

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第881號

上訴人 和新建設股份有限公司

法定代理人 謝發晟

訴訟代理人 劉育年律師

被上訴人 唐睿哲

訴訟代理人 林素菁

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國110年7月7日臺灣臺北地方法院109年度訴字第4724號第一審判決提起上訴，本院於111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為臺北市私立睿智語文短期補習班及一、二分班經營者，於民國（下同）106年1月間向訴外人郭新政承租門牌號碼臺北市○○區○○○路000號、222號、220號房屋（下合稱系爭房屋），約定租賃期限均自106年1月16日至113年3月15日止，每月租金各為新臺幣（下同）104,186元、208,374元、208,374元，及各交付押租金27萬元、54萬元、54萬元，伊與郭新政並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。嗣郭新政將系爭房屋所有權移轉予上訴人，兩造乃於107年3月14日簽署3份租賃契約修正暨權益確認書（下稱系爭租約修正暨權益確認書），約定系爭租約之權利義務由上訴人承受為出租人。依系爭租約第9條第1款約定，租賃期限未滿，伊擬提前終止時，需於6個月前以書面通知上訴人，則無須賠償押金，是伊於108年9月3日以書面通知上訴人，提前終止系爭房屋之租賃關係，且以通知日期108年9月3日作為起算日。嗣經兩造多次協商租金金額及點交細節後，

伊於109年2月14日傳真書面予上訴人確認，租金計算至109年3月3日，並約定於109年3月3日上午10時點交，上訴人亦回覆傳真並親簽知悉而無異議，系爭租約已經兩造合意確認於109年3月3日提前終止。伊於109年3月3日繳付租金完畢，並於109年3月3日上午10時至系爭房屋現場點交，詎上訴人公司之會計施惠菁到場時，向伊表示沒有接受老闆指示，沒有權利收受鑰匙，拒絕接受點交，致伊無法於當日完成點交，上訴人應負受領遲延責任。又依爭租約修正暨權益確認書約定，伊於交還房屋時無須回復原狀，伊於109年2月底即將系爭房屋騰空，整理乾淨，並無上訴人所稱系爭房屋多處毀損之情，至於天花板之輕鋼架為伊承租時所裝設，裸空部分為拆除空調及警報監視系統之空缺，電線外拉是為了預留管線方便下一位承租人接線使用，地板上雜物及垃圾均已清除乾淨，落地窗亦無破壞毀損情形，上訴人主張天花板毀損、牆面修補費用157,500元，及落地窗拆除更換費用113,400元，為抵銷抗辯，均屬無據。爰依租賃契約法律關係，求為命上訴人應給付被上訴人135萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：伊知悉被上訴人欲提前於109年3月3日終止租約時，即多次與被上訴人溝通，要求被上訴人點交時，應將系爭房屋毀損處修好及將落地窗塗料去除，方能點交，被上訴人置之不理，伊遂委由郭新政告知被上訴人。惟伊公司會計施惠菁於109年3月3日至系爭房屋欲與被上訴人點交時，被上訴人仍未將毀損處修好，亦未將落地窗塗料去除，致無法完成點交。伊再於109年3月7日將毀損情形照片傳給被上訴人，被上訴人仍舊不加以理會，直至109年4月13日再與被上訴人協商時，伊為免損失擴大，故請被上訴人先交付系爭房屋鑰匙，兩造遂於109年4月14日完成點交，被上訴人於109年3月3日點交時，未將毀損處修好，亦未將落地窗塗料去除，不生點交之效力，應依系爭租約第6條第2款、第5條前段

01 約定負擔建物毀損修繕費用157,500元，落地窗塗料去除之
02 修復費用113,400元，及支付違約金1,661,200元；另被上訴
03 人未支付109年3月1日至4月14日管理費22,101元，及108年3
04 月份調整租金，被上訴人短匯28,940元；以上合計1,983,14
05 1元，如認伊應給付被上訴人135萬元押租金，則伊以被上訴
06 人應支付之1,983,141元為抵銷等語，資為抗辯。

07 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人
08 應給付被上訴人1,321,060元（即判准抵銷108年3月份短付
09 租金28,940元），及自109年4月30日起至清償日止，按週年
10 利率5%計算之利息；另駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就
11 其前開敗訴部分聲明不服，提起上訴（被上訴人就其上開敗
12 訴部分未據聲明不服，不在本院審理範圍）。並上訴聲明：
13 （一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴
14 人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則為答辯
15 聲明：上訴駁回。

16 四、本件被上訴人主張伊以臺北市私立睿智語文短期補習班及一
17 、二分班之名義，於106年1月間向郭新政承租系爭房屋，雙
18 方並簽訂系爭租約，租賃期限均自106年1月16日至113年3月
19 15日止，每月租金各為104,186元、208,374元、208,374元
20 ，伊並各交付押租金27萬元、54萬元、54萬元予郭新政，嗣
21 郭新政將系爭房屋所有權移轉予上訴人，兩造另於107年3月
22 14日簽署系爭租約修正暨權益確認書，約定系爭租約權利義
23 務由上訴人承受為出租人；嗣被上訴人依系爭租約第9條第1
24 款約定，於108年9月3日以書面通知上訴人，提前終止系爭
25 房屋之租賃關係，且以通知日期108年9月3日作為起算日。
26 嗣兩造進行協商租金金額及點交細節，伊於109年2月14日傳
27 真書面予上訴人確認，計算租金至109年3月3日，並約定109
28 年3月3日上午10時點交，上訴人回覆傳真並親簽知悉，系爭
29 租約經兩造合意確認已於109年3月3日提前終止等情，有公
30 證書、系爭租約、系爭租約修正暨權益確認書、租賃契約提
31 早終止通知、快捷郵件執據、傳真書面等附卷可稽（見原審

卷第21頁至第49頁），並為兩造所不爭。是被上訴人前開主張之事實，堪信為真實可採；則兩造間之系爭租約已於109年3月3日經兩造合意提前終止乙節，洵堪認定。

五、被上訴人另主張伊於109年3月3日上午提出系爭房屋及鑰匙欲點交予上訴人，惟上訴人拒不點交，依爭租約修正暨權益確認書約定，伊於交還房屋時無須回復原狀，故上訴人應負受領遲延之責任，伊得請求上訴人返還押租金1,321,060元等語；上訴人則以前開各詞。是本件應審究者厥為：(一)被上訴人請求上訴人返還押租金1,321,060元，有無理由？(二)上訴人主張系爭房屋毀損修繕費用157,500元、落地窗塗料去除之修復費用113,400元、違約金1,661,200元、109年3月1日至4月14日管理費22,101元之抵銷抗辯，有無理由？

六、得心證之理由：

(一)被上訴人請求上訴人返還押租金1,321,060元，有無理由？

按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任。民法第234條定有明文。次按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，承租人即得請求返還（最高法院81年度台上字第1630號民事裁判意旨同此見解）。經查：

1.系爭租約第3條第3款、第4條第5款固分別約定：「押金……於租賃期滿，乙方（按即被上訴人）騰空交還房屋時，無息返還乙方。」、「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方（按即上訴人）之同意後得自行裝設……乙方於交還房屋時並應負責回復原狀。」等語（見原審卷第26頁、第32頁、第37頁）；惟系爭房屋所有權由郭新政移轉登記予上訴人後，兩造於107年3月14日簽訂系爭租約修正暨權益確認書，系爭租約修正暨權益確認書第1條、第2條分別約定：「……由和新公司（按即上訴人）自107年1月16日起承受原租賃契約所有權利與義務並為出租人……」、「原租賃契約第4條第5款後段約定『乙方於交還房屋時並應負責回復原狀』部分，同

01 意修正為『乙方於交還房屋時，無須回復原狀』。」等語（
02 見原審卷第35頁、第41頁、第43頁）。可知兩造已重新約定
03 被上訴人於租賃期滿，騰空交還房屋時，無須回復原狀，即
04 無須將系爭房屋有改裝設施之部分，回復至出租前未改裝時
05 之狀態。是被上訴人主張伊於交還房屋時無須回復原狀等語
06 ，尚非無稽，堪以採信。

07 2.系爭租約已經兩造合意於109年3月3日提前終止等情，已如
08 前述。另被上訴人主張兩造約定於109年3月3日上午進行點
09 交，伊於點交前已將系爭房屋騰空乙節，有上訴人之傳真書
10 面，及上訴人提出被上訴人遷出後之系爭房屋內部照片在卷
11 可參（見原審卷第49頁、第103頁至第119頁）。又兩造於10
12 9年3月3日上午10時至系爭房屋現場點交時，上訴人公司之
13 會計施惠菁到場，認系爭房屋之天花板電線外露、天花板未
14 蓋好，被上訴人並未將系爭房屋毀損處修好及將落地窗塗料
15 去除，致未收受被上訴人交付之鑰匙，而未能於當日完成點
16 交等情，已據證人施惠菁於原審證述明確（見原審卷第212
17 頁至第215頁）。承上所述，被上訴人於交還系爭房屋時，
18 既無須負回復原狀之義務，亦即不負將系爭房屋有改裝設施
19 之部分，回復至出租前未改裝時之狀態之義務。而按證人施
20 惠菁所證稱天花板電線外露、未蓋好、毀損處未修好、落地
21 窗塗料未去除乙節，上訴人並未舉證證明不在無須回復原狀
22 之範圍。則被上訴人將系爭房屋騰空後，於109年3月3日上
23 午將系爭房屋及鑰匙欲點交予上訴人，應認已依債之本旨提
24 出給付，上訴人執系爭房屋之天花板電線外露、天花板未蓋
25 好，被上訴人未將毀損處修好及將落地窗塗料去除等情，拒
26 絕配合點交，難認有正當之事由。

27 3.綜上，被上訴人已依系爭租約第3條第3款、系爭租約修正暨
28 權益確認書第2條約定，將系爭房屋騰空後，於109年3月3日
29 上午將系爭房屋及鑰匙欲點交予上訴人，惟遭上訴人以被上
30 訴人應負回復原狀之理由拒絕受領，應認上訴人自109年3月
31 3日起即負受領遲延之責任。是被上訴人請求上訴人返還扣

01 除108年3月份短付租金28,940元後之押租金1,321,060元，
02 洵屬有據。

03 (二)上訴人主張系爭房屋毀損修繕費用157,500元、落地窗塗料
04 去除之修復費用113,400元、違約金1,661,200元、109年3月
05 1日至4月14日管理費22,101元之抵銷抗辯，有無理由？

06 查，被上訴人提出系爭房屋為點交時，並不負擔回復原狀之
07 義務乙節，已如前述，則系爭房屋交還後之建物修繕費用、
08 落地窗塗料去除修復費用，被上訴人無庸負責，上訴人自不
09 得請求被上訴人賠償系爭房屋毀損修繕費用157,500元、落
10 地窗塗料去除之修復費用113,400元。又被上訴人於109年3
11 月3日上午已提出系爭房屋及鑰匙欲點交予上訴人，惟上訴
12 人無正當理由拒不點交，則109年3月3日以後發生之管理費
13 用，自不能歸由被上訴人負擔，至109年3月1日至3日之管理
14 費用，被上訴人已否認之，上訴人復無法舉證以實其說，是
15 上訴人請求被上訴人給付109年3月1日至4月14日管理費22,1
16 01元，不應准許。另被上訴人於系爭租約終止後，已提出系
17 爭房屋及鑰匙欲點交予上訴人，係上訴人無正當理由拒不點
18 交，被上訴人並無違約不交還系爭房屋之情事，是上訴人依
19 系爭租約第6條第2點約定，請求被上訴人給付按房租計算2
20 倍之違約金，亦無可採。從而，上訴人主張系爭房屋毀損修
21 繕費用157,500元、落地窗塗料去除之修復費用113,400元、
22 違約金1,661,200元、109年3月1日至4月14日管理費22,101
23 元之抵銷抗辯，為無理由。

24 七、綜上所述，被上訴人依系爭租約第3條第3點約定，請求上訴
25 人給付1,321,060元，及自起訴狀繕本送達之翌日即109年4
26 月30日（繕本於109年4月29日送達上訴人-見原審卷第61頁
27 之送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部
28 分，自屬正當，應予准許。從而，原審就前開應准許部分為
29 上訴人敗訴之判決，並依兩造聲請就該部分分別為准免假執
30 行之諭知，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄
31 改判，為無理由，應駁回上訴。

01 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
05 、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 111 年 4 月 19 日
07 民事第十庭

08 審判長法官 黃嘉烈

09 法官 張文毓

10 法官 高明德

11 正本係照原本作成。

12 不得上訴。

13 中 華 民 國 111 年 4 月 19 日

14 書記官 郭彥琪