臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

109年度板簡字第2602號

原　　告　萬方人力資源管理有限公司
法定代理人　邱淑芬
訴訟代理人　廖家宏律師
被　　告　楊武漳

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國110年4月27日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬陸仟伍佰捌拾貳元及自民國一百零九年十月三十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬陸仟伍佰捌拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：緣原告於民國107年1月1日向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路○○號1樓至4樓之房屋（下稱系爭房屋），租期2年（自107年1月1日起至108年12月31日止，下稱系爭租約），原告於簽約當時並交付押租金新臺幣（下同）180,000元（下稱系爭押租金），嗣租約屆期且原告已將系爭房屋交還被告，惟被告竟拒絕返還押租金180,000元。按兩造所簽訂之租賃契約書第6條規定「乙方（即原告）若不能續約承租時，甲方（即被告）應於乙方遷空交還房（店）屋後無息退還押租金保證金。」，被告對原告自負有返還系爭押租金之義務，迭催未理。為此，爰依契約之法律關係請求被告給付180,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息一節，業據提出租賃契約書及調解不成立證明書為證，被告固不爭執兩造間成立系爭租約、收受系爭押租金、租賃期間已屆滿及原告已遷讓完畢之事實，惟否認有返還押租金之義務，並就原告返還之請求，另

以：原告未於108年12月31日前遷離，且遲至109年1月4日仍尚未遷離完成，亦未給付1月份租金，遷離後亦未與被告點交系爭房屋，系爭房屋之鑰匙、遙控器均未返還被告，系爭房屋內亦未回復原狀（2樓浴缸毀損、1樓電線及電燈全部拔走、房間內冷氣均搬走、房屋牆壁受損並未重漆），原告亦未繳交電費等語置辯，則本件兩造間有爭執，應予以審究者，在於：被告有無返還押租金之義務？若有金額為何？

二、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次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年度台上字第2108號判決意旨參照）。又押租金之主要目的既在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。準此，本件被告既不否認系爭租約業已租期屆滿，且原告已遷出並返還系爭房屋，僅抗辯：應以原告債務不履行之損害賠償抵充已收取之押租金，依上說明，被告自應就有利於己之事實即「原告債務不履行之損害賠償數額為何？」負舉證責任。

三、次按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」、「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。」、「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。」、民法第423條、第429條及第

432條分別定有明文，兩造簽訂系爭租約第13條亦類似之約定（見本院卷第15、17頁），準此可知，系爭房屋之修繕義務本應歸由被告負擔，原告僅於違反善良管理人注意義務致系爭房屋毀損時，始應對原告負損害賠償責任。另按乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，亦經兩造於租約第8條前段約定甚明（見本院卷第15頁）。又「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。」，民法第438條亦有規定，則承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物，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建，已影響房屋之安全或結構，而超出合意之範圍或營業之必要者外，其他如安裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等措施，出租人即有容忍之義務。又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復原狀，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之原有狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具），本即有折舊及自然耗損等問題，強求承租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求返還租賃物時，出租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆少有不必重新裝潢或整修者，如係出租供他人營業之店面，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整修，此時如出租人以原承租人未回復原有狀態為由，再向原承租人請求回復原狀所需之費用，即有違誠信原則。是故而前開所稱承租人回復租賃物原狀之義務，除當事

人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之「應有狀態」返還，並非回復租賃物之「原有狀態」。本件原告於租賃期間屆滿時，固有將系爭房屋回復原狀交還被告之義務，惟其應回復原狀之範圍，應以其依契約就系爭房屋為使用收益應有之狀態為限，且原告僅就因其故意、過失或使用管理維護不當所致之房屋毀損負損害賠償之責，如為自然耗損之損害，仍應由被告負責。本件原告就被告所辯：遲至109年1月4日仍尚未遷離完成，亦未給付1月份租金及未繳交電費一節，並無爭執，並同意自押租金中扣除4日之房租12,000元（90,000元/30× 4=12,000元），另就被告提出之電費收據4,640元，其計費期間為108年12月25日起至109年1月29日，共36天，而原告使用之期間為108年12月25日起至109年1月4日，共11天，原告亦同意自押租金中扣除應分擔之電費1,418元（4,640元/36× 11=1,418元，元以下四捨五入）。至被告提出證物四至證物七主張原告造成系爭房屋之損壞及未回復原狀部分，包括2樓浴缸毀損、1樓電線及電燈全部拔走、房屋牆壁受損並未重漆及搬走冷氣，另於110年4月27日言詞辯論期日主張原告搬走會議桌等情，均為原告所否認，且原告向被告承租系爭房屋前後長達8年一節，此為被告所不爭（參見本院110年4月27日言詞辯論筆錄），且系爭房屋屋齡約30年，原告承租伊始即為舊浴缸，原告於返還房屋時有重新油漆鐵門及一樓牆面、清洗地板、拆除全部隔間及輕鋼架等情，業經證人許多結證在卷（參見本院110年3月12日言詞辯論筆錄），則原告承租之8年期間系爭房屋相關設備本會因時間經過而自然耗損，故牆面油漆、電燈、電線、浴缸等物品自無可能與其出租前之狀態相同，被告雖辯稱：隔好幾個月，原告都不理我，伊才自己進去，（房子）都沒有恢復，現在還在，伊怎麼還押金，恢復也要花時間云云（參見本院110年4月27日言詞辯論筆錄），惟被告於109年3月15日即已將系爭房屋中之二、三、四樓出租，有被告提出之租賃契約書影本1份可佐（參見被證九），被告復於本院諭知

請庭後至現場拍照、錄影提出時，始改稱：「一到四樓全部租出去，沒有現場可以看了。」等語不諱（參見上揭筆錄），足見被告所辯：原告歷經數月均未點交系爭房屋完畢，即與事實不符而無可採信。被告復未舉證以證明：原告有因故意、過失或使用管理維護不當所致之房屋毀損，或原告有故意搬走冷氣及會議桌一節舉證以證明之，難認原告對被告有何損害賠償義務可言，則系爭押租金180,000元扣除4日之租金12,000元及電費電費1,418元後，被告尚須返還原告166,582元（計算式：180,000元－12,000元－1,418元＝166,582元）。

四、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付180,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，於上開166,582元及自109年10月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，於法有據，應予准許，逾此部分之請求，難謂有理，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項至第4項訴訟適用簡易程序所為判決，就被告敗訴部分，爰依職權宣告假執行及被告得供相當擔保金額而免為假執行。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　31　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　李昭融

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○路0段00巷0號）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　　110　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　王昱平