

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第1238號

原告 玉圭國際開發事業有限公司

法定代理人 鍾青錦

被告 宏錦光股份有限公司

法定代理人 周家佩

訴訟代理人 蕭觀玲

葉又華律師

上列當事人間返還保證金事件，本院於民國113年2月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣60,288元，及自民國112年11月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10%，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60,288元為原告預供擔保後，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：兩造前已終止新北市○○區○○街000巷00號（即日月光家飾館）租賃F2027、F2029兩個櫃位（下稱系爭櫃位）之租賃契約（下稱系租賃契約），伊已依約於民國（下同）112年11月27日搬離上開租賃地點、並於翌日請被告啟動點交作業，返還保證金8萬元，但被告一再延宕，復告知伊將扣除清潔費和拆除費用，伊乃於同年12月14日寄發存證信函通知被告應提出扣除上開費用之證明，然未獲置理。伊因遲未收到保證金8萬元，造成資金缺口，並受有業務損失20萬元等不利益，爰依法提起本訴等語。並聲明：（一）被告應給付原告28萬元及自112年11月28日起至清償日止，

01 按年息35%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

02 二、被告則否認原告主張之保證金8萬元與業務損失費20萬元，
03 並以：原告未提出相關證明，且原告應依97年7月14日廠商
04 (進)場連繫單、日月光與廠商協議內容，關於撤場相關協議
05 依照合約內容、廠商撤場時應將承租區位內所有物遷移乾淨
06 並將裝潢部分拆除乾淨，撤場相關內容如下「1. 清理租賃物
07 內及附著於其上之所有由乙方裝設之設備、裝潢、隔間及附
08 加物。2. 將天花板礦纖板拆除裝設之燈具及軌道，恢復原色
09 並無破損。3. 牆壁、柱面與地板、地上物拆除至裸露水泥，
10 保持平整清潔。4. 櫥窗面燈具應保持良好使狀況。5. 門框或
11 玻璃窗有拆、改裝或移位，應恢復原貌。」；及107年8月10
12 日之臨時租賃契約第四條其他事項「2. 撤場裝潢協議(1)撤
13 場時應將天花礦纖板拆除裝設之燈具及軌道，恢復原色並無
14 破損(2) 地板、隔間、柱面、地上物拆除至裸露水泥(3) 櫥
15 窗面燈具應保持良好使狀況(4)店內清潔淨空。3. 甲方依撤
16 場裝潢協議驗收無誤後，退還保證金於乙方。4. 不及之處雙
17 方同意適用於日月光國際家飾展覽館商場管理規章辦理」。
18 然原告未依約回復原狀，使被告需支出費用共計15,900元，
19 應予扣除等語。並聲明：原告之訴駁回。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
22 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按押租金在擔保承租
23 人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租
24 人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債
25 務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所
26 許（最高法院83年台上字第2108號裁判意旨參照）。惟按押
27 租金（即履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租賃
28 債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
29 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
30 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年台上
31 字第1631號裁判意旨參照）。

01 (二)經查，系租賃契約終止後，原告係於112年11月27日將系爭
02 櫃位返還予被告，有兩造調解筆錄及執行履勘、點交筆錄、
03 切結書等件（見本院卷第49至70頁、第99頁）可佐，並為兩
04 造所不爭執，應堪信實。雖原告主張被告應返還保證金8萬
05 元及業務損失費20萬元，惟為被告所否認，是其自應就有利
06 之主張負舉證責任。然觀諸原告所提出台北北門郵局第0036
07 06號存證信函（見本院卷第13至15頁），僅係其片面製作之
08 文書，既經被告否認，原告復未舉他證以實其說，是其前開
09 主張，尚難憑取。反之，依前開說明，並參酌被告所提兩造
10 於107年8月10日簽訂之臨時租賃契約書第1條載明「租賃期
11 限自107年8月1日起至109年7月31日止」、第3條約定「保證
12 金為76,188元」，且依第4條第3點「甲方（即被告）依撤場
13 裝潢協議驗收無誤後，退還保證金於乙方」（見本院卷第42
14 頁）之約定，及訴外人晉記工程有限公司與可欣家事服務有
15 限公司就本件回復原狀工程報價等相關費用含稅計15,900元
16 （見本院卷第43至45頁）等情，足見被告抗辯其應待原告將
17 系爭櫃位返還、且驗收無誤後，方需退還扣除費用15,900元
18 之保證金60,288元（計算式76,188元-15,900元=60,288
19 元）於乙方（即原告）。準此，則原告請求被告依約返還保
20 證金60,288元，即屬無據；至逾此範圍之保證金請求，則屬
21 無據，並無足取。另原告主張業務損失費20萬元云云，並未
22 提出相關證據，自難憑採，併此敘明。

23 (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
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
25 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
26 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
27 據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條
28 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付
29 返還保證金有理由部分者，屬於金錢債務，且未約定利率，
30 則原告請求被告給付自112年11月28日起至清償日止，按年
31 息5%計算之法定遲延利息之範圍內，即屬有據，至原告逾此

01 範圍之利息請求，則屬無據。

02 四、綜上，原告依約請求被告應給付60,288元，及自112年11月2
03 8日起至清償日止，按年息5%計算之利息之範圍內，為有理
04 由，應予准許。原告逾此範圍之其餘請求，則為無理由，應
05 予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
07 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條。

09 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
10 臺北簡易庭 法 官 林振芳

11 上列正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
13 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴
14 者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日
16 書記官 蔡凱如