臺灣屏東地方法院民事判決

110年度潮小字第546號

原　　告　寶雅國際股份有限公司
法定代理人　陳建造
訴訟代理人　林怡君
被　　告　卜建元

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於110年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣16,291元，及自109年10月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告方面：

原告主張其於109年5月26日與被告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期於109年7月1日起至110年6月30日止，每月租金為新台幣（下同）25,000元，保證金5萬元。嗣原告欲提前終止租約，遂依系爭租約第8條第3項規定，於終止日前一個月通知被告，雙方合意於109年10月12日終止租約。原告依約於終止日點交返還房屋予被告，並支付至終止日之租金8,709元，原告於點交當日請求被告返還保證金5萬元，為被告所拒，於109年10月29日擅自扣除16,291元後返還剩餘之保證金，為此提起本件訴訟，並聲明如主文第1項所示。

二、被告抗辯：

確實有與被告訂立系爭租約，且尚有保證金16,291元未返還予原告，雖有同意二造於109年10月12日終止租約，惟因原告未回復房子的原狀，請求原告修繕，原告至同年10月26日給付修繕費用予被告後，方點交房屋予被告，被告自得予以扣除自12日至26日之房屋租金。再者，系爭租約係按月收租，原告於收租日前提起終止租約，仍應給付一個月的租金，

原告依比例按日給付終止租約前之租金，顯不合理等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

㈠、原告主張二造訂立系爭租約，嗣二造合意提前終止系爭租約，約定終止租約日為109年10月12日等情，業據原告提出租賃契約書及與被告之line對話記錄為證（見支付命令卷第7至10頁、本院卷第29頁），且為被告所不爭執，就此部分之事實，足信為真正。

㈡、原告請求被告返還保證金，被告則以前揭詞置辯，經查：

⑴、按「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知」、「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知」、「租賃契約，依前二條之規定終止時，如終止後始到期之租金，出租人已預先受領者，應返還之」，民法第450、453、454條分別定有明文。本件兩造租賃關係經二造合意於109年10月12日因終止而消滅。又觀諸兩造房屋租賃契約書並無約定承租人租賃未滿一個月，仍應給付至足月之租金，是被告抗辯原告應給付租賃契約終止後至原訂繳納租金日之租金顯屬無據。再者，民法第453條第3項，是針對終止契約前通知期限之約定，並非針對租金之計算，是被告認應援引此法條，請求原告給付滿一個月之租金，容有誤會。

⑵、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年台上字第2108號判例意旨參照）。查兩造於系爭租約關於租金之約定中的第3條

第4項約定：「乙方（即原告）願提供保證金新台幣伍萬元整給予甲方（即被告），於雙方租金期或租約終止交還房屋之同時，立即無息返還」（見支付命令卷第8頁），足見系爭租約保證金之目的在於擔保承租人即原告租金之給付及租賃債務之履行，於租賃關係終了、承租人已履行全部租賃債務、且承租人返還租賃物時，出租人即負有將押租金全額返還承租人之義務，本件原告主張系爭租約已於109年10月12日終止，且原告已將系爭房屋點交返還被告之事實，已如前述，則依上揭約定及說明，原告自得向被告請求返還系爭租約之保證金。

⑶、按「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。」、「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438條第1項、第432條分別定有明文。可知承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而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，強求出租人回復租賃物之「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，承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，於租賃期間系爭房屋在正常使用下之自然折舊及減損，不應要求承租人回復至未使用系爭房屋之狀態，蓋如此不僅不合於租賃契約中承租人本就享有租賃物之使用收益之本質，且要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。原告主張系爭租約於10月12日終止，於該日即已欲點交房屋予被告，惟因被告表示未回復原狀，要求原告修繕，故於10月26日方點交房屋等語，被告不否認有要求原告修繕，並於10月26日方點交房屋，惟認為修繕租賃物並予以回復原狀為系爭租約所約定，自得請求12日至點交房屋時即26日之租金云云，經查，所謂回復原狀的義務，固為系爭租約所明定，惟此約定是否過苛，已有商確之餘地，原告於原訂終止日欲點交租賃物，惟因被告要求修繕而無法點交，此無法點交之遲延責任，是否可歸責於原告，已有疑義，況依原告提出的點交單，及被告當庭之陳述表示，其有同意於26日點交，並於26日收受修繕費用，則顯認12日至26日此段期間，係因為被告方無法點交，點交的遲延責任，應歸責於被告，又被告既已然收受修繕費用，表示其已同意原告以現況交屋，由被告自行修繕，若被告執意認為未修復至回復原狀，而延遲收受租賃物，復再要求修繕期間的的租金，顯不合理，是以被告抗辯原告應給付自契約終止日即10月12日至房屋實際點交日即10月26日之租金，難謂有據。

⑷、綜上所述，被告既不否認尚有保證金16,291元未返還，其拒

絕給付之理由，均為無據，故原告請求被告返還保證金16,291元，為有理由，應予准許。

㈢、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。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，週年利率為百分之五，民法第229條第1、2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查被告負有返還保證金之義務，而原告於109年10月19日以台北長安郵局存證號碼001321號存證信函通知被告，被告已於109年10月22日收受，有存證信函及收件回執在卷可稽（見支付命令卷第11至13頁），是故，原告依上開規定，請被告自109年10月24日起加計法定遲延利息，自為法之所許。

四、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20應依職權宣告假執行。

五、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　23　　日

潮州簡易庭　　法　官　吳思怡

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　　110　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　蔡進吉