

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第544號

原告 燦坤實業股份有限公司

法定代理人 林技典

訴訟代理人 李巧柔

被告 慶祥匯有限公司（原名：南祥匯有限公司）

法定代理人 蔡育倫

訴訟代理人 謝庭恩律師

複代理人 趙立偉律師

徐欣瑜律師

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國109年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆拾萬元，及自民國一〇八年十一月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣肆拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

當事人法定代理人代理權消滅者，取得代理權之法定代理人應即為承受之聲明，此為民事訴訟法第170條及第175條第1項所明定。查原告之法定代理人原為何宗原，嗣於本院審理中先後變更為陳彥君、林技典，並均具狀聲明承受訴訟（見本院卷第8頁、第35頁），與法核無不合，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國98年4月間向訴外人天瑪群股份有限公司（下稱天瑪群公司）承租門牌號碼桃園縣○○鄉0000000市○○區○○○路○○○號建物（下稱系爭建物），約定租期自98年4月10日起至108年4月9日止，租金依原告於系爭建物所營門市當月之未稅營業額比例計之，原告並已交付押租金新臺幣（下同）40萬元（下稱系爭租約）。嗣

天瑪群公司因於99年2月間將系爭建物之出租權讓與被告，而與兩造簽立三方協議書，約定由被告自99年2月1日起繼受天瑪群公司就系爭租約之權利義務，並受領天瑪群公司移交之押租金40萬元。又系爭租約經原告於104年10月8日依約先行通知被告後，已提前於104年12月10日終止，原告並於租約終止當日將系爭建物依現況騰空返還被告，詎被告迄今仍未交還前付之押租金。為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告依系爭租約於點交時應將系爭建物回復原狀，然系爭建物迄今仍有多處未復原。且系爭建物乃以鐵捲門作為唯一出入口，其遙控器亦未經原告歸還。是原告既未完成點交程序，被告返還押租金之條件自未成就，原告本件請求當無理由。又被告因原告未將系爭建物回復原狀而受有52萬5,000元之損害，經以押租金40萬元抵充後仍有不足，被告亦無餘額應予返還等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、原告主張其前與天瑪群公司簽訂系爭租約，並交付押租金40萬元，嗣經被告自99年2月1日起繼受天瑪群公司就系爭租約之權利義務，並受領天瑪群公司移交之押租金；系爭租約經原告於104年10月8日通知被告後，於104年12月10日提前終止等情，業據原告提出公證書、系爭建物租賃合約、協議書、押金移轉切結書、租賃協議書、提前終止租約之函文暨其回執等件為證（見司促字卷第8至24頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告另主張其已依系爭租約將系爭建物依現況騰空返還，故被告應返還全額押租金等節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本院應審酌者厥為：(一)兩造就系爭租約終止後系爭建物之點交係如何約定？(二)原告是否已依約點交系爭建物予被告？(三)若原告已依約點交，其得請求被告返還之押租金數額為何？茲論述如下：

(一)兩造於系爭租約約定之「點交」應為將系爭建物依現狀返還：

1.按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。且解釋契約，應通觀契約全文，並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷之。

2.查系爭契約書第7條第1項前段約定：「本合約終止後，乙方（按：即本件原告，下同）應無條件將租賃標的物（按：即系爭建物，下同）現況騰空點交返還甲方（按：即本件被告，下同）。」（見司促卷第11頁）。已以確切文字明示系爭建物應以租約終止後之「現有」狀態返還，而非按承租時之「原有」狀態。則被告泛以「依常理」承租人均應於點交時將租賃物回復原狀為由，為悖於契約文義之解釋，已難信取。次參酌同條第2項「甲方應於乙方點交完成後7日內，以開立即期支票或匯款方式返還押金。」，於上開規範原告返還租賃物義務之條款後，緊接敘明被告應給付押租金之條件與時期，是自其約定之邏輯以觀，應認此所稱之「點交」即應指前項由原告騰空系爭建物後以現況返還占有予被告而言。準此，倘原告已依現況騰空返還系爭建物，被告依系爭租約第7條第2項之明文，即應於7日內償還押租金，當為無疑。

3.再參諸系爭租約第8條第1項：「甲方應依照本合約所約定之日期前將租賃標的物現況騰空點交予乙方，如逾期未點交或點交有瑕疵時，甲方應賠償乙方所有損失，乙方得逕行終止合約。」中（見司促字卷第12頁），亦使用「現況騰空點交」之用語。然依理出租人於締約時，應僅須將系爭建物清空後交付承租人使用，並無何回復原狀之需求可言，是該約定所稱「現況騰空點交」應無回復原狀之涵義，灼然甚明。而將此與上揭系爭租約第7條第1項前段、第2項及第8條第2項約定：「租賃期滿或提前解除、終止後，乙方應於15個工作天內現況騰空返還租賃標的物，否則乙方應賠償甲方所有損失。」互核以觀（見司促字卷第12頁），其就原告於系爭租約終止後所應返還之租賃物狀態，既與系爭租約第8條第1項均以完全相同之用

詞「現況騰空點交」作為約定，自應採同一解釋。基此，依系爭租約之契約體系及文義，應認原告於系爭租約終止後，僅須將系爭建物清空而未置留物品在內，並點交返還予被告，被告即應返還押租金，尚無捨其文字而解為原告須負回復原狀責任之空間。

4. 況酌以系爭租約第6條第2項、第9條約定：「乙方對於租賃標的物所為永久性之改良、變更或添設，如自來水管、電線、天花板、地板、隔間、門窗、水管及接頭等，於租期屆滿或終止時，成為租賃標的物之一部分，歸甲方所有，乙方不得對該等物品主張任何權利，租賃標的物之其他附合物及固定設備亦同。」、「乙方遷出時，所有任何家具、雜物，若有滯留不搬者，經甲方書面通知乙方後，若乙方不予處理，概視為廢棄物，乙方同意任憑甲方處理，絕無異議。如發生處理費用，甲方應於退還乙方押租保證金時扣除之。」（見司促卷第11頁、第12頁），其不僅已表明原告得於系爭建物進行永久性之改裝，更明訂施工之成果於租約終止後，應一概歸由被告所有；並另載明若有留置之廢棄物應行之處理方式。堪認兩造就系爭建物，已事先規劃經原告裝潢、整修或增添設備後，該等物品最終之產權歸屬與相關責任之分配，顯無應由原告將所有添附之裝潢物盡數強行拆除並還原為初始狀態之約。益見被告辯以原告應清除租賃期間之全部裝設並回復至承租時之原貌等語，與系爭租約之經濟目的存有矛盾；足信原告稱其以維持通常使用之程度現況騰空返還系爭建物即為已足等語，要為可採。

(二) 原告已依現況點交系爭建物予被告：

1. 原告主張其業於104年12月10日將系爭建物騰空後依現狀返還被告，而完成點交程序等語，有系爭建物於104年11月27日之照片足證（見本院卷第78頁），堪認原告至遲於104年11月27日，即將系爭建物內之物品悉數清離。則其主張系爭建物業於104年12月10日前經原告騰空完畢並點交予被告等語，確非無徵。

2. 再觀諸兩造於104年12月10日製作之南祥店房屋點交會談紀錄

表內容記載：「會議結論：1.招牌拆除完成。2.室內清空，天花板乙式良善無破損，垃圾清空完成。3.Key交予房東付。4.今日房屋點交狀況，將房屋點交返還於房東，依原合約規範至12/10點交。」、「出租方表示：1.室外大直招外皮已拆除，骨架燈具為房東所有，出租方認為，外皮需回復。2.今日房屋點交無誤。3.出租方表示，若有其它事宜，將另以正式書面函文通知承租方。」等語（見本院卷第76至77頁），並經兩造之代理人即訴外人蔡尚穎、魯振榮簽認其上，堪信於會議結論所載「今日將房屋點交返還於房東」等語，當為兩造代理人無異議之共識。復酌諸被告代理人即魯振榮立於被告之立場，另又於出租方表示欄明白繕寫「今日房屋點交無誤」等情，益見兩造確已於104年12月10日完成系爭建物之點交無訛。被告空以所謂「點交無誤」僅指兩造有進行點交程序，非指兩造已完成點交，且原告實際上亦未完成點交等語為辯，要與其自書之文義有違，當非可取。

- 3.被告雖再以上揭點交會談紀錄表另載有「出租方認為，外皮須回復」及「若有其它事宜，將另以正式書面函文通知承租方」等句，抗辯當日並未確實點交完畢等語。然被告嗣後未曾再以書面向原告表示有何點交未盡事宜等情，亦為被告所自承（見本院卷第57頁反面），則究原告有無被告所稱之違約情事，已有疑義。被告固另提出其員工與原告經理蔡尚穎之對話紀錄為據（見本院卷第106頁），稱其確有向原告通知系爭建物之返還尚有缺失等語。惟該訊息乃被告於105年5月間所傳送一情，復為被告所承認（見本院卷第89頁），堪見其對話日期與兩造之點交日104年12月10日已有近半年之隔。則該訊息中所附照片及被告於訊息中所稱之缺失，是否為點交日之情形，及是否為原告所致等攸關重要之事項，均有未明，自不能單執此為有利被告之認定。至被告又另舉系爭建物之現況照片為證（見本院卷第59至61頁、第116至120頁），辯謂系爭建物有諸多未回復原狀及毀損之情形等語。然上開照片之拍攝日期皆為109年6月18日，與兩造之點交日甚相距4年有餘，衡理亦難信

上開照片所示之系爭建物情況，仍與兩造點交時毫無差異。則被告援此概謂原告至今仍未點交系爭建物等語，委非可信。況原告於系爭租約終止時僅有依現狀返還系爭建物之義務乙節，復經認定如上。則縱令被告上稱原告未回復原狀之詞皆屬非虛，亦無從逕認原告未踐行依約應行之點交程序。是被告仍迭以前詞為拒絕返還押租金之原因，殊為無稽。

4. 被告雖又辯陳原告僅歸還信箱鑰匙，而未將系爭建物之鐵捲門遙控器返還，亦違反其應盡之租賃物返還義務等語。經查，上開點交會談紀錄表固僅記載「Key 交予房東」，而未載明原告返還之鑰匙數量為若干；然於兩造終止租約後，被告已於系爭建物外側直立招牌及橫式招牌處懸掛租售訊息，並多次進入系爭建物拍攝照片等節，有104年5月及106年4月之Google街景圖照片、被告所舉系爭建物現況之照片附卷可參（見本院卷第50頁、第59至61頁、第116至120頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第125頁、第135頁反面），顯見被告進出系爭建物毫無現實上窒礙，且早已取回對系爭建物之管領力並直接占有之。堪信原告主張其已將系爭建物之鑰匙與鐵捲門遙控器繫於同串，並於104年12月10日點交時一併歸還被告，僅漏未於點交會談紀錄表填載所交還之具體數量等語（見本院卷第111頁反面、第135頁反面至第136頁），較堪採信。再稽之系爭建物係以鐵捲門為唯一出入口等情，既為被告所不爭，則倘原告果有私留鐵捲門遙控器之舉，當無另於點交會談紀錄表加註之理，況該遙控器若確如被告所稱，為可掌控系爭建物全部出入之重要開關，其遲至本件訴訟審理中始主張原告未曾歸還鐵捲門之遙控器（見本院卷第56頁反面、第88頁反面、第114頁反面），亦難謂與事理無違。被告雖另陳以僅因系爭建物外部原有之招牌漏電，為維護安全方懸掛租售招牌，但實際並未出租等語。然姑不論於招牌張貼租售告示究何以得防免招牌漏電，被告既自述系爭建物已因原告違約而無法再供出租，其仍另耗成本製印醒目之租售資訊公告周知，徒增自己受有意承租系爭建物者聯絡之煩擾，亦顯悖於常情。要非得以其自稱嗣後均

01 未出租之結果，遽信系爭建物現仍由原告管領。綜上所論，被
02 告妄以上情辯稱原告未依約返還系爭建物等語，在在與客觀事
03 證相左，咸屬無稽。

04 (二)被告抗辯押租金應用以抵充回復原狀所需費用，並無理由：

05 1. 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關
06 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
07 押租金，發生當然抵充之效力（最高法院104年度台上字第15
08 69號判決意旨參照）。

09 2. 被告辯謂其因原告未將系爭建物回復原狀而受有52萬5,000元
10 之損害等語，固據其提出系爭建物現況照片及估價單為憑（見
11 本院卷第116至123頁）。惟本件原告並無將系爭建物以原狀
12 歸還之義務，業已論明如前，則被告以此稱原告有未回復原狀
13 之違約等語，自非有理。又系爭建物照片乃109年6月18日所
14 拍攝，無法據以推認此為系爭建物於104年12月10日之狀態此
15 情，亦經說明如上。而被告已無104年12月10日點交日之照片
16 或其他證據以證明系爭建物斯時之情狀等節，同為被告所是認
17 （見本院卷第136頁反面），則其再謂因原告未盡管理維護系
18 爭建物之義務，亦應負擔損害賠償責任等語，仍屬無憑。

19 3. 準此，原告既已遵約依現狀騰空、返還系爭建物，且無任何債
20 務不履行而應以押租金抵充之情事發生，其請求被告返還前收
21 之押租金全額40萬元，誠堪信採。

22 五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
24 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
25 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
26 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
27 ；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
28 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前
29 段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之押租金債權
30 ，屬定有期限而其屆至之時期不確定之不確定期限債務，則
31 被告應自受催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之

金額，併請求自支付命令送達被告之翌日即108年11月13日起（於108年11月12日送達，見司促卷第116頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，核屬有據。

六、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

七、本件係依簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。並另依同法第436條第2項、第392條第2項之規定，依被告之聲請，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 12 月 11 日
桃園簡易庭法官 郭于嘉

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）。

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 12 月 14 日
書記官 王冠雁