

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第12788號

原告 全家便利商店股份有限公司

法定代理人 葉榮廷

訴訟代理人 吳稚平

陳中安

被告 林志松

訴訟代理人 陳碧蓮

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣18萬2,100元，及自民國113年7月7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。

訴訟費用新臺幣1,990元由被告負擔，被告應於本判決確定之翌日起至清償日止加給按年息百分之5計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣18萬2,100元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引用兩造之書狀及本件歷次言詞辯論筆錄。

二、得心證之理由：

(一)原告得請求被告返還押租金：

按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判例意旨參照）。查兩造於108年4月11日簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第3條約定：「租金及押金：…2. 押金

01 新台幣參拾貳萬肆仟元整，以基於甲乙雙方於96年1月31日
02 所於簽立之租賃契約，甲方已收取之押金充抵。乙方（即原
03 告）依約交還本房屋（即新北市○○區○○路0段00號1樓）
04 時，同時由甲方（即被告）無息返還予乙方，除得逕行扣抵
05 乙方所欠租金外，不得以任何理由藉詞拖延…」、系爭租約
06 第6條第1項約定：「租約終止之規定：1. 租期內，乙方若擬
07 終止本租賃契約應於壹個月前書面通知甲方或其代理人，雙
08 方並同意以當期壹個月租金作為損害賠償額之總額以賠償甲
09 方，甲方絕無異議。…」（見本院卷第31至33頁），足見系
10 爭租約押租金之目的在於擔保承租人即原告租金之給付及租
11 賃債務之履行，於租賃關係終了、承租人已履行全部租賃債
12 務、且承租人返還租賃物時，出租人即負有將押租金全額返
13 還承租人之義務；而於租賃關係終了，承租人雖已返還租賃
14 物，但就租賃債務有部分未履行完畢者，承租人所交付之押
15 租金，發生當然抵充之效力。次查，原告主張：原告依系爭
16 租約第6條第1項約定，於113年5月23日以存證信函通知被告
17 提前於同年6月30日終止系爭租約，嗣雙方於同年6月28日在
18 現場進行房屋返還點交時，被告當場收受系爭房屋鑰匙，原
19 告已遷出將系爭房屋返還被告之事實，已據其提出被告不爭
20 執真正之房屋租賃契約書、存證信函等件為證，堪信為真
21 實，則依上揭約定及說明，原告主張以系爭租約之押租金32
22 萬4,000元，扣抵原告提前終止租約以當期1個月租金作為損
23 害賠償額14萬1,900元後，向被告請求返還押租金18萬2,100
24 元（32萬4,000元-14萬1,900元=18萬2,100元），應屬有
25 據。

26 (二)關於被告主張以被告代繳電費1,765元，與押租金抵銷部
27 分，為無理由：

28 本件被告主張：被告固有押租金18萬2,100元尚未返還，但
29 原告搬遷時未將應繳電費1,765元繳清，由被告代繳納，被
30 告得主張與押租金抵銷云云，固提出台灣電力公司繳費憑證
31 1紙為證（見本院卷第93頁），但被告否認積欠電費，而觀

01 諸原告提出之台灣電力公司繳費憑證所載之計費期間係113
02 年9月18日至同年10月16日（見本院卷第93頁），該部分電
03 費1,765元，顯係被告於113年6月28日搬離系爭房屋後才新
04 產生之電費，原告自不得要求被告負擔自113年9月18日起至
05 同年10月16日止之電費1,765元；況原告主張：原告對於計
06 費期間113年6月17日起至同年7月15日止之電費已全數繳清
07 之事實，已據其提出與其所述相符之台灣電力公司帳單明細
08 1紙為證（見本院卷第137頁），堪認原告確實並無未繳清應
09 繳電費之情形。是被告主張以被告代繳電費1,765元與押租
10 金抵銷云云，不應准許。

11 (三)關於被告主張以系爭房屋回復原狀費用338,350元，與押租
12 金抵銷部分，為無理由：

13 1. 按「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
14 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。」「承租
15 人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力
16 者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀
17 損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性
18 質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此
19 限。」，民法第438條第1項、第432條分別定有明文。可知
20 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
21 確之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除
22 應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並
23 應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租
24 人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有
25 容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物，故
26 為營業目的而承租店面空間者，除承租人進行大規模之改
27 建，已影響房屋之安全或結構，而超出合意之範圍或營業之
28 必要者外，其他如安裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等
29 措施，出租人即有容忍之義務。又依國內房屋租賃之實務，
30 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
31 有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復「原狀」，除當

01 事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」
02 狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、
03 承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原
04 則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之
05 「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或
06 其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具），本即有折舊及自
07 然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不
08 僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求
09 返還租賃物時，承租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆
10 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，
11 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
12 整修，此時如承租人以原承租人未回復「原有」狀態為由，
13 再向原承租人請求回復原狀所需之費用，即有違誠信原則。
14 於租賃期間系爭房屋在正常使用下之自然折舊及減損，不應
15 要求承租人回復至未使用系爭房屋之狀態，蓋如此不僅不合
16 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
17 要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。

18 2. 本件被告主張：原告並無將系爭房屋回復原狀，被告自行雇
19 廠商估價整修，費用計需33萬8,350元，主張與被告應返還
20 之押租金抵銷等語，雖提出估價單、報價單、照片等件為證
21 （見本院卷第95至127頁），惟原告否認有回復原狀之義
22 務，且兩造於系爭租約第4條第6項已明確約定：「租賃期滿
23 或租約提前終止時，乙方得立即清理雜物、搬空生財器具後
24 之實際現況返還房屋。」（見本院卷第33頁），則被告依兩
25 造之約定不負有回復原狀之義務，被告主張以系爭房屋回復
26 原狀費用33萬8,350元與押租金抵銷云云，亦屬無理由。

27 (四)綜上所述，本件押租金32萬4,000元，經抵銷原告提前終止
28 租約損害賠償14萬1,900元後，被告應返還原告之押租金為
29 18萬2,100元。未按給付無確定期限者，債務人於債權人得
30 請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
31 責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依

01 法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
02 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條
03 第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原
04 告請求被告返還押租金，屬於金錢債務，且未定期限，而原
05 告係於113年7月2日係以存證信函催告被告於3日內返還剩餘
06 押租金18萬2,100元，該存證信函於同年7月3日送達被告，
07 此有該存證信函、中華郵政掛號郵件收件回執在卷可考（見
08 本院卷第43至47頁），故被告自113年7月7日起始負有給付
09 按年息5%計算法定遲延利息之責。是原告請求被告返還押租
10 金18萬2,100元，及自113年7月7日起至清償日止按年息5%計
11 算之法定遲延利息之範圍內，洵屬有據。至原告請求給付自
12 113年7月3日起至同年7月6日止按年息5%計算之利息部分，
13 則非有據。

14 三、從而，原告請求被告返還押租金18萬2,100元，及自113年7
15 月7日起至清償日止按年息5%計算之利息之範圍內，為有理
16 由，應予准許。原告逾此範圍之其餘利息請求，則為無理
17 由，應予駁回。

18 四、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
19 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
20 定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為
21 假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

22 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
23 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
24 附此敘明。

25 六、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
26 訟法第79條、第91條第3項、第389條第1項第3款、第392條
27 第2項，判決如主文。

28 七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金
29 額。

30 中 華 民 國 114 年 4 月 25 日
31 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法官 羅富美

01
02
03
04
05

06
07
08
09
10

計算書：

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	1,990元	
合 計	1,990元	

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，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，並繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 114 年 4 月 25 日

書記官 陳鳳瀾