

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡上字第446號

上訴人

即被上訴人 朱哲慧

訴訟代理人 李政憲律師

被上訴人即

上訴人 驅勢文教事業有限公司

法定代理人 鄭志鵬

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 張世東律師

上列當事人間請求返還押金事件，兩造對於民國114年7月2日本
院臺北簡易庭112年度北簡字第6312號第一審判決各自提起上
訴，本院於115年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

一、被上訴人即上訴人驅勢文教事業有限公司（下稱驅勢公司）
主張：

(一)伊向上訴人即被上訴人朱哲慧（下稱朱哲慧）承租門牌號碼
臺北市○○區○○路00號3樓全部及地下室停車位2格（下稱
系爭房屋），並簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），租期至
民國112年4月30日屆滿，伊雇工拆除房屋隔間及設備回復原
狀，於112年5月5日通知可以點交，然朱哲慧於112年5月7日
方以LINE通知於112年5月9日下午15時許辦理點交，點交當
日伊已交還鑰匙，詎朱哲慧竟提出加裝天花板、更換地坪石
材等要求，且拒絕返還押金新臺幣（下同）715,000元，伊
以存證信函催請返還押金無果。

(二)關於地坪石材修復費用，伊自94年承租房屋起已逾20年，損
壞並非伊造成，縱需修復亦不得命伊修復至全新狀態，修復

01 材料應予折舊，拆除隔間必定會在大理石地板上留下圓洞，
02 可補土修繕，並非一定要更新。關於天花板回復原狀部分，
03 系爭房屋先前是出租予證券公司，94年伊承租時有因應補教
04 業需求自行裝潢，97年間第2次裝修係為符合臺北市補教業
05 營業要求，朱哲慧無法舉證出租時原有天花板，縱有天花
06 板，伊亦是依租約約定拆除清空，並無違約，朱哲慧不得以
07 此拒絕點交，及請求重新裝設天花板費用，亦不得依系爭租
08 約第6條約定請求2倍租金之違約金。爰依系爭租約第5條約
09 定，請求朱哲慧給付715,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
10 起算之遲延利息等語。

11 二、朱哲慧則以：

12 (一)兩造間租約於112年4月30日屆滿，驅勢公司依約應將系爭房
13 屋回復原狀或金錢賠償以代回復原狀。惟驅勢公司竟將系爭
14 房屋天花板全部拆除、地坪石材於拆除隔間時造成破損，並
15 未回復原狀，伊遂以存證信函要求回復原狀遭拒，驅勢公司
16 未依系爭租約第6條約定回復原狀遷空交還，是系爭房屋尚
17 未完成點交，依系爭租約第6條約定驅勢公司應給付按租金2
18 倍計算之違約金，計至112年5月9日為止，伊得請求積欠9日
19 租金79,500元及相當於2倍租金之違約金共159,000元，合計
20 238,500元（計算式： $9 \times \left[\frac{265000}{30} \right] + 2 \times 9 \times \left[\frac{265000}{30} \right]$
21 $= 238500$ ），以及迄未回復原狀所生之違約金11,448,00
22 0元（自112年5月10日計算至114年3月1日，共計21個月又18
23 日，計算式： $2 \times 21 \times 265000 + 2 \times 18 \times \left[\frac{265000}{30} \right] = 0000000$
24 0）；另依系爭租約第11條約定，驅勢公司應賠償地坪石材
25 損害之修繕費用40萬元、天花板之重新裝設費用819,840
26 元，以前開主動債權與押金715,000元相互抵銷，仍有不
27 足，伊無須返還押金。

28 (二)伊配偶林英哲雖曾向驅勢公司負責人表示不收2倍租金之遲
29 延違約金，但係以系爭房屋回復原狀為前提條件，兩造就房
30 屋原狀有無天花板存有爭執，驅勢公司拒絕回復原狀，伊自
31 得請求2倍租金之違約金；就天花板部分，伊交付系爭房屋

予驅勢公司承租使用時即有天花板存在，驅勢公司無法提出97、98年自行施作天花板之證據，且依臺北市建築管理工程處函覆顯示建築師簽證切結原有天花板繼續留用，必然是伊留予驅勢公司使用，驅勢公司未經伊同意逕自拆除天花板，就伊所受損害應負賠償責任等語，資為抗辯。

三、原審為驅勢公司部分勝訴、部分敗訴之判決，即判令朱哲慧應給付驅勢公司235,500元，及自112年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並駁回驅勢公司其餘之訴，及就驅勢公司勝訴部分為准、免假執行之宣告，兩造均就敗訴部分不服，各自提起上訴。驅勢公司上訴聲明：(一)原判決關於駁回驅勢公司後開第2項之訴部分廢棄，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，朱哲慧應再給付驅勢公司40萬元，及自112年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。朱哲慧答辯聲明：上訴駁回。另朱哲慧上訴聲明：(一)原判決不利於朱哲慧部分廢棄。(二)上開廢棄部分，驅勢公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。驅勢公司則答辯聲明：上訴駁回。【至驅勢公司請求超逾上開部分（即就積欠朱哲慧9日租金79,500元部分），未據其聲明不服，該部分非本院審理範圍】，

四、本院之判斷：

(一)查驅勢公司自94年4月1日起向朱哲慧承租系爭房屋，並繳付押金715,000元，最近1次簽訂系爭租約，約定租賃期間自108年5月1日起至112年4月30日止，月租265,000元（未稅）；驅勢公司於112年5月9日交付系爭房屋之鑰匙2副予朱哲慧等情，有系爭租約在卷可稽（見原審卷一第13-19頁），且為兩造所不爭執（見原審卷三第235-239、247頁），首堪認定。

(二)驅勢公司主張租期屆滿後已返還系爭房屋，朱哲慧應返還押租金，惟朱哲慧提出抵銷抗辯，否認尚有押租金可供返還，並以前詞置辯。茲析述如下：

1. 按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之

履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台上字第2108號判例、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。再按二人互負債務，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項前段亦有明文。

2.系爭租約第5條後段約定：「...，乙方(按即驅勢公司)如不繼續承租，甲方(按即朱哲慧)應於乙方遷空，拆除所有隔間及附加之設備，清運乾淨予以粉刷交還房屋後無息退還押租保證金」（見原審卷一第13頁）。查驅勢公司已將系爭房屋遷空，拆除所有隔間及附加設備並清運乾淨，重新粉刷完畢，於112年5月5日以手機通知朱哲慧之配偶林英哲進行點交，嗣兩造相約於112年5月9日至系爭房屋現場進行點交，有系爭房屋現場照片、雙方LINE對話紀錄等件可憑（見原審卷一第125-159頁），朱哲慧亦不否認112年5月9日驅勢公司已交還2副鑰匙（見本院卷第90頁），堪認兩造已於該日完成系爭房屋點交，驅勢公司因交付系爭房屋予朱哲慧而移轉占有，喪失其對系爭房屋之事實上管領力而消滅占有。朱哲慧雖辯稱驅勢公司未回復原狀，不算完成點交云云。惟朱哲慧於114年年初已將系爭房屋出租他人，現為健身房營運中等情，有健身房網站列印資料及照片、張莊民設計師聲明函可證（見本院卷第151-157、175-176頁），益徵驅勢公司於租賃關係消滅後之112年5月9日已解除占有，並將系爭房屋交還予朱哲慧，兩造已完成點交，朱哲慧始得對系爭房屋為後續之使用收益，至於系爭房屋是否回復原狀僅屬損害賠償責任範圍，與房屋遷空返還，尚屬二事，朱哲慧前揭所辯，自非有據。依上說明，驅勢公司已於112年5月9日將系爭房屋遷空返還，則其依系爭房屋第5條後段約定請求朱哲慧返還押租金，洵屬有據。

3.朱哲慧主張以其對驅勢公司得請求之下列金額為抵銷，有無

理由？

(1)關於9日租金部分：

查兩造約定租期自108年5月1日起至112年4月30日止（見原審卷一第13頁），驅勢公司迄至112年5月9日始將系爭房屋遷空返還予朱哲慧，已如前述，則朱哲慧請求驅勢公司給付112年5月1日起至同年5月9日共9日之租金79,500元（計算式：月租265000元÷30日×9日＝79500元），自屬有據。

(2)關於租約第6條違約金部分：

①系爭租約第6條約定：「乙方（即驅勢公司）於租期屆滿

時，除經甲方（即朱哲慧）同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金二倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議」（見原審卷一第15頁）。

②朱哲慧主張驅勢公司遲延9日交還房屋，其得依系爭租約第6

條請求給付按2倍租金計算之違約金159,000元；另驅勢公司未將天花板、地坪石材回復原狀，得依系爭租約第6條請求給付按2倍租金計算之違約金53萬元（計算式：月租265000元×2＝530000元）云云。惟查，朱哲慧之配偶林英哲與驅勢公司負責人鄭志鵬於商談何時遷讓房屋時，林英哲於LINE對話中自稱：「太太已回日本，爰違約金的部分，就不懲罰了，只依租金1倍照付即可。酌參」（見本院卷第141頁），可認林英哲已表明免除違約金之意思，且未附加任何條件至明。嗣驅勢公司負責人鄭志鵬於對話中陳稱：「租金一倍照付即可 你說的啊」；林英哲則稱：「但當初交給你們，地板是乾淨的」、「契約雖有逾期交還房舍，可要求2倍的違約金：我答應不懲罰你，就照265000元月租計算即可」，有LINE對話紀錄可憑（見本院卷第142頁）。依上開對話內容前後觀之，兩造當時就地板如何回復原狀尚有爭執，林英哲明知驅勢公司可能逾期遷空返還房屋，仍稱不懲罰，僅計算租金即可等語，足認朱哲慧已無條件免除驅勢公司依系爭

01 租約第6條應負之違約金責任，朱哲慧事後改稱免除違約金
02 責任係以房屋回復原狀為前提條件云云，難謂可採。況且，
03 系爭租約第6條違約金約定，係以「如不即時遷讓交還房
04 屋」為違約事由，惟驅勢公司已於112年5月9日遷空返還系
05 爭房屋，已如前述，則朱哲慧以系爭房屋未回復原狀即屬未
06 完成點交為由請求給付違約金，顯與系爭租約第6條約定內
07 容不符，難謂可採，則朱哲慧依租約第6條請求給付遲延交
08 屋違約金159,000元、未回復原狀違約金53萬元，自非可
09 採。

10 (3)關於地坪石材修繕費用部分：

11 ①按系爭租約第11條前段約定：「乙方（按即驅勢公司）應以
12 善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情
13 形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之
14 責。…」（見原審卷一第15頁）。又損害賠償之目的在於
15 填補所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係損害
16 事故發生前之「應有狀態」。

17 ②朱哲慧主張原審判決附圖所示地坪石材因驅勢公司拆除隔間
18 造成破損，請求賠償40萬元等情，業據提出大理石地板毀損
19 照片、112年4月29日現場照片、趨勢英日韓-台北館前校之
20 網路照片、比對照片、現場分區圖、地板現況照片及影片光
21 碟、牆面破損照片、地板污損分佈圖、地板破損及鑽孔分佈
22 圖、破損以及染色應修繕處與卷證頁數之列表等件為憑（見
23 本院卷一第67-103、233-252、279-291頁；卷二第19-445
24 頁；卷三第19-37、261-262頁），驅勢公司亦不否認原審判
25 決附圖螢光筆所示地面破損係其拆除隔間時造成，並提出破
26 損分布圖為證（見原審卷三第67、239、243、249頁），足
27 認驅勢公司未盡善良管理人注意義務，於拆除隔間時造成大
28 理石地坪產生諸多孔洞、染色、破損，則朱哲慧主張驅勢公
29 司應就上開附圖地坪石材受損部分依系爭租約第11條前段負
30 損害賠償責任，應屬有據。至朱哲慧事後雖已將系爭房屋出
31 租他人經營健身房，新承租人係以原石材地坪上方鋪設美化

01 面材，以維持使用安全及整體美觀等情，有健身房室內照
02 片、室內裝修設計師張莊民之聲明書可參（見本院卷第153-
03 157、175頁），可認新承租人僅為其營業需求進行裝修，並
04 未就地坪石材破損部分進行修繕，自不得解免驅勢公司上開
05 損害賠償責任。

06 ③就損害賠償數額部分，驅勢公司抗辯其承租達20年以上，不
07 得令其修復至全新狀態，應考量材料折舊等語。原審判決附
08 圖螢光筆所示石材破損修復之必要費用數額，因兩造存有爭
09 執，且於原審均表示無意送請鑑定（見原審卷三第306
10 頁）。驅勢公司委請捷馨清潔有限公司（下稱捷馨公司）就
11 修復費用進行報價254,100元（未稅），有報價單可參（見
12 原審卷三第217頁）；朱哲慧則委請吉順裝修工程行（下稱
13 吉順工程行）、松紋企業有限公司（下稱松紋公司）、一昌
14 裝潢有限公司（下稱一昌公司）進行估價（見原審卷三第
15 193-199頁），嗣吉順工程行、松紋公司針對兩造特定之大
16 理石石材小洞44處、大洞12處、8處大理石地磚更換部分進
17 行估價，依序分別報價698,460元、592,217元，有原審言詞
18 辯論筆錄、報價單2份可憑（見原審卷三第266、269、271
19 頁）。本院審酌捷馨公司估價單，估價人員並未實際至現場
20 確認數量及評估，出具報價單所列項目、單位、數量簡略，
21 難以憑採。又松紋公司報價單之總價比吉順工程行較低，且
22 分別就小洞修補、大洞修補、大理石地磚更換之項目個別估
23 價，修補係以大理石粉、黏著劑等方式，價格尚屬合理，則
24 松紋公司報價單，應可採信。復考量驅勢公司自94年4月起
25 承租迄至112年4月租期屆至，朱哲慧自承大理石地坪鋪設已
26 逾20年等語（見本院卷第170頁），驅勢公司主張修補材料
27 以新品換舊品，應予折舊，為有理由。本院參酌財政部發布
28 之固定資產耐用年數表及固定資產折舊率規定，「房屋其他
29 附屬設備」之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊1000
30 分之206，但最後折舊總和不得超過該資產成本之10分之9。
31 查系爭房屋地坪石材使用超過20年，已逾10年耐用年限，石

材修補之材料部分應扣除折舊。查松紋公司報價單，材料部分總金額（未稅）為195,636元（計算式：46860+27576+110400+10800=195636），工資及其他費用總金額（未稅）為368,380元（計算式：未稅總額564016-材料總額195636=368380）。上開金額加計5%營業稅，材料部分總金額（含稅）為205,418元（195636×1.05=205418，元以下四捨五入），就石材材料扣除折舊後僅得請求1/10數額即20,542元（元以下四捨五入），此外加計工資及其他費用總金額（含稅）386,799元（計算式：368380×1.05=386799），共計407,341元（計算式：20542+386799=407341）。朱哲慧既已證明驅勢公司拆除隔間時造成大理石地坪受損而受有損害，惟朱哲慧已將系爭房屋出租他人，新承租人僅鋪設美化面材，並未進行石材修補，朱哲慧無法證明石材破損修復實際所需費用若干，本院審酌朱哲慧所受損害，驅勢公司本得於點交房屋前自行修補，卻捨此不為，任由損害繼續發生，松紋公司報價單計算材料折舊後加計工資約為40萬元等一切情狀，本件地坪石材修復必要費用應以40萬元為允適。

(4)關於天花板重新裝設費用部分：

- ①按不動產之租賃，如無特別約定，依通常交易習慣，所承租之標的係以簽約時之現狀為準，倘有租約屆期或終止時承租人應回復原狀之約定，亦應以出租人交付時之現狀為回復之標準。又所謂就應回復的狀態有特別約定，該約定之權利義務內容應具體、明確、可執行，經契約雙方達成意思表示合致，契約當事人始受拘束（114年度台上字第1353號判決意旨參照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。朱哲慧主張驅勢公司拆除之系爭房屋天花板，係94年簽

約時其所交付云云，然為驅勢公司所否認，依前開說明，自應由朱哲慧就其於94年簽約後交付租賃物予驅勢公司時已有安裝天花板之有利事實負舉證之責。

②朱哲慧主張驅勢公司承租期間僅於97、98年間進行室內裝修，且該次裝修僅施作隔間，固以臺北市建築管理工程處（下稱建管處）113年4月19日回函所附之既有材料簽證切結書為證。依盧永欽建築師於98年8月10日出具之既有材料簽證切結書（見原審卷三第108頁），其上記載：「...本案室內裝修範圍內有非本次裝修施工且已完成之既有裝修材料：石膏版（耐燃一級）輕鋼架分間牆282.07平方公尺；輕鋼架礦纖板（603x603耐燃一級）明架天花板235.80平方公尺，輕鋼架矽酸鈣板（耐燃一級）暗架天花板236.13平方公尺。...」。惟依上開內容，僅能說明驅勢公司98年該次裝修時存有上開天花板之既有裝修材料，惟斯時與94年4月承租之初相距約4年，無從證明該既有天花板即為朱哲慧於94年4月間交付租賃物予驅勢公司時之同一天花板，無從認定上開天花板即為朱哲慧出租之初交付租賃物之現狀，朱哲慧既未提出舉證證明出租時交付租賃物之現狀，則驅勢公司主張天花板為其設置，依租約拆除隔間及附加設備後交還房屋，尚非全然無據。再者，遍觀系爭租約內容，兩造並無就回復原狀之狀態有何特別約定，復考量系爭房屋屬於大坪數之商辦租賃，與一般承租房屋居住使用有別，依商辦租賃之通常交易習慣，租賃物大多由承租人承租後依其商用目的進行裝修，朱哲慧既無法證明交付租賃物時已設有天花板，則其以驅勢公司交還系爭房屋時未設有天花板而屬未履行回復原狀，依系爭租約第11條約定請求驅勢公司賠償天花板重新裝設費用819,840元，洵非有據。

(5)抵銷金額計算：

按押租金應與承租人之欠租或其他債務不履行等賠償款項抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題，業如前述。朱哲慧主張驅勢公司尚積欠9日租金79,500元、地坪石材修復費

01 用40萬元，應自押租金中予以扣除，堪可採信。驅勢公司得
02 請求朱哲慧返還之押租金為235,500元（計算式：000000-
03 00000-000000=235500）

04 4.末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
05 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
06 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付有確定期
07 限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第233條
08 第1項前段、第203條、第229條第1項定有明文。本件驅勢公
09 司請求朱哲慧返還押租金，係以支付金錢為標的，驅勢公司
10 請求加計自起訴狀繕本送達翌日即112年7月1日（見原審卷
11 一第57頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬
12 有據。

13 五、綜上所述，驅勢公司依系爭租約第5條約定請求朱哲慧返還
14 235,500元，及自112年7月1日起至清償日止，按週年利率5%
15 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無
16 理由，應予駁回。原審就上開不應准許之部分，駁回驅勢公
17 司之請求（即479,500元本息），及上開應准許部分，為朱
18 哲慧敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，均無不合。兩
19 造上訴意旨，分別指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄
20 改判，為無理由，均應駁回上訴。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經斟酌
22 後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

23 七、據上論結，本件兩造之上訴，均為無理由，依民事訴訟法第
24 436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主
25 文。

26 中 華 民 國 115 年 4 月 1 日
27 民事第八庭 審判長法官 蔡世芳
28 法官 姚水文
29 法官 張瓊華

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 1 日
02 書記官 邱美榕