臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度壢簡字第1568號

原　　告　靖澧應用材料股份有限公司
法定代理人　高文正
訴訟代理人　唐于智律師
被　　告　天淵實業有限公司
法定代理人　許傳壽
訴訟代理人　高靖棠律師
複代理人　　吳定宇律師

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於民國110 年7 月7 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）516,467 元，及自民國109 年6 月16日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。

二、訴訟費用6,172元由被告負擔。

三、本判決得假執行。但如被告以516,467 元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張

（一）原告前向訴外人立訊國際光電股份有限公司（下稱立訊公司）購買機具一批（下稱系爭機具），因系爭機具裝設於立訊公司出租予被告之桃園市○○區○○○路○ 號1 樓無塵室內（下稱系爭無塵室），故原告於搬遷系爭機具前，先向被告承租系爭無塵室。兩造約定租賃期間為109 年3 月1 日起至同年5 月31日止，每月租金4 萬元，押金10萬元。兩造並約定如原告未依約定返還系爭無塵室，則被告得向原告請求相當於租金額之違約金，該部分金額得自押金中扣抵（下稱系爭租約）。原告已於簽訂系爭租約後，一次給付被告全部租金及押金共22萬元。原告並交付面額50萬元之支票（下稱系爭支票）予被告做為搬遷保證金。

（二）嗣原告於109 年6 月15日將系爭無塵室遷讓返還被告，經扣除逾期15日之租金2 萬元、違約金2 萬元及營業稅8,00

0元後，被告應返還原告52,000元及系爭支票，惟被告僅返還原告35,533元，並將系爭支票兌現，是被告尚應返還原告516,467元。爰依系爭租約及民法第229條第1項、第233條第1項之規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告516,467元，及自109年6月16日起至清償日止，按週年利率5％。

二、被告答辯

（一）因原告於系爭租約屆滿後未依期搬遷，故被告依系爭無塵室之面積為177.87坪，及鄰近地區之廠房租賃行情每坪每月500元計算，原告應給付之逾期租金額應為44,467元，再加計違約金20,000元後，共應扣除押金64,467元，是被告乃返還原告押金之餘額35,533元。

（二）又系爭租約約定原告於搬遷系爭機具後，應恢復系爭無塵室地板平整及無塵室功能。然原告於搬遷系爭機具之過程中，未採取適當之保護措施，致系爭無塵室之防水漆地面及無塵室庫板多處受有損害，經廠商估價之維修費用共需1,640,100元，是被告就此部分金額，先就系爭支票兌現後之50萬元予以抵銷等語。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造前簽訂系爭租約，原告已交付租金12萬元、押金10萬元及系爭支票與被告。嗣原告於109年6月15日前將系爭機具自系爭無塵室遷移，並於109年6月15日將系爭無塵室返還予被告。被告則已返還原告35,533元，並將系爭支票兌現等事實，有系爭租約、系爭支票、票據交易明細及統一發票在卷可參（見本院卷第12至18頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、原告復主張被告應給付原告516,467元及遲延利息，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：（一）被告得自押金扣除之逾期租金、違約金及稅金數額若干？（二）兩造是否有約定原告返還系爭無塵室時，須恢復地板平整及無塵室功能？（三）原告是否於搬遷系爭機具過程中損壞系爭無

塵室？（四）被告應返還原告之金額若干？

（一）被告得自押金扣除之逾期租金、違約金及稅金數額若干？

1.按系爭租約第12條第3、4項約定：「承租人未依第1項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止；前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第4條之擔保金（押金）中扣抵。」（見本院卷第13頁反面）

2.查系爭租約約定租賃期間至109年5月31日止，而原告迄至109年6月15日始將系爭無塵室返還被告，均如前述。是依上揭規定，被告即得向原告請求15日之逾期租金2萬元【計算式：（40,000/30）x 15＝20,000】、違約金2萬元【計算式：（40,000/30）x 15＝20,000】，並加計原租金、逾期租金及違約金之5％營業稅即8,000元【計算式：（120,000＋20,000＋20,000）x 5％＝8,000】，共計48,000元【計算式：20,000＋20,000＋8,000＝48,000】。

3.被告雖辯稱就逾期租金部分，應以鄰近地區之租金行情，計算為44,467元等語。然被告就所謂「鄰近地區之租金行情」，完全未提出任何證據證明其主張，已難逕採。且兩造間既已就系爭租約約定租金為每月4萬元，基於契約解釋之一體性，系爭租約第12條第3項所定之「相當月租金額」自然應以約定租金為斷，無從再行主張為其他金額。況被告就上開約定所定之違約金，亦係以原約定租金額計算為2萬元，則被告對於「相當月租金額」之解釋亦前後矛盾，其主張顯不可採。

（二）兩造是否有約定原告返還系爭無塵室時，須恢復地板平整及無塵室功能？

1.按民法第431條規定：「承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之

增價額為限。」同法第432 條規定：「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」可知承租人固就租賃物有保管責任，然並非絕對，且所謂保管責任，亦僅限於保持租賃物交付承租人時之狀態而言，毋須使租賃物有所增益。如承租人就租賃物支出費用致租賃物增加價值，承租人更可向出租人請求償還費用。除非兩造就此另有特別約定，否則承租人之保管義務均應以上開規定為斷。

2.次按系爭租約第19條第2 項約定：「乙方（即原告）搬遷機台後，須恢復原本無塵室空間以及隔板，如有損壞需照價賠償。如乙方不願賠償，則乙方開具50萬公司支票作為全額賠償。」（見本院卷第14頁）被告雖主張上述約定係指原告返還系爭無塵室時須恢復地板平整及無塵室功能，非指按系爭無塵室之現況返還等語。惟上開約定用語為「原本無塵室空間及隔板」，而非「全新無塵室空間及隔板」、「功能完善之無塵室空間及隔板」，可知上開約定僅係具體化原告保管義務之內容，並非取代上述民法第432 條之特別約定。是原告仍僅須就租賃物交付原告時之現狀予以返還，如系爭無塵室於交付原告時，地面即不平整或欠缺無塵室之功能，則原告自亦無須返還地面平整、功能完整之無塵室予被告。

3.且系爭租約之總租金數額僅12萬元，相比於被告所提出重建一新無塵室之價格為1,640,100 元，有被告提出之估價單在卷可參（見本院卷第35、36頁），兩者金額顯不相當，殊難想像上開約定之真意，係要求原告於保持系爭無塵室之現況外，更行恢復系爭無塵室之地板平整及無塵室功能，益徵被告此部分主張，並不可採。

（三）原告是否於搬遷系爭機具過程中損壞系爭無塵室？

1.按系爭租約第19條第2項約定：「乙方（即原告）搬遷機台後，須恢復原本無塵室空間以及隔板，如有損壞需照價賠償。如乙方不願賠償，則乙方開具50萬公司支票作為全額賠償。」（見本院卷第14頁）次按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年台上字4835號判決意旨參照）。本件兩造就原告已返還系爭無塵室予被告等事實既無爭執，則被告即應就原告有損壞系爭無塵室，負舉證責任。

2.被告就系爭無塵室受有損害之情形，固提出被證6之現場照片為證。惟查被證6編號6至17之照片，地板均呈正方形凹陷，四角有圓形孔洞，可認應為系爭機具安裝於系爭無塵室時即產生之破損（見本院卷第65至68頁），此由被告員工即證人鍾熾宏證稱：機台實際安裝上面有地虎螺絲，所以一定是安裝在地板上。機器拆除後既有的坑洞，就是機台的柱子鎖在地板上，拔起來就會有一個高低差的坑洞等語相符（見本院卷第99頁反面第8、9行、102頁反面第18至22行）。則上開照片所示之凹陷及孔洞，應屬系爭無塵室安裝系爭機具時既有之原狀，難認屬搬遷系爭機具過程所生之損害。

3.次查被證6編號1、3至5之照片，地板均呈現均長方形、邊緣工整之破損（見本院卷第64、65頁），亦與機具安置於地板時導致地板破損之常情相當。且證人鍾熾宏亦證稱：沒有把機台搬起來看地面的狀況等語（見本院卷第99頁反面第1至3行）。則上開照片所示情形，是否為確因原告搬遷系爭機具所致，即未可知。且被告又未提出其他

證據證明系爭無塵室於出租予原告前之狀態為何，自難以此認定上開地板破損係因原告搬遷系爭機具所致。

4.再查被證6編號2之照片，可知上開裂縫係在門外，應非系爭無塵室之範圍（見本院卷第64頁），且被告提出之照片編號與平面位置圖，亦如此標示（見本院卷第63頁），則此部分尚難認屬就系爭無塵室所生之損害，應與系爭租約第19條之約定無涉。

5.末查被證6編號18至25之照片，除可見庫板接合之些微縫隙，及縫隙間之膠條有部分脫落之情形外，未見其他受損情形（見本院卷第68至70頁），且證人鍾熾宏亦證稱：牆面部分因照片有膠條部分其實不是大問題等語（見本院卷第102頁第7行）。則上開接縫即膠條脫落，是否確屬損害，即有可議，且被告復未提出其他證據，證明系爭無塵室庫板於出租予原告前之狀態為何，自難認上開照片所示情形，係因原告搬遷系爭機具所致。證人鍾熾宏另證稱系爭無塵室庫板有密集敲打之痕跡等語（見本院卷第102頁第7、8行）；惟證人鍾熾宏亦證稱：被證6的照片是現場所有的問題，敲打痕跡應該會有陰影，但是剛剛我看不出來等語（見本院卷第100頁反面第24至26行、102頁第7至10行），則證人鍾熾宏就庫板有密集敲打痕跡之證述，顯與被告提出之照片不符，難僅以證人鍾熾宏之證詞，即認系爭無塵室之庫板有遭敲打之情形。

6.綜上所述，難認系爭無塵室有因原告搬遷系爭機具而受損，且被告又未提出其他證據供本院審酌，則被告主張得以系爭支票抵銷系爭無塵室受損之維修費用，即不可採。

（四）被告應返還原告之金額若干？

1.按系爭租約第4條第3項約定：「前項擔保金（押金），除有第11條第3項、第12條第4項及第16條第2項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。」（見本院卷第12頁反面）

2.查本件原告遲延返還系爭無塵室予被告共15日，依系爭租

約第12條第4項約定，應自押金中扣除48,000元，已如前述；又被告並未證明原告有損壞系爭無塵室，是依上揭規定，被告於原告將系爭無塵室返還被告後，應返還原告552,000元【計算式：100,000＋500,000－48,000＝552,000】；再扣除被告於原告起訴前已返還原告之35,533元，被告應再返還原告516,467元【552,000－35,533＝516,467】，原告請求與上開數額相符，應有理由。

五、末按民法第233條第1項規定：「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」查本件返還押金債務，其給付期限依系爭租約第4條第3項約定，為原告返還系爭無塵室時，而原告係於109年6月15日返還系爭無塵室予被告，已如前述，是被告應於109年6月16日起負遲延責任。

六、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告516,467元，及自109年6月16日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息，為有理由，應予准許。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，職權宣告假執行；並依被告之聲請，為被告如預供擔保，得免為假執行之宣告。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定訴訟費用額為6,172元（含裁判費5,620元、證人旅費552元）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　30　　日

中壢簡易庭　　法　官　周仕弘

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　巫嘉芸