

訴訟代理人 陳曉祺律師

被上訴人 得孚股份有限公司

法定代理人 馬紹和

訴訟代理人 楊羽萱律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國112年12月18日本院新店簡易庭111年度店簡字第1487號第一審判決提起上訴，本院於113年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國94年起，承租門牌號碼新北市○○區○○路00號9樓之5房屋（下稱系爭房屋），嗣上訴人於95年間買受系爭房屋後，繼續維持租賃關係，並於109年10月5日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）67,000元、押租金為18萬元，租期自109年10月5日至111年10月4日共2年。嗣雙方同意於110年12月31日終止租約，由被上訴人賠償上訴人1個月租金。被上訴人於110年12月31日前被上訴人於110年12月31日前，業已依系爭租約將電費、管理費等費用結清，並將被上訴人公司登記遷出租賃物地址，將租賃物騰空返還。因被上訴人原先承租系爭房屋之狀態即鋪設有地毯，遷讓房屋時留下地毯核屬回復應有狀態，惟上訴人在110年12月14日要求被上訴人拆除地毯以利後續使用，被上訴人基於善意代墊拆除費用協助

01 拆除，並於110年12月24日將拆除地毯的照片傳予上訴人。
02 惟上訴人竟以被上訴人拆除地毯造成地板部分破損為由，表
03 示僅願退還64,800元押租金，然拆除地毯常規工程必然造成
04 底層地板部分破損、殘膠等正常現象，縱非使用台式工法，
05 以美式工法更會因排釘而直接破壞地面，故無可歸責於被上
06 訴人。爰依系爭租約第3條第2項第2款、租賃住宅市場發展
07 及管理條例第7條第2項規定，請求上訴人返還押租金18萬
08 元。上訴人經催告仍未返還押租金，已構成違約，被上訴人
09 為此提起訴訟當然可歸責於上訴人，另依系爭租約第7條第3
10 項約定，請求上訴人賠償律師費用4萬元。又被上訴人無違
11 約裝潢或應拆除回復原狀情形，就移除地毯代墊費用部分，
12 依民法第179條不當得利規定，請求上訴人返還60,600元，
13 總計上訴人應給付280,600元（計算式：180,000+40,000+
14 60,600=280,600）。爰提起本訴，請求上訴人給付被上訴
15 人280,600元，及其中18萬元自111年1月14日起、其中
16 100,600元自準備狀繕本送達翌日起，皆至清償日止，按週
17 年利率5%計算之利息等語。

18 二、上訴人則以：被上訴人向上訴人承租系爭房屋，雙方於109
19 年10月5日簽訂系爭租約，約定租期至111年10月4日，嗣雙
20 方同意於110年12月31日終止租約，由被上訴人賠償上訴人1
21 個月租金。上訴人租予被上訴人時，屋內地板為平整完好狀
22 態，然被上訴人在承租期間未經上訴人同意即增設地毯，且
23 採用台式施工法直接以強力黏著劑黏貼於塑膠地板上，已違
24 反系爭租約第4條第4項約定，況無論屋內原本有無地毯，均
25 不影響被上訴人依民法第455條及系爭租約第4條第2項，負
26 有移除其增設地毯，騰空返還地板平整完好之房屋予上訴人
27 之契約義務，而非兩造於租約外另合意增加移除地毯義務。
28 原審根據拆除後照片認定因地板破損處未留下任何黏著劑痕
29 跡，推斷被上訴人鋪設地毯時，地板係完好未受損，破損是
30 被上訴人移除地毯所造成等情，則參酌被上訴人使用房屋期
31 間，地板為平整完好、無凹凸不平，其拆除地毯後，地板除

01 本次拆除造成殘膠及破損外，無其他舊有地毯痕跡，可見真
02 實情形係「原未鋪設地毯，被上訴人直接黏貼地毯於塑膠地
03 板上」，或「拆除舊地毯時下方地板未受損」兩者之一，而
04 被上訴人擅自以黏貼方式增設地毯，導致騰空返還移除地毯
05 時損壞地板，未盡善良管理人注意義務，依系爭租約第5條
06 第1項、第3項及民法第432條規定有損害賠償責任。然被上
07 訴人僅願賠償5萬元，上訴人表示無法同意後，被上訴人即
08 置之不理。上訴人以新店寶橋郵局第9號存證信函表示被上
09 訴人押租金18萬元，扣除被上訴人造成系爭房屋地板損壞之
10 修繕費115,200元後剩餘64,800元，通知被上訴人取回
11 64,800元，被上訴人拒未受領，非可歸責於上訴人，被上訴
12 人不得請求賠償律師費用4萬元。再上訴人除支出125,790元
13 修復費用，復因被上訴人不願賠償而提起本訴，導致支出第
14 一、二審律師費用共8萬元及上訴裁判費3,480元，上訴人對
15 被上訴人之損害賠償請求權計209,270元（計算式：125,790
16 +80,000+3,480=209,270），上訴人以此為抵銷，被上訴
17 人已無押租金請求權存在等語，資為抗辯。

18 三、原審判命上訴人應給付被上訴人22萬元，及其中18萬元自
19 111年1月14日起，其中4萬元自111年11月30日起，均至清償
20 日止，按週年利率5%計算之利息，並就被上訴人勝訴部分為
21 假執行之宣告，而駁回被上訴人其餘請求。上訴人對原審不
22 利之部分提起上訴，聲明為：(一)原判決廢棄；(二)前開廢棄部
23 分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明則為：
24 上訴駁回（被上訴人就其敗訴部分未上訴，非本院審理範
25 圍）。

26 四、兩造不爭執之事實：

27 (一)被上訴人於94年間起，承租系爭房屋，嗣上訴人於95年間買
28 受系爭房屋後，繼續維持租賃關係，兩造並於109年10月5日
29 就系爭房屋簽立系爭租約，約定租金為67,000元、押租金為
30 18萬元，租期自109年10月5日至111年10月4日共計2年，被
31 上訴人已給付押租金18萬元予上訴人。

01 (二)雙方同意於110年12月31日終止租約，由被上訴人賠償上訴
02 人1個月租金。

03 (三)被上訴人於102年間在系爭房屋鋪設地毯。

04 (四)被上訴人於110年12月31日前自系爭房屋遷出，並移除屋內
05 之地毯。

06 五、本件之爭點為：(一)被上訴人請求上訴人返還押租金18萬元，
07 及賠償損害4萬元，有無理由？細繹之，上訴人抗辯被上訴
08 人拆除系爭房屋地毯造成地板損壞，造成其支出修復費用
09 125,790元，是否可歸責於被上訴人？(二)上訴人為抵銷抗
10 辯，有無理由？茲分別論述如下：

11 (一)查系爭租約第3條第2項第2款約定：「甲方（即出租人即上
12 訴人）應於本租賃契約終止或期限屆滿，乙方（即承租人即
13 被上訴人）騰空並交還房屋時，扣除因乙方使用所必須繳納
14 之費用後，無息返還」，第5條第3項約定：「乙方如有積欠
15 租金或房屋不當使用應負損害賠償責任時，該積欠租金及損
16 害額，甲方得由押金優先扣抵之」（見本院111年度司促字
17 第871號卷〈下稱支付命令卷〉第10-11頁），是租約終止時
18 上訴人即有返還押租金18萬元予被上訴人之義務，除被上訴
19 人有系爭租約第5條第3項之積欠租金或損害賠償責任時，始
20 得扣除，而上訴人主張被上訴人有損害賠償責任，即應由上
21 訴人就被上訴人負賠償責任之事由及金額負舉證之責。

22 (二)查被上訴人於94年間向第三人承租系爭房屋，嗣上訴人於95
23 年間購買系爭房屋而與被上訴人依民法第425條而繼續存在
24 租賃契約，後兩造於109年間簽訂系爭租約，約定租期2年，
25 押租金18萬元，為兩造所不爭（見原審卷第347頁），且有
26 證人即上訴人股東、法定代理人之配偶曹正華證述在卷（見
27 原審卷第274頁），堪以認定。證人曹正華證稱：「（是否
28 曾要求原告〈即被上訴人〉在退租時拆除地毯？）因為原告
29 在退租時曾詢問我們是否要保留他們的辦公設備及地毯，那
30 時我才知道他們有自行更換地毯，我們只要求他們按合約規
31 定回復原狀。」等語（見原審卷第274-275頁），依其用語

01 推認上訴人知悉系爭房屋原即鋪設有地毯一情。況上訴人訴
02 訟代理人於111年11月29日原審第一次進行言詞辯論期日時
03 即陳稱系爭房屋出租時有鋪設地板上有地毯，被上訴人與上
04 訴人通話紀錄有承認是被上訴人更新鋪設一情（見原審卷
05 160頁），足認系爭房屋於被上訴人94年間承租時原即鋪設
06 有地毯，被上訴人於102年間係更新鋪設而非新鋪設地毯。
07 證人曹正華復證稱：「（當初出租時，房屋樓地板有無鋪設
08 地毯或塑膠地板？）因為時間久遠，記憶模糊，但印象中是
09 有鋪設的，應該是塑膠地板，我無法確定顏色…」、「（被
10 告在95年購買系爭房屋時，證人是否有到現場看過？）購買
11 時有去現場大略看過，應該只有1次。」等語（見原審卷第
12 274-275頁），是證人曹正華已不能記憶95年間上訴人買受
13 系爭房屋時，被上訴人所承租之系爭房屋是否即有鋪設地
14 毯，無從為上訴人有利之認定。證人即被上訴人會計人員林
15 少萍則證稱：伊於100年6月至今在被上訴人公司從事財務會
16 計。系爭房屋於被上訴人開始使用時有鋪設地毯，沒有塑膠
17 地板，樓地板上就是地毯，是紅色的短毛地毯，材質應該是
18 塑膠，102年有做地毯更換，換成塑膠深灰色短毛地毯，因
19 為原來的地毯已經髒掉等情（原審卷第222-223頁），堪認
20 系爭房屋於被上訴人承租時已鋪設地毯，被上訴人雖於102
21 年間重新鋪設地毯，然94年間迄102年已8年，證人林少萍證
22 述因使用過久地毯髒污而換新，與一般經驗法則相符，被上
23 訴人雖未於102年重新鋪設地毯時告知上訴人，並不影響地
24 毯本為系爭房屋所配置，被上訴人重新鋪設地毯並非增置系
25 爭房屋原本所無之裝潢，可堪認定。

26 (三)嗣被上訴人於000年0月間向上訴人表示要提前終止租約，兩
27 造遂合意於110年12月31日終止租約，被上訴人依上訴人指
28 示將系爭房屋之地毯拆除，此為上訴人所是認（見原審卷第
29 165頁），被上訴人遂將其鋪設之地毯拆除，並於110年12月
30 24日告知上訴人員工地毯拆除後，原本的地面有的有塑膠地
31 板，有的沒有一情，有兩造LINE對話紀錄在卷可憑（見支付

01 命令卷第13-19頁)，足認系爭房屋原本之地板即非全部鋪
02 設有塑膠地板。又系爭房屋地板破損處均位於強力接著劑塗
03 料處，可視為拆除地毯所導致因地面乾裂，舊地毯拆除時拉
04 力容易導致水泥附著於強力接著劑而被拉起或破損，此為正
05 常現象，有臺灣區地毯工業同業公會112年6月28日台毯字第
06 1120628001號函在卷可參（見原審卷第299頁），是被上訴
07 人拆除系爭房屋地毯之地板破損，本即為拆除地毯後之正常
08 現象，上訴人未能舉證證明被上訴人有何故意過失導致系爭
09 房屋之損害，自不能依系爭租約第5條第1項約定請求被上訴
10 人賠償損害。從而，被上訴人提起本訴，請求上訴人返還押
11 租金18萬元，自屬有理。

12 (四)兩造於000年0月間就系爭房屋地板鋪設進行協商，被上訴人
13 表示願意賠償5萬元，並提出協議書草稿，然上訴人並未同
14 意，此觀兩造111年1月6日之LINE對話紀錄即知（見原審卷
15 第87-91頁），兩造既未達成和解，自不能以被上訴人於商
16 談和解過程中表示願意賠償5萬元逕行推論被上訴人承認其
17 就系爭房屋地板之損壞係可歸責。至上訴人主張被上訴人使
18 用房屋期間，地板為平整完好、無凹凸不平，其拆除地毯
19 後，地板除本次拆除造成殘膠及破損外，無其他舊有地毯痕
20 跡，可見真實情形係「原未鋪設地毯，被上訴人直接黏貼地
21 毯於塑膠地板上」，或「拆除舊地毯時下方地板未受損」兩
22 者之一，而被上訴人擅自以黏貼方式增設地毯，導致騰空返
23 還移除地毯時損壞地板，未盡善良管理人注意義務等情，僅
24 係上訴人空言推論，系爭房屋原設有舊地毯如前開(二)所述，
25 「拆除舊地毯時下方地板未破損」一節則無任何證據支持，
26 上訴人前開主張不足採信。

27 (五)按系爭租約第7條第3項約定：「甲、乙任一方若有違約情
28 事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付因涉訟之
29 訴訟費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相
30 關費用。」等語（見支付命令卷第11頁），上訴人並無扣減
31 被上訴人押租金115,200元之依據，被上訴人因此提起本

01 訴，請求上訴人給付稅捐機關核定最低收費標準之律師費4
02 萬元，有稽徵機關核算110年度執行業務者收入標準在卷可
03 參（見原審卷第145頁），被上訴人請求4萬元部分，亦屬可
04 採。

05 (六)上訴人抗辯以其對於被上訴人之債權為抵銷，被上訴人已無
06 餘額可資請求云云，惟上訴人主張其債權為地板修繕費用
07 125,790元，及上訴人支出本訴之第一、二審律師費用8萬
08 元、上訴裁判費3,480元，就地板修繕費用125,790元業如前
09 述，上訴人無債權可資請求，另被上訴人提起本訴既有理
10 由，被上訴人即非有違約情事致上訴人支出律師費8萬元、
11 上訴裁判費3,480元，上訴人自不得依系爭租約第7條第3項
12 請求被上訴人賠償，上訴人所為抵銷抗辯均非可採。

13 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第3條第2項第2款、第7條第
14 3項，請求上訴人給付22萬元，及其中18萬元自111年1月14
15 日起，其中4萬元自111年11月30日起，均至清償日止，按週
16 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原判決命上訴
17 人如數給付，並依職權為假執行之宣告或免為假執行，並無
18 不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，其上訴為
19 無理由，應予駁回。

20 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌
21 後，認與判決結果無影響，爰不另一一論述，併予敘明。

22 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第
23 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日
25 民事第七庭 審判長法官 姜悌文
26 法官 黃愛真
27 法官 林欣苑

28 以上正本係照原本作成。

29 本件判決不得上訴。

30 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日
31 書記官 林思辰