

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第4856號

01
02
03 原 告 黃振峯
04 訴訟代理人 吳啟玄律師
05 被 告 楊文佑
06 訴訟代理人 楊文姬
07 楊裕寬

08 上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國113年12月13日
09 言詞辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 被告應給付原告新臺幣496,494元，及自民國113年4月30日起至
12 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

13 原告其餘之訴駁回。

14 訴訟費用5,510元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週
15 年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。

16 本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣496,494元為原告預
17 供擔保後，得免為假執行。

18 事實及理由

19 一、原告起訴主張略以：原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區
20 ○○路0段000○00號1樓與地下室（下稱系爭租賃物）達26
21 年，最近一次因疫情影響於民國111年3月17日補簽租賃契約
22 （下稱系爭租約），租期自110年12月5日起至112年12月4日
23 止，押租金新臺幣（下同）328,494元。因被告屆期不再續
24 租，原告提前於112年12月1日將系爭租賃物返還被告，依約
25 被告應於租約到期時將押租金返還原告。又兩造於111年3月
26 17日補充協議，承租人繳付20%租賃所得稅後，出租人依繳
27 納單據退還10%予承租人等語，原告自111年3月起至112年11
28 月止，共為被告代繳租賃所得稅336,000元（計算式：80,00
29 0元×20%×21個月=336,000元），依協議被告應退還168,000
30 元予原告。詎被告經催告均不為給付，爰依不當得利與租賃
31 契約之法律關係請求等語，並聲明：被告應給付原告496,49

01 4元，及其中328,494元自112年12月5日起、另168,000元自1
02 12年12月7日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利
03 息。

04 二、被告則以：依系爭租約第8條、第11條約定，原告交還房屋
05 時，應負責回復原狀並騰空清潔乾淨。如遺留家具雜物或其
06 他物品不搬者，視為廢棄物，任由被告處理，如因此產生費
07 用由原告負擔，被告得自押租金中扣抵，如有不足應由原告
08 補足。於112年12月1日交還系爭租賃物當日，被告訴訟代理
09 人楊文姬已告知原告依約應將系爭租賃物騰空清潔乾淨，經
10 催促原告均置之不理，被告迫於無奈僅能以系爭租賃物未騰
11 空狀態招租。新承租人於113年3月1日簽約時，以房屋未騰
12 空為由，要求被告免除兩個月租金共220,000元，即因原告
13 為違約未拆除自行裝設物件致被告租賃收益減少2個月租金
14 之損失，並由新承租人代拆原告遺留之物件，包含1樓之木
15 作櫃（共4座及整排上下櫃）、地下1樓之木作隔間及壁面封
16 板、及地下室局部地磚，費用共計170,672元，應由原告負
17 擔，且依系爭租約第10條約定，被告得請求自112年12月5日
18 起至113年4月17日（簽訂新租約前一日）之按房租一倍計算
19 之違約金354,667元，被告自得以上開損失、代拆費用、及
20 違約金與原告請求之金額為抵銷等語，資為抗辯，並聲明：
21 原告之訴駁回。

22 三、得心證之理由：

23 （一）查原告向被告承租系爭租賃物已26年，於111年3月17日補簽
24 系爭租約，約定租賃期間自110年12月5日起至112年12月4日
25 止，租金每月80,000元（不含租賃所得稅，租賃所得稅由承
26 租人負擔繳納），原告已給付被告保證金328,494元（前約
27 延用），作為原告履行系爭租約義務之擔保，保證金在租約
28 提前終止或屆滿遷讓交還房屋並扣除承租人所積欠之債務
29 後，由出租人無息退還。兩造另於111年3月17日約定原告繳
30 付20%租賃所得稅後，被告依繳納單據退還10%予原告。系爭
31 租約已於112年12月4日屆期終止，原告於同年月1日將系爭

01 房屋點交返還被告等情，有原告提出之公證書、房屋租賃契
02 約書、Line對話截圖、租賃所得稅扣繳稅額繳款書（卷第17
03 -29、33-46、307-313頁）等件附卷可稽，並為兩造所不爭
04 執，堪信為真實。

05 (二)原告請求被告返還保證金328,494元及退還租賃所得稅168,0
06 00元，被告則以前詞置辯，並主張以原告應回復原狀之拆除
07 費用170,672元、被告租賃收益短少之損失220,000元、違約
08 金354,667元為抵銷等語，茲論述如下：

09 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
10 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
11 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
12 還押租金，自為法之所許。查系爭租約第4條約定：承租人
13 已給付出租人328,494元之保證金（前約延用），以作為其
14 履行本契約義務之擔保。該保證金於承租人在租約提前終止
15 或屆滿遷讓交還房屋並扣除其所積欠之債務後，由出租人無
16 息退還（卷第23頁），足見系爭租約保證金之目的在於擔保
17 承租人即原告租金之給付及租賃債務之履行，於租賃關係終
18 了，且承租人已履行全部租賃債務並返還租賃物時，出租人
19 即被告負有將保證金全額返還承租人之義務；而於租賃關係
20 終了，承租人雖已返還租賃物，但就租賃債務有部分未履行
21 完畢者，承租人所交付之保證金，發生當然抵充之效力。系
22 爭租約已於112年12月4日終止，且原告已於該日前之同年12
23 月1日遷出將系爭租賃物點交返還被告之事實，業如前述，
24 則依上揭約定及說明，原告自得向被告請求返還系爭租約之
25 保證金。又兩造另於111年3月17日約定原告繳付20%租賃所
26 得稅後，被告依繳納單據退還10%予原告，而原告已繳納自1
27 11年3月至112年11月共21月之按租金20%計算之租賃所得稅
28 共336,000元，此為被告所不爭執，則原告請求被告退還半
29 額即168,000元之租賃所得稅，應屬有據。

30 2、被告抗辯以回復原狀即代拆原告遺留之物件費用170,672
31 元，與上開應返還之保證金、租賃所得稅抵銷部分，為無理

01 由：

02 ①查系爭租約第8條約定：承租人如擬在租賃房屋上為裝設或
03 加工者，應事先徵得出租人同意，並應由承租人自行負擔費
04 用暨自負管理維護之責，且不可損害房屋結構及影響其安
05 全，亦不得違反建築法規。於交還房屋時，承租人應負責回
06 復原狀並騰空清潔乾淨。參以民法第438條第1項、第432
07 條規定：承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無
08 約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人
09 應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，
10 並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、
11 滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而
12 定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。可
13 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
14 明確之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時
15 除應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，
16 並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承
17 租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即
18 有容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物，
19 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
20 建，已影響房屋之安全或結構，而超出合意之範圍或營業之
21 必要者外，其他如安裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等
22 措施，出租人即有容忍之義務。又依國內房屋租賃之實務，
23 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
24 有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復「原狀」，除當
25 事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」
26 狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、
27 承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原
28 則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之
29 「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或
30 其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具），本即有折舊及自
31 然耗損等問題，強求出租人回复租賃物之「原有」狀態，不

01 僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求
02 返還租賃物時，承租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆
03 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，
04 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
05 整修，此時如承租人以原承租人未回復「原有」狀態為由，
06 再向原承租人請求回復原狀所需之費用，即有違誠信原則。
07 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
08 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
09 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
10 要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。

11 ②被告抗辯原告施作遺留之物件，包含1樓之木作櫃（共4座及
12 整排上下櫃）、地下1樓之木作隔間及壁面封板、及地下室
13 局部地磚未拆除，此部分拆除費用170,672元，被告得自保
14 證金中扣除云云，固提出照片、統一發票、估價單影本為據
15 （卷第195-225頁），然為原告所否認，辯稱系爭房屋26年
16 前已存在相同功能之物品，因過於老舊不堪使用而換新（卷
17 第303頁），而觀諸該估價單上被告所主張原告應負擔之拆
18 除費用為項目5、8、9、10項（卷第225、227頁），分別為
19 木作隔間及壁面封板拆除、木作櫃拆除、地下室局部地磚拆
20 除、垃圾清運車資，除地下室局部地磚部分經證人張美玉係
21 由其配偶即原告所施作外，其餘木作櫃、木作隔間、封板部
22 分，則不清楚由何人施作（卷第369頁），且被告亦未提出
23 證據證明26年前出租該屋之情況，則系爭租賃物之原狀究為
24 何，是否如被告所述，已非無疑。再者，該估價單及發票之
25 買受人為訴外人可樂乃股份有限公司（下稱可樂乃公司），
26 並非被告，參諸被告與可樂乃公司所簽訂之租約第4條第5項
27 約定被告以房屋現狀出租予可樂乃公司，其附件之照片即為
28 原告交還房屋時之現狀照片（卷第283、287-291、197-215
29 頁），足見被告並無拆除上開其所主張之木作、地磚等項，
30 亦無因此負擔費用，而本件原告既已於112年12月1日將系爭
31 租賃物遷讓交還被告，且交屋時並未談及應拆除之項目以回

01 復原狀，有證人張美玉證述可佐（卷第371頁），核諸前揭
02 說明，被告嗣後要求原告拆除木作、地磚等並主張以上開估
03 價單之部分費用170,672元，與保證金抵銷，即無所據，並
04 有違誠信原則，自難採認。

05 3、被告另抗辯原告未回復原狀，致短少2個月租金之房屋價值
06 減損220,000元，及自112年12月5日起至113年4月17日（簽
07 訂新租約前一日）之按房租一倍計算之違約金354,667元為
08 抵銷部分，為無理由：

09 查原告已於系爭租約租期屆滿前之112年12月1日點交系爭租
10 賃物予被告，業如前述，並無逾期未返還系爭租賃物之情
11 事，被告抗辯原告有未按時交還房屋應依系爭租約第10條給
12 付違約金354,667元云云，核屬無據。另被告主張原告未回
13 復原狀，致房屋價值損失220,000元云云，按本件原告點交
14 系爭租賃物予被告時，已騰空其物品而交還鑰匙，被告所爭
15 執之原告未拆除物品，並無所據，業如前述，況被告將系爭
16 租賃物重行出租，係依現狀出租，被告與可樂乃公司間之租
17 約有約定裝潢期間不收租金，此裝潢期乃該承租人之需求，
18 所涉者為被告與該承租人對租約之談判、磋商能力，核與原
19 告無關，自無將裝潢期免租金之約定轉嫁由原告負擔之理，
20 是被告此部分抗辯，不值採信。

21 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
22 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債
23 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
24 遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
25 據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
26 段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付上開保
27 證金及應退還之租賃所得稅，並無給付期限，此由系爭租約
28 第4條及兩造關於退還租賃所得稅之約定自明，依前開規
29 定，原告起訴而送達訴狀，與催告有同一效力，而本件原告
30 之起訴狀繕本係於113年4月29日送達原告，有送達證書可佐
31 （卷第53頁），從而，本件原告得向被告請求法定遲延利息

01 之起算日為113年4月30日，應堪認定。原告主張其中328,49
02 4元自112年12月5日起、另168,000元自112年12月7日起算遲
03 延利息，尚屬無據

04 四、綜上，原告主張依租賃契約及不當得利之法律關係請求被告
05 給付496,494元，及自113年4月30日起至清償日止，按週年
06 利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此部
07 分之請求，則屬無據，應予駁回。

08 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
09 易程序所為被告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規
10 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依
11 職權宣告被告如為原告預供擔保後，得免為假執行。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。
13 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
15 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

16 以上為正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
18 他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納
19 上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日
21 書記官 陳黎諭

22 計 算 書：

23

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	5,510元	由被告負擔。
合 計	5,510元	