

原告 康浙國際開發有限公司

法定代理人 柯家洋

訴訟代理人 黃上上律師

被告 余昇勳

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國109年6月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾肆萬元，及自民國一百零八年十二月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣伍仟捌佰肆拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣伍拾肆萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：訴外人柯義淦原係訴外人冬哥服飾開發有限公司（下稱冬哥公司）、森禾開發有限公司（下稱森禾公司）、原告之法定代理人，於民國97年4月22日，冬哥公司與被告就門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號1樓及地下室建物（下稱系爭65號建物）簽訂租賃契約，押租金新臺幣（下同）45萬元，被告並代理其妹訴外人余智敏就門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號1樓建物（下稱63號建物）與森禾公司簽訂租賃契約，約定押租金9萬元，統由冬哥公司簽發金額為54萬元之支票1紙（下稱系爭押租金支票），充為冬哥公司及森禾公司應交付之押租金，由被告簽收受領全部押租金54萬元。冬哥公司於99年7月22日解散前，已與原告合意將冬哥公司之全部權利含請求被告返還押租金之債權讓與原告。於102年6月30日租期屆滿後，由原告與被告簽訂租

01 賃契約接續承租系爭65號建物，被告並代理余智敏就63號建
02 物與森禾公司簽訂租賃契約，租期3年，97年押租金延用至
03 102年租約。原告於105年6月30日續與被告簽訂租賃契約(下
04 稱系爭租約)承租系爭65號建物，約定租期自105年7月1日起
05 至108年6月30日止，余智敏於同日就63號建物自行與森禾公
06 司簽訂租賃契約，不再以被告代理余智敏之方式簽約，而因
07 被告、余智敏97年、102年租約輾轉延用之押租金均仍在被
08 告手中，三方為求便宜行事，才會在105年租約約定被告所
09 收原告押租金為54萬元，而余智敏所收押租金為0元，足證
10 兩造簽訂系爭租約時，確已合意將被告前於97年受領之全部
11 押租金54萬元，延用於系爭租約。原告於108年6月30日系爭
12 租約租期屆滿時，已將系爭65號建物遷讓返還被告，詎被告
13 迄今仍不返還押租金，為此依系爭租約、不當得利之規定，
14 請求被告返還押租金54萬元等語。並聲明：(一)如主文第1項
15 所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：系爭押租金支票之發票人為冬哥公司，充作冬哥
17 公司自97年至102年間向被告承租系爭65號建物之押租金，
18 冬哥公司、原告先後與被告承租系爭65號建物，係相異之租
19 賃契約，故不得將冬哥公司給付被告之押租金與原告請求返
20 還之押租金視為同一，原告未曾依系爭租約給付被告押租
21 金，被告自無返還原告押租金之義務。退萬步言，縱認被告
22 已收受原告所給付之押租金，但原告乃接續冬哥公司承租系
23 爭65號建物，並繼續使用冬哥公司所穿孔、裝設之冷氣管線
24 與63號建物車庫之改建，故兩造於簽立系爭租約時有原告應
25 承繼冬哥公司就系爭65號建物回復原狀之義務的共識，系爭
26 65號建物之梁柱穿孔，恐影響結構安全，在原告未將系爭65
27 號建物梁柱與63號建物車庫電動門回復原狀前，被告自得扣
28 留押租金作為修繕費用等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
29 訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准
30 宣告免為假執行。

31 三、經查，柯義浚原係冬哥公司、森禾公司、原告之法定代理

01 人，森禾公司、原告於108年11月18日變更法定代理人為柯
02 家洋；冬哥公司與被告於97年4月22日簽訂租賃契約，約定
03 由冬哥公司向被告承租系爭65號建物，租金每月15萬元，押
04 租金45萬元，被告於同日代理其妹余智敏與森禾公司簽訂租
05 賃契約，約定由森禾公司向余智敏承租63號建物，租金每月
06 3萬元，約定押租金9萬元，租賃期間均為自97年8月1日起至
07 102年6月30日止，為支付上開押租金，冬哥公司簽發支票號
08 碼ZA0000000號、票載發票日97年4月25日、票面金額54萬元
09 之系爭押租金支票1紙，於97年4月23日交付被告簽收受領全
10 部押租金54萬元；兩造於102年6月30日簽訂租賃契約，約定
11 由原告向被告承租系爭65號建物，租金每月15萬元，押租金
12 45萬元，被告並於同日代理余智敏與森禾公司簽訂租賃契
13 約，約定由森禾公司向余智敏承租63號建物，租金每月3萬
14 元，約定押租金9萬元，租期均為自102年7月1日起至105年6
15 月30日止；兩造於105年6月30日簽訂租賃契約，約定由原告
16 向被告承租系爭65號建物，前2年租金每月13萬元，第3年租
17 金調帳5000元，押租金54萬元，余智敏並於同日就63號建物
18 自行與森禾公司簽訂租約，約定租金每月5萬元，押金0元，
19 租期均為自105年7月1日起至108年6月30日止；原告已於108
20 年6月30日系爭租約租期屆滿時，將系爭65號建物遷讓返還
21 被告，森禾公司亦已將63號建物遷讓返還余智敏等情，業據
22 兩造陳述綦詳，並為兩造所不爭執，且有原告提出之房屋租
23 賃契約、支票、有限公司變更登記表等件附卷可佐（見本院
24 卷第35至83頁、第215頁），堪信為真實。

25 四、本件原告主張被告應返還押租金54萬元，被告則以上揭情詞
26 置辯，茲審酌論述如下：

27 (一)原告得請求被告返還押租金54萬元：

28 1. 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
29 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅
30 ，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還
31 押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判例

意旨參照)。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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87年度台上字第1631號民事判決參照）。本件兩造於系爭租約第4條約定：「乙方（即原告）應於簽訂本租約同時給付甲方（即被告）新台幣伍拾肆萬元整之保證金，以作為其履行本契約義務之擔保。該保證金於乙方在租賃終止或屆滿時遷讓交還房屋並扣除其所積欠之債務後，由甲方無息退還之。」（見本院卷第35頁），足見系爭租約押租金之目的在於擔保承租人即原告履行租賃債務，於租賃關係消滅、原告遷讓返還系爭65號建物時，被告即有扣除原告租賃債務返還押租金餘額之義務，如原告無欠租或其他債務不履行之情事，被告即負有將押租金全額返還原告之義務。

2. 被告雖辯稱：系爭押租金支票之發票人為冬哥公司，故不得將冬哥公司給付被告之押租金與原告請求返還之押租金視為同一，原告未曾依約給付被告押租金，被告無返還原告押租金之義務云云。惟查，原告主張：冬哥公司簽發票面金額54萬元之系爭押租金支票1紙，於97年4月23日交付被告簽收受領全部押租金54萬元，冬哥公司於99年7月22日解散前，已與原告合意將冬哥公司之全部權利含請求被告返還押租金之債權讓與原告；97年給付之押租金54萬元，延用至兩造間、被告代理余智敏與森禾公司間於102年簽訂之租約；兩造於105年6月30日簽訂系爭租約，余智敏於同日就63號建物自行與森禾公司簽訂租約，不再以被告代理余智敏之方式簽約，因被告及余智敏97年、102年租約輾轉延用之押租金均仍在被告手中，三方為求便宜行事，才會在105年租約約定被告所收原告押租金為54萬元、而余智敏所收押租金為0元，兩造簽訂系爭租約時，確已合意將被告前於97年受領之全部押租金54萬元，延用於系爭租約之事實，業據其提出房屋租賃契約、支票、證明書等件為證（見本院卷第35至83頁、第16

9至171頁），堪認屬實，是被告此部分所辯，為非可取。

3. 又查，兩造間系爭租約於108年6月30日因租期屆滿而消滅，原告已將系爭65號建物遷讓交還被告，原告並無積欠被告租金之事實，為兩造所不爭執，原告於租約期滿後，既已交還系爭65號建物，則依上開約定及說明，原告自得請求被告返還系爭租約之押租金54萬元。

(二)被告以系爭65號建物之梁柱穿孔、63號建物車庫電動門未回復原狀為由，拒絕返還原告押租金，均為不可採：

1. 按「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。」「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。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。」，民法第438條第1項、第432條分別定有明文。可知承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物，故為營業目的而承租店面空間者，除承租人進行大規模之改建，已影響房屋之安全或結構，而超出合意之範圍或營業之必要者外，其他如安裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等措施，出租人即有容忍之義務。又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法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度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之

01 「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或
02 其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具），本即有折舊及自
03 然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不
04 僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求
05 返還租賃物時，出租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆
06 少有不必要重新裝潢或整修者，如係出租供他人營業之店面，
07 一般情況下更均由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及
08 整修，此時如出租人以原承租人未回復「原有」狀態為由，
09 再向原承租人請求回復原狀所需之費用，即有違誠信原則。
10 對於租賃期間房屋於正常使用下之自然折舊及減損，出租人
11 不應要求承租人回復至未使用房屋之狀態，蓋如此不僅不合
12 於租賃契約中承租人本就享有租賃物之使用收益之本質，且
13 要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。

- 14 2. 被告固辯稱：原告接續冬哥公司承租系爭65號建物，並繼續
15 使用冬哥公司所穿孔、裝設之冷氣管線，系爭65號建物之梁
16 柱穿孔，恐影響結構安全，在原告未將梁柱完成修繕回復原
17 狀前，被告自得扣留押租金作為修繕費用云云，但為原告所
18 否認，並稱：冬哥公司於97年間承租系爭65號建物，作為經
19 營服飾事業之辦公室使用，有裝設冷氣空調及穿孔裝設冷氣
20 管線之必要，冬哥公司於97年間即已穿孔、裝設，不損害房
21 屋結構安全，被告親見親聞同意穿孔裝設冷氣管線，原告就
22 該穿孔本即無回復原狀之義務等語，則本件應由被告就原告
23 有何租賃債務不履行之情事、被告對原告有修繕費用債權存
24 在等有利於己之事實，先負舉證之責。然本院依被告聲請送
25 台北市結構工程工業技師公會鑑定系爭65號建物之梁柱是否
26 有鑽孔數個？鑽孔數量為何？是否造成系爭房屋結構安全之
27 危險？如須修復，修復必要費用為何？等事項後，嗣因被告
28 逾期不繳交鑑定費而未能鑑定（見本院卷第153頁、第223
29 頁），被告復未另行舉證證明以實其說，則被告上開所辯，
30 已無足憑取。參以系爭租約第8條係記載「改裝設施：乙方
31 如要在租賃房屋上為裝設及加工者，應事先徵得甲方之同

意，並應由乙方自行負擔費用暨自負管理維護之責，且不可損害房屋結構及影響其安全。於交還租賃房屋時，乙方應負責將車庫電動門回復原狀。」（見本院卷第37頁），並未約定就車庫電動門以外其他改裝設施有回復原狀之義務，尚難認原告就冬哥公司穿孔裝設冷氣管線部分有回復原狀之義務。另參以原告於訴訟前自費委請訴外人杰林工程科技股份有限公司為執行單位，由林智偉土木技師擔任鑑定技師，就系爭65號建物所為之鑑定，其鑑定結果為「…洗孔穿管處之孔徑皆小於六分之一梁深度，洗孔高程位於梁深中間處中性軸位置，並藉由採用鋼筋探測儀器(BOSCH D-tect 150)確認洗孔穿管處是否有造成鋼筋截斷，將探測結果於梁上標註出鋼筋位置，經探測確認洗孔穿管處並無鋼筋。綜上所述，由於洗孔位置接近中性軸，且洗孔並無截斷鋼筋，撓曲強度是由鋼筋承受，故於長時載重作用下之撓曲強度損失甚微。…」，此有原告提出之建築物結構現況安全鑑定報告附卷可參（見本院卷第93至123頁），可見冬哥公司於97年間在系爭65號建物穿孔裝設冷氣管線，其洗孔位置接近中性軸，且洗孔穿管處並無鋼筋，難認有何損害房屋結構及影響安全之情形，是被告辯稱：原告於系爭65號建物之梁柱穿孔，恐影響結構安全，在原告未將梁柱完成修繕回復原狀前，被告得扣留押租金作為修繕費用云云，被告以系爭65號建物之梁柱穿孔未回復原狀為由，拒絕返還原告押租金，應屬無據。

3. 又被告辯稱：63號建物之突出部分原為車庫並設有電動門，原告乃接續冬哥公司承租，並繼續使用冬哥公司63號建物車庫之改建，在原告未將63號建物車庫電動門回復原狀前，被告得扣留押租金作為修繕費用云云，但原告否認有對被告就63號建物車庫電動門回復原狀之義務。按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第

1053號判例參照)。觀諸冬哥公司與被告於97年間就系爭65號建物簽訂之租賃契約，及余智敏於97年、102、105年間與森禾公司就63號建物簽訂之租賃契約，暨原告與被告於102年、105年間就系爭65號建物簽訂之租賃契約，該6份租賃契約之第8條後段雖均記載「改裝設施：…。於交還租賃房屋時，乙方應負責將車庫電動門回復原狀。」(見本院卷第37頁、第45頁、第53頁、第61頁、第69頁、第77頁)，惟查，僅63號建物有突出結構可設車庫及車庫電動門，系爭65號建物則本即無車庫及車庫電動門之事實，為被告所不爭執，並有原告提出之照片可參(見本院卷第85至89頁)，系爭65號建物既於出租前、後均無車庫及車庫電動門之設施，而兩造間系爭租約之租賃標的物僅為系爭65號建物，不包括63號建物，可見兩造間系爭租約第8條關於「乙方應負責將車庫電動門回復原狀」之記載純屬贅列，被告自不得依系爭租約第8條之約定請求原告將不屬於兩造間租賃標的物之63號建物之車庫電動門回復原狀。況查，自97年8月1日起至108年6月30日止，將63號建物出租予森禾公司之出租人係余智敏，而非被告，已如前述，且森禾公司已於108年6月30日將63號建物騰空遷讓返還余智敏並經雙方確認不須回復原狀乙節，業據原告提出余智敏與森禾公司所簽立載明「…完成屋況檢視點交後，確認無損害，不須回復原狀之責。」等語之房屋合約到期完成點交切結書為證(見本院卷第91頁)，是被告以63號建物車庫電動門未回復原狀為由，拒絕返還原告押租金，亦屬無據。

五、綜上所述，原告請求被告返還押租金54萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年12月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。

六、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中 華 民 國 109 年 7 月 9 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 羅富美

計 算 書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	5,840元	
合 計	5,840元	

以上判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀（須附繕本）。

中 華 民 國 109 年 7 月 9 日
書記官 劉英芬