

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第5372號

原告 儀冠有限公司

法定代理人 賴茂富

訴訟代理人 李弘春

被告 翔譽國際資產股份有限公司

法定代理人 張馨心

訴訟代理人 徐坤堂

鍾鳳琴

毛韋翔

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國112年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬參仟柒佰肆拾陸元，及自民國一一一年十一月二十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟貳佰壹拾元，其中新臺幣壹仟伍佰陸拾柒元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾肆萬參仟柒佰肆拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年2月21日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），原告向被告承租臺北市內湖區瑞光路258 巷56號7樓之1 房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自109年4月1日起至110年8 月31日止，租金每月新臺幣（下同）101,388元，原告於訂約時給付被告押租金202,776元。詎被告並未依約於110年9月1日返還押租金202,776元，為此起訴請求被告返還原告押租金202,776元等語。並聲明：被告應給付原

01 告202,776元，及自110年9月1日起至清償日止，按年息5%計
02 算之利息。

03 二、被告辯稱：原告將同巷56號7樓房屋（下稱56號7樓房屋）、
04 系爭房屋出售給被告後，都售後回租，56號7樓房屋被告出
05 租給原告之關係企業，系爭房屋被告出租給原告，租賃期間
06 屆滿遷離後，被告始知悉系爭房屋室內裝修不合法、頂樓水
07 塔漏水、空調設備損壞未維修，賣方即原告應負瑕疵擔保之
08 責任，故被告主張以系爭房屋室內裝修不合法應重新廠登費
09 用16萬元、空調保養費用60,638元及頂樓水塔漏水之修補費
10 用，與本件押租金202,776元抵銷。又原告積欠系爭房屋電
11 費73,787元未繳，也應以押租金抵償等語。並聲明：原告之
12 訴駁回。

13 三、得心證之理由：

14 (一)經查，兩造於109年2月21日簽訂不動產買賣契約書，約定原
15 告將其所有系爭房屋及基地持分賣予被告，買賣總價款4521
16 萬元；兩造於109年2月21日簽訂系爭租約，約定由原告向被告
17 承租系爭房屋，租賃期間自109年4月1日起至110年8月31
18 日止，租金每月101,388元，原告於訂約時已給付被告押租
19 金202,776元等情，業據兩造陳述綦詳，並有原告提出之房
20 屋租賃契約書，及被告提出之不動產買賣契約書、建物登記
21 第一類謄本、土地登記第一類謄本等件在卷可佐，且為兩造
22 所不爭執，堪信為真實。

23 (二)本件原告請求被告返還押租金202,776元，被告則以上揭情
24 詞置辯。故本件所應審究者為原告有無被告所辯得抵銷之情
25 事？如有，扣抵後，原告得向被告請求返還之金額為何？

26 1. 原告得請求被告返還押租金：

27 按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅。為民法
28 第450條第1項所明定。查本件兩造於系爭租約第4條第1項約
29 定：「乙方（即原告）應於簽訂契約時繳付甲方（即被告）
30 履約保證金新台幣202,776元整。甲方同意於租期屆滿或期
31 前終止本約時，無息返還乙方。」，而本件兩造間系爭租約

01 已於110年8月31日租期屆滿，且系爭房屋已返還被告之事實
02 實，為兩造所不爭執，則依上述約定，原告自得向被告請求
03 返還系爭租約之押租保證金202,776元。

04 2. 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
05 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
06 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
07 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
08 號民事判決參照）。本件兩造於系爭租約第4條第2項亦有約
09 定：「若有乙方應負擔之費用（包括但不限例如：租金、違
10 約金、水電費、管理費等）而未支付時，甲方得以保證金抵
11 償之，如有剩餘再返還乙方，倘有不足乙方應繳付差
12 額。」。押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生
13 之租金債務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額
14 之金錢或其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人
15 於租賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之
16 停止條件成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。
17 如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、積欠水
18 電費、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損
19 害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。
20 復按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
21 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
22 項前段定有明文。債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為必
23 須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，他方尚無得主
24 張抵銷之可言。又主張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及
25 數額確實存在之事實負有舉證責任（最高法院88年台上字第
26 3398號判決意旨參照）。

27 3. 茲就本件押租金，與原告應給付被告之電費抵銷後，被告尚
28 應返還原告之金額，及被告主張抵銷其他費用有無理由，論
29 述如下：

30 ①電費部分：

31 查被告主張：系爭房屋自110年5月3日起至110年8月25日止

之電費為共計147,574 元，已由被告向臺灣電力公司繳納之事實，已據被告提出原告不爭執其真正記載用電地址為系爭房屋之台灣電力公司110年7月繳費通知單（繳費憑證）、台灣電力公司110年9月繳費通知單（繳費憑證）各1紙為證，堪信屬實。惟本件被告主張：110年5月3日起至110年8月25日止電費147,574元，應由系爭房屋與鄰戶各負擔1/2，故原告應負擔電費73,787元等語，原告有爭執。而查，56號7樓房屋與系爭房屋多年來均係共用1個電表，並未設置分電表，被告購入系爭房屋、56號7樓房屋後，被告將系爭房屋出租予原告，並將56號7樓房屋出租予原告之關係企業，原告將系爭房屋出租予訴外人豐山生技醫藥品股份有限公司（下稱豐山公司）使用，原告之關係企業亦將56號7樓房屋出租他人使用，嗣原告關係企業之承租人於110年3月31日搬離後，自110年5月起由被告自行將56號7樓房屋出租他人使用，原告之承租人豐山公司於110年8月31日遷離系爭房屋等情，業據兩造陳述綦詳（參見本院卷第141至144頁），並有被告提出之豐山公司電子郵件在卷可參（參見本院卷第151至161頁），系爭房屋、56號7樓房屋既共用1個電表，並未設置分電表分別計算用電量及比例，且衡情110年5月至110年8月系爭房屋原告之承租人豐山公司、56號7樓房屋被告之承租人用電為浮動狀態，欲確切計算其數額及比例，即屬顯有重大困難，爰參照民事訴訟法第222條第2項之規定，及參酌兩造當庭所繪簡圖均顯示系爭房屋原告之承租人豐山公司使用之面積，較56號7樓房屋被告之承租人使用之面積為小（參見本院卷第147頁、第149頁），本院審酌一切情狀，認定就系爭房屋、56號7樓房屋自110年5月3日起至110年8月25日止之電費共計147,574元，原告應對被告負擔其租賃期間內之系爭房屋電費為總電費之40%即59,030元（147,574元*40%=59,030元，元以下4捨5入），據此，被告得主張抵銷之電費應為59,030元，被告逾此範圍抵銷之主張，難認有據。

②被告主張以其他費用抵銷部分，為無理由：

01 (1)按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
02 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
03 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，
04 無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移
05 轉時，具有其所保證之品質。」、「買受人應按物之性質，
06 依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負
07 擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之
08 通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所
09 受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣
10 人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。」、「買賣之
11 物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請
12 求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知
13 物之瑕疵者亦同。」、「買賣標的物之利益及危險，自交付
14 時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此
15 限。」，民法第354條、第356條、第360條、第373條分別定
16 有明文。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
17 證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定。又按民事
18 訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原
19 告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其
20 抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
21 原告之請求（最高法院17年上字第917號判例參照）。

22 (2)查被告主張：系爭房屋室內裝修不合法、頂樓水塔漏水、空
23 調設備損壞未維修，賣方即原告負有瑕疵擔保之責任等語，
24 但原告否認系爭房屋有瑕疵，且原告提出之照片、亞古瑞得
25 內湖廠辦簡裝簽證報價單、空調保養報價單（見本院卷第19
26 至25頁），均係買賣約定最後交屋日109年3月31日（見本院
27 卷第92頁）後，逾1年所拍之照片或開立之報價單，不足以
28 證明兩造間於109年2月21日買賣之系爭房屋危險移轉於買受
29 人時，有滅失或減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕
30 疵存在，參以兩造於不動產買賣契約書第8條第1項約定「買
31 賣不動產標的之土地與房屋，均以簽約時現狀為準，並以現

01 況交屋。…」(見本院卷第94頁)，被告復未能另行確切舉
02 證證明系爭房屋於危險移轉於買受人即被告時，有滅失或減
03 少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵存在，則被告主
04 張原告應負瑕疵擔保責任，並據以主張以系爭房屋重新廠登
05 費用16萬元、空調保養費用60,638元、頂樓水塔漏水之修補
06 費用，與本件原告之押租金債權202,776元抵銷，洵屬無
07 據。

08 4. 綜上所述，本件押租金202,776元，扣抵原告依系爭租約應
09 給付被告租賃期間內自110年5月3日起至110年8月25日止之
10 系爭房屋電費59,030元後，被告應返還原告押租金之金額為
11 143,746元(202,776元-59,030元=143,746元)。

12 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
14 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
15 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
16 據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條
17 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付
18 返還押租金有理由者，屬於金錢債務，且未定期限，則原告
19 請求被告給付自支付命令送達翌日即111年11月23日起至清
20 償日止，按年息5%計算之法定遲延利息之範圍內，亦屬有
21 據，原告逾此部分之利息請求，則非有據。

22 四、從而，原告請求被告給付原告143,746元，及自111年11月23
23 日起至清償日止，按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，
24 應予准許。原告逾此範圍之其餘請求，則為無理由，應
25 予駁回。

26 五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
27 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，
28 應依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項規定，
29 依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

30 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
31 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，

01 附此敘明。

02 七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
03 訟法第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如
04 主文。

05 八、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金
06 額。

07 中 華 民 國 112 年 7 月 4 日

08 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

09 法 官 羅富美

10 以上判決正本係照原本作成。

11 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
12 1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

13 中 華 民 國 112 年 7 月 4 日

14 書記官 陳鳳潒

15 計 算 書：

16 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
17 第一審裁判費	2,210元	
18 合 計	2,210元	