

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

107年度板簡字第2450號

原告 巨富工業有限公司

法定代理人 高樹木

訴訟代理人

兼

送達代收人 羅興章律師

被告 甘金蓮

訴訟代理人 張弘熙

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國109年4月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬柒佰伍拾元，暨自民國一零七年
十月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾肆萬柒佰
伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國105年4月19日向被告承租門牌號碼新北市○○
區○○路○段000巷00弄00號一樓之房屋（下稱系爭租賃物
），雙方訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約）並經公證，約
定租賃期限自105年4月27日起至110年4月26日止共5年
，每月租金新臺幣（下同）6萬元，原告並於簽約時一併給
付18萬元之保證金予被告，約定租賃期滿原告交還房屋時，
被告應無息返還上開18萬元保證金（系爭保證金）予原告。
於107年5月初時，原告依系爭租約第7條第4項向被告表
示欲提前終止系爭租約，亦經被告同意，從而原告僅給付至
107年8月之租金，嗣後原告即清空系爭租賃物，並依約將
系爭租賃物之內裝及外觀回復原狀、繳清水電費用並重新粉
刷，上開工程施作期間，被告亦多次前往系爭租賃物查看並
與工人溝通如何回復原狀，原告法定代理人則於107年7月

01 31日交還系爭租賃物鑰匙予被告並終止兩造租約。然於系爭
02 租約終止後，原告屢向被告請求返還系爭保證金，被告均置
03 之不理，爰依系爭契約第3條約定及民法第179條規定等法
04 律關係，併予主張而為選擇合併，請求擇一為原告勝訴之判
05 決等語。

- 06 (二)並聲明：1.被告應給付原告18萬元，暨自起訴狀繕本送達被
07 告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
08 。2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：

- 10 (一)兩造並未合意提前於107年7月31日終止租約，原告之租金
11 僅繳納至107年8月，故按民法440條規定，應至積欠租金
12 達2個月後系爭租約方自動終止，原告無善盡欲提前解約之
13 事前通知義務並片面終止租約，原告亦未將系爭租賃物回復
14 原狀，水電費未繳清，未將系爭租賃物重新粉刷，未返還系
15 爭租賃物之鑰匙予被告，亦未協同被告辦理公證解約程序，
16 雙方並無提前終止租約，故依系爭租約第6條約定，原告尚
17 應給付原告房租2倍（即12萬元）之違約金，且原告因過失
18 致房屋毀損及未將系爭租賃物回復原狀，就上開部分均應負
19 損害賠償之責任。

- 20 (二)退步言之，若本院認被告應返還原告系爭保證金，原告未經
21 被告同意更改系爭租賃物之主結構致被告須花費30萬8,000
22 元之維修費修復，復積欠被告電費1萬1,551元、12萬元違
23 約金及房屋修繕期間損失之1個月房租6萬元等合計為49萬
24 9,551元，爰與原告之保證金互為抵銷等語，資為抗辯。

- 25 (三)並聲明：原告之訴駁回。

26 三、兩造不爭執事項

27 原告確實有於兩造成立系爭租約時給付18萬元予被告，原告
28 並已給付被告至107年8月份之租金（見本案卷第357頁、
29 第382頁），並於107年7月31日即已清空系爭租賃物並返
30 還系爭租賃物予被告（見本案卷第98頁、第171頁、第300
31 頁），且自原告搬離系爭租賃物後，系爭租賃物並無再出租

予第三人（見本案卷第164頁），另回復原狀工程部分，就地下室逃生梯白鐵、地板孔洞填補及裝設閣樓鐵窗施作工程，上開部分原告亦同意就3萬9,250元維修費部分得於保證金中扣除抵銷（見本案卷第383頁、第392頁），此已為兩造所不爭執，並有原告就給付系爭保證金而開立、並經本件被告之子即訴訟代理人張弘熙兌付之支票3張（金額均為6萬元、發票日均為105年4月20日，支票號碼分別為TPA0000000、TPA0000000及TPA0000000）附卷可稽（見本案卷第73頁至75頁），堪信為真實。

四、得心證之理由

原告起訴主張兩造已合意提前終止系爭租約，原告並已依約就系爭租賃物回復原狀、粉刷牆面並返還系爭租賃物之鑰匙予被告等情，惟為被告所否認，並以前開情詞置辯。是本件所應審究者為（一）兩造間是否已有合意提前解除契約？（二）原告於交還房屋時，是否已依約回復原狀、繳清水電費及重新粉刷？（三）被告抗辯就維修費、積欠電費、違約金及損失之房租得為抵銷抗辯，是否有理由？經查：

（一）兩造間已合意提終止契約：

- 1.按卷附原告提出之系爭租約第7條第4項約定：「本契約租賃期限未滿，一方擬終止租約時，需得對方之同意」（見本案卷第17頁），觀諸本約定之文義，兩造並未約定終止契約之意思表示應具備一定要式行為，換言之，只需其中一方當事人依系爭租約第7條第4項約定，於終止系爭租約之意思表示到達對造並經對造同意即已足。
- 2.被告固抗辯雙方並無合意提前終止租約、雙方之租約係經公證，故亦應至公證處方得終止租約等節，惟依上開約定之文意解釋，兩造終止契約並不以須至公證處終止租約為必要，是被告上開所辯，並無理由。再者，衡情若兩造間確無合意提前終止租約，被告於原告施作回復工程期間斷無可能均未提及原告違反約定未獲取被告同意即提前終止租約並開始施作回復原狀工程乙節，更甚者，被告亦自承其於原告僱工施

01 作回復原狀工程時均知情，並有和施作人員周俊偉溝通如何
02 回復原狀等節（見本案卷第411頁）。且被告於本院審理中
03 ，亦不否認被告之夫及被告之子即訴訟代理人張弘熙於施工
04 期間曾多次至系爭租賃物查看回復原狀工程之施工狀況，益
05 徵原告主張兩造已有合意提前終止租約並由被告指示應如何
06 回復原狀等語，所言非虛。準此，兩造間確實已提前終止租
07 約，系爭租約至原告遷出系爭租賃物之日即107年7月31日
08 即告終止，被告抗辯原告並無善盡提前解約之事前通知義務
09 並片面終止租約、系爭租約應自被告積欠租金兩個月後
10 即107年10月18日時系爭租約方自動終止等節，自難憑採。

11 (二)原告於交還房屋時，已依約回復原狀、繳清水電費、重新粉
12 刷及返還鑰匙，被告抗辯就維修費、電費、違約金及房屋修
13 繕期間損失之1個月房租共計49萬9,551元部分與原告之保
14 證金互為抵銷，並無理由：

15 1.原告已返還系爭租賃物之鑰匙予原告：

16 原告主張已將系爭租賃物前後門之2支鑰匙返還被告，被告
17 雖抗辯原告並無返還尾門之鑰匙，只有返還其中1支鑰匙，
18 後門迄今仍打不開等節（見本案卷第382頁），然證人劉順
19 忠於本院審理中證稱：伊是原告的供貨商，伊於107年7月
20 31日從台南出差到原告中和建八路之公司拜訪原告之法定代
21 理人高樹木，高樹木請伊開車載他去系爭租賃物處，當天大
22 約是早上11點多伊開車載高樹木過去，伊有看到高樹木在系
23 爭租賃物室內將鑰匙返還被告，被告直接把鑰匙拿走，被告
24 丈夫及被告兒子即訴訟代理人張弘熙均在場，被告拿到鑰匙
25 後立刻去開尾門巡視旁邊的廁所，那時廁所剛完工不久，她
26 當時很不滿意施工的結果等語（見本案卷第379頁至383頁
27 ）；且於本院至系爭租賃物履勘當日，系爭租賃物亦係由被
28 告以鑰匙打開系爭租賃物大門，此亦為被告所不爭執（見本
29 案卷第383頁），雖被告復抗辯前門能打開是因為法院要履
30 勘，才另外找人換鎖才能打開，又抗辯107年7月31日拿鑰
31 匙去開啟尾門的係被告丈夫而非被告等語，然被告於同一次

庭期同時抗辯係後門打不開（見本案卷第382頁），又稱被告丈夫有拿原告返還之鑰匙去開啟尾門，是前門打不開云云（見本案卷第381頁、383頁），究竟係前門或係後門無法打開？被告所辯前後即有齟齬，難以遽信為真。又原告既已無繼續使用系爭租賃物作為工廠之需求，衡情亦無僅保留系爭租賃物之其中1支鑰匙而拒不歸還之理由，是被告上開所辯，即無可採，

2.被告抗辯原告應給付2個月之違約金並無理由，就此部分不得予以抵銷：

(1)按系爭租約第6條第2項約定：「乙方（即原告，下同）於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付房租貳倍計算之違約金」，足見依系爭租約原告須賠償2倍房租即12萬元違約金之情況，僅限於終止租約後原告不交還房屋或租賃期滿後原告不交還房屋之情形，被告方得向原告請求給付12萬元。

(2)系爭租約已於107年7月31日合法終止，原告並已返還系爭租賃物與鑰匙予被告，業如前述，故被告抗辯兩造並無合法終止租約，原告所繳納107年8月租金之支票係107年7月18日開立，故應依民法第440條規定於積欠2個月租金後（即107年10月18日）租約方自動終止（見本案卷第382頁），並無理由；又原告既已依約交還系爭租賃物及鑰匙予被告，被告自不得依系爭租約第6條第2項向原告請求12萬元之違約金，故被告就此部分之抵銷抗辯亦無理由。

3.原告已依約回復原狀，被告抗辯原告應給付維修金30萬8,000元及維修期間無法出租系爭租賃物損失1個月租金收益並無理由，就此部分不得予以抵銷：

(1)按系爭租約第7條第7項、第9項及第10項約定：「租賃期滿前乙方應將房屋內裝及外觀歸復原狀，並繳清當其水電費用，如未歸復原狀乙方得負損害賠償之責，甲方（即被告，下同）得歸還剩餘保證金」、「雙方約定地面將施工磨石子地板及排水溝以符合乙方使用需求，於期滿時甲方同意乙方

不刨除地板並將水溝處填補修復磨石子地板，該費用由乙方自行支付並施工」、「甲方於點交時牆壁天花板地下室等為全新粉刷交付，乙方同意於期滿時重新粉刷交還。建物原狀以點交當天照片為準現狀交付」，準此，原告依約就回復原狀之範圍自第7條第7項反面推之，原告如有就系爭租賃物內裝及外觀改建，就改建此部分歸復原狀，並就系爭租賃物水溝處填補修復磨石子地板及牆壁天花板地下室等為全新粉刷交付予被告即屬完成回復原狀之義務。

- (2) 原告主張其於承租系爭租賃物時，有委託嶸騰冷凍有限公司施作地面上架設庫板及冷凍庫板等工程，而將全室天花板、牆面及地板另作包覆之事實，業據其提出上開工程之估價單1紙為佐（見本案卷第325頁），自堪憑信，故系爭租賃物地板、牆面及天花板之損害即與原告無涉。又原告於交還系爭租賃物時，已依約拆除庫板、完成全室粉刷、整室清潔、高壓沖洗地板、安裝復原樓梯、復原廁所、室內坑洞砂漿補強等回復原狀行為，亦已繳清系爭租約至終止時之水電費，原告就上開事實，亦提出修繕系爭租賃物之估價單2紙、施工時之照片14張、繳清107年5月至6月水費之電子發票1紙、107年7月電費之電子發票1紙附卷可參（分見本案卷第77頁至第79頁、第81頁至87頁、第89頁至91頁）。被告固抗辯原告並無依約回復原狀，並提出系爭租賃物出租予原告前之照片15幀與被告返還系爭租賃物房屋後之屋況49幀做為比對（見本案卷第115頁至123頁、第311頁至315頁、第125頁至153頁、第183頁至207頁），復抗辯其回復原狀之修繕費用經評估價格總額為30萬8,000元，並提出勝弘工程有限公司之估價單1紙為證（見本案卷第157頁）。嗣經本院至現場履勘後，系爭租賃物之鐵捲門、通往樓上小房間之鐵樓梯確實均有生鏽，一樓室內天花板則有油漆凸起、剝落，牆壁部分有些髒汙狀況，地下室地板階梯天花板壁有斑駁、髒污情形，地下室逃生梯白鐵部分則有截斷狀態，部分燈座確實有被拔除之狀況，此有勘驗筆錄及本院履勘照片在

卷可查（見本案卷第215頁至216頁、第219頁至283頁），大致均與被告所提出之現場照片（見本案卷第183頁至207頁）相符，然查：

①證人即嶸騰冷凍有限公司負責人賴友南於本院審理中證稱：原告有委託伊施作工程，105年5月時伊有幫原告在系爭租賃物施作冷凍庫板工程，目的是要冰冷凍食品跟隔間，包含地板也有用庫板隔離，庫板上會用鋼筋水泥讓乘載面不會直接接觸原來的地板，一樓的上下左右前後共6面包含鐵門裡面還有一面全部都有鋪設庫板，做好隔板後有一半空間是冷凍庫、一半空間是工作室，伊並沒有拆除系爭租賃物的任何開關、插座或電燈，庫板隔絕牆壁後包含插座、電燈全部都被隔起來，所以伊有在隔間內另外再拉插座跟施作燈具，也有把鈞院卷第123頁所示位於系爭租賃物內的2間廁所打掉，且為了做汙水處理跟施作管線，伊有在一樓地板鑿孔洞；嗣後原告要退租時，也是由伊統包回復原狀工程，我們負責冷凍庫跟拆除部分，其餘則發包給義亨工程行跟周俊偉先生，但鈞院卷第77頁、第79頁之估價單是包含所有回復原狀工程之估價單，我們有將一樓包含牆面跟天花板之油漆重刷，並有把上開庫板拆除，因為庫板跟牆面間至少有30公分的空隙，庫板跟地板中間也有隔絕11公分的空隙，所以拆除時並不會造成地板、牆面或天花板的損害，伊也有幫忙把原本拆掉的2間廁所蓋回去，把廁所蓋回去時亦有跟房東協商廁所怎麼蓋，因為找不到跟原本樣式一樣的蹲式馬桶，所以改成新的樣式，有經過房東同意，一樓後方有一個夾層作為辦公室，並把樓梯往前移作出一個平台，平台底下有更衣室，後來回復原狀時，也有跟房東溝通，被告表示不願意留下，所以把平台拆除，樓梯再接回去，我所講的房東就是被告兒子即訴訟代理人張弘熙及被告丈夫，被告丈夫有向伊表明說他是房東，施做完工程後伊有通知房東來驗收，但他們說沒有按照他的意思做，原告跟我說照房東的方式處理，而後

續工程我是交給周俊偉施作等語（見本案卷第335頁至345頁）。

②證人周俊偉於本院審理中則證稱：伊從事泥作修繕，鈞院卷第79頁之估價單是伊製作的，就估價單上之項目伊已施作完畢，施工項目均與估價單所列項目相符，伊主要是施做還原廁所跟油漆部分，油漆的顏色是根據被告陳述選擇還原、蹲便也是依被告之意思施作，施工的過程都是依照被告的意思施工，伊要砌磚時被告跟被告丈夫都有在現場，而廁所有安裝電燈，但沒安裝抽風機是被告跟伊說留通風口即可，地下室的汗水處理槽及地面填平復原都是伊負責，也有重新粉刷油漆清洗，伊是以噴漆的方式粉刷處理，地面用高壓沖洗機沖洗，伊施工完畢後有向原告之法定代理人報告，但是被告對伊的施工結果有意見，認為後門地板有高低差，但該處本來就有高低差，至於疏化銅門的部分，伊都沒有變動到，就伊自己的觀察，原告就系爭租賃物並無不當的損壞等語（見本案卷第358頁至361頁）。

③從上開證詞以觀，足徵被告就系爭租約中所約定之回復原狀範圍即原告將改裝系爭租賃物之部分回復原狀、水溝處填補修復磨石子地板及全室為粉刷，原告均已完成，且於承租期間，原告就系爭租賃物亦有鋪設庫板與系爭租賃物之原始地板、牆面及天花板作隔離，亦無直接使用系爭租賃物之插座與電燈，則被告抗辯系爭租賃物油漆剝落、承重樑柱有裂痕及破損、牆壁有部分髒污、鐵捲門及鐵樓梯生鏽、部分插座遭拆除、燈管裸露及浴室牆壁頂端紅磚裸露係原告過失損害所致，被告就此均未舉證以實其說，自難遽信為真。再者，系爭租賃物之屋齡已達30餘年，此有原告提出之系爭租賃物之建照在卷可查（見本案卷第329頁），故上開房屋情形亦有可能係建物老舊耗損之現象，且自原告搬離系爭租賃物之日（即107年7月31日）至本院履勘日（108年5月17日）亦已相距近1年，則系爭租

01 賃物現況亦不排除係因系爭租賃物長期閒置所造成，是否
02 確為原告過失所造成，亦非無疑，本院自難僅憑上開證據
03 而為被告有利之認定。再觀諸被告所提之估價單（見本案
04 卷第157頁），上開估價單上之施作項目包含一樓後門、
05 子母門、雙開拆除補修、鐵捲門上門維修、水管配到水塔
06 水表安裝、廁所電燈、抽風機安裝、地下室、電燈開關固
07 定座、一樓電燈開關更換、一樓紗窗、廁所地磚拆除作防
08 水等，均非系爭租約上所約定之回復原狀範圍，依被告所
09 舉證據，尚不足認定此係回復原狀之範圍，故被告就此部
10 分抗辯原告需支付30萬8,000元之維修費，自與系爭租約
11 第7條第7項、第9項及第10項約定之情形不符，被告以
12 此為抵銷抗辯，即難憑採。從而，上開估價單上之項目亦
13 非原告就系爭租賃物所應回復原狀之範圍，原告既已依約
14 將系爭租賃物回復原狀，則被告就上開估價單上所載項目
15 抗辯因回復原狀之維修工程而無法出租系爭租賃物，亦無
16 理由。退步言之，縱因原告未就系爭租賃物回復原狀，然
17 被告就因原告未回復原狀，致被告損失1個月租金收益6
18 萬元乙節，亦未提出被告與第三人訂立之新租賃契約為參
19 ，則被告抗辯就其損失1個月之租金收益得抵銷之，要嫌
20 無據。

21 4.被告抗辯原告應給付1萬1,551元之電費並無理由，就此部
22 分不得予以抵銷：

23 被告固抗辯原告並未繳清電費，並提出107年9月之電費共
24 計1萬1,551元之繳費憑證（見本案卷第155頁），然查，
25 上開電費繳費憑證之計費時間為107年8月16日至107年9
26 月16日，原告既已於107年7月31日終止租約並返還鑰匙，
27 業如前述，上開計費時間係於原告交還房屋之後，原告就系
28 爭租賃物已無管領能力，被告抗辯就此部分電費應予以抵銷
29 ，亦無理由。

30 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
31 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。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。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5%。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付上開保證金，並無給付期限，依前開規定，原告起訴而送達訴狀，與催告有同一效力。是本件原告之起訴狀繕本係於107年10月11日送達原告，有送達證書1紙在卷可佐（見本案卷第43頁），從而，本件原告得向被告請求法定遲延利息之起算日為107年10月12日，應堪認定。

六、綜上所述，系爭租約業經兩造合意提前終止，被告依系爭契約第3條約定應返還原告返還保證金18萬元，惟被告得以就系爭租賃物之部分回復原狀修繕費用3萬9,250元而為抵銷，抵銷後，原告得請求被告給付14萬750元。從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告應給付14萬750元及自起訴狀繕本送達翌日即107年10月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

七、本件原告係主張依系爭契約第3條約定及民法第179條規定等法律關係而為選擇合併，請求擇一為原告勝訴之判決，本院既認原告依系爭契約第3條之法律關係請求被告給付為有理由，已如上述，則就民法第179條之法律關係請求部分，即毋庸再予論斷，併予敘明。

八、本件原告勝訴部分，係按民事訴訟法第427條第1項訴訟標的金額50萬元以下之財產權訴訟，適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規定，本院自應依職權宣告假執行。原告就此陳明願供擔保聲請准予假執行，僅係促使本院為上開職權發動，此應併予敘明。此外，本院並依同法第392條第2項規定，依職權酌定被告得預供相當之擔保金額而免為假執行。

九、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響

，均不足以影響本裁判之結果，自無一一詳予論駁之必要，
併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 5 月 25 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 郭光興

以上正本係照原本作成。

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）。如委任律師提起上訴者，
應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 5 月 26 日

書記官 劉芷寧