臺灣臺中地方法院簡易民事判決

109年度中簡字第2845號

原　　告　王品餐飲股份有限公司
法定代理人　陳正輝
訴訟代理人　梁宗浩
　　莊雅惠
　　李盈潔
被　　告　翔源國際開發有限公司
法定代理人　黃華金

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣叁拾玖萬元，及自民國一〇九年五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。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣叁拾玖萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告因有開設餐廳營業之需求，於民國 107年1 月15日與被告簽訂房屋租賃契約，向被告承租坐落於桃園市〇鎮區〇〇路0段0號2 樓之房屋，並書立有房屋租賃契約書1 紙（下稱系爭租約）。系爭租約之租賃期間為107年2月7日起至111年2月6 日止，共計4年，每月租金則為新臺幣（下同）195,000元。又依系爭租約第4條有關押租保證金之規定，原告於兩造簽訂系爭租約之初即按該條規定交付被告押租金39 0,000元，而該條亦有明文規定出租人於系爭租約之租賃期滿或租約經終止時，應將承租人已交付之押租金全額返還予承租人。兩造簽立系爭租約後，雙方合意於109年2月6 日提前終止系爭租約，系爭租約既經終止，依系爭租約第4條有關押租保證金之規定，被告即應返還原告押租金390,000元。原告前曾多次催請被告返還押租金，並於109年2月26日以臺中淡溝郵局存證號碼第140 號存證信函催告被告應

返還押租金，然被告於收受上開存證信函後仍置之不理，原告爰依兩造間租賃契約之法律關係，請求被告返還押租金等語。並聲明：被告應給付原告390,000 元，及自支付命令送達被告之翌日起，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：被告於兩造系爭租約提前終止後，在原告承租之房屋即桃園市○鎮區○○路0段0號2樓整層，及同門牌號碼1樓之卸貨區，均遺留有廚餘桶、廢油處理槽桶等相關事業廢棄物未處理完畢。此外，原告承租之房屋內除留有原告之裝修遺留物外，原告亦未對租賃物為基本之衛生清潔、對租賃物之設施進行復原，從而，原告既未將租賃物回復至當初兩造訂立系爭租約之原狀，被告即不負返還押租金之義務。況且，系爭租約之租賃物目前之水、電表至今仍為原告之名義而未結清停表，原告應先就租賃物之水電表辦理停表結清後，被告方應返還原告押租金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠兩造於107年1月15日簽訂就坐落於桃園市○鎮區○○路0 段0號2樓房屋之租賃契約，約定租賃期間為107年2月7 日起至111年2月6日止，共計4 年，每月租金為195,000元，押租金則為390,000 元。原告並於簽訂租賃契約後即交付被告押租金，並經被告收受之。嗣兩造合意於109年2月6 日提前終止系爭租約，原告並已返還上開房屋之全部鑰匙予被告，且被告確已取回上開房屋之全部鑰匙等情，有系爭租約之租賃契約書、原告公司經理莊雅惠與被告法定代理人黃華金間之通訊軟體Line對話紀錄存卷為憑，且為兩造所不爭執，堪信為真實。至原告主張依兩造系爭租約第4條之規定，系爭租約既經終止，被告即應返還原告押租金390,000元一節，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件所應審究者厥為：被告辯稱原告應將租賃物回復至兩造簽訂系爭租約當初之原狀，且原告亦應辦理完竣就系爭租約之租賃物的水電表停表結清後，被告方負返還押租金之義務一節，是否有理？依兩

造系爭租賃契約之約定內容，被告是否應負返還押租金予原告之責任？

㈡被告辯稱應俟原告將租賃物回復至系爭租約簽立時之原有狀態、原告應辦理水電停表結清完畢後，被告方有返還原告押租金義務，則無理由，是依兩造契約約定之內容，被告確應返還原告押租金390,000元，理由如下：

1.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號判決意旨參照）。次按解釋契約，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。

2.被告雖辯稱原告並未回復租賃物至兩造簽立系爭租約之初之原有狀態，故其不負返還押租金之義務云云。然查：

⑴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、收益租賃物之義務。

⑵觀之系爭租約第1 條規定：「.....甲方同意租賃標的得供餐廳營業用途，否則乙方得終止租約」；第6條第2項則規定：「租賃房屋內外有改裝或新增設施之必要，甲方同意以方

得自行裝設，但不可損害原有建築之結構」。綜合上開系爭契約之約定以觀，可知兩造簽訂系爭租約，原告承租被告之租賃物的主要目的即為供作餐廳營業使用，揆諸前開說明，兩造因未就租賃物之使用方法為特別約定，自應回歸當事人簽訂系爭租約之目的、租賃物之性質，判斷承租人適當之用益方式的範疇如何，以及相應之出租人就租賃物經承租人合於契約目的之合理用益狀況下，應容忍之程度為何。被告雖提出租賃物現場之數張照片，內容顯示略以：租賃物外牆仍有管線、冷氣機未拆除、租賃物內部地面留有液體之漬跡、鋪設之地板磁磚有剝落、租賃物內部留有鐵架、電風扇等物品未清運、地面排水孔蓋有位移、天花板處有管線外露、排油煙管未拆除、牆面仍留有原告餐廳名稱「夏慕尼」之字樣等情事（見本院卷第45至97頁），然兩造簽訂系爭租約之初被告即已清楚知悉原告承租該租賃之目的係為經營餐廳，而餐廳之經營依其契約性質及交易習慣，於租賃之房屋內部裝設料理所需之油煙排導管線、安裝鐵架擺放貯存之物品、鋪設符合餐廳風格之磁磚地板、於廚房內安設電風扇以避免廚房過於燥熱、於牆面上黏貼或刻印餐廳之名稱；於租賃物之外牆裝設冷氣以維持良好餐廳環境，吸引顧客上門、裝設油煙管之外牆管線以排放至建築物外等節，均堪認尚不逸脫「經營餐廳」此契約目的所必需。原告裝設上開設施，並對租賃物略為改裝（如黏貼或刻印餐廳名稱）之行為，仍屬合於系爭契約目的之合理用益方式。況且，系爭租約第6條第2項既已明白約定出租人同意承租人就租賃房屋「內外」有改裝或新增設施之必要時，得自行為之，是原告於租賃物之屋內、屋外為前揭新增設施或改裝，即無違反兩造系爭租約約定之可言，在符合契約目的、性質之合理用益範圍內，被告對此即負有容忍之義務。再者，若被告不願租賃標的物由原告進行內、外部之設施增設、改裝，於兩造當初議約之初，被告當可選擇不與原告訂約，另尋其他被告認為適當之承租人。然被告並未選擇與他人訂約，或係慮及原告租用房屋係用

以經營餐廳，雙方約定之租金數額多寡將進行相應調整，或係考量其餘因素，然無論如何，系爭租約既經被告審閱契約條款後，被告依然選擇與原告訂約，顯然雙方就契約約款意思表示合致，同意共同遵守，兩造並因此應依契約之規定履行雙方之給付義務。從而，原告既係以符合契約目的之方法使用租賃物，又係依循兩造租約約定內容新增設施、進行改裝，則隨著租賃期間之經過造成租賃物之自然折舊、現場留有原告之設備等節，皆尚難認原告有何違反兩造系爭租約，而有租賃債務不履行之情形。

⑶再參以系爭租約第9條明文規定：「本契約因終止或租賃期間屆滿，乙方得以現況返還租賃房屋。乙方應及時會同甲方點交，不得藉詞推諉或向甲方請求遷移費或任何費用」。由此契約約款之規定，顯見依系爭租約，原告於交還房屋時僅須依現狀交付，並毋須負回復原狀之義務至明。從而，原告依其略為改建、新增設施後之現況返還租賃物，與兩造間契約約定並無違背。系爭租約既已為如上之明文規定，文義上並無任何模糊、有待解釋之處，則被告辯稱利己之事實，即原告負有回復租賃物至兩造契約簽訂當下之「原有狀態」一節，應由被告負舉證之責，否則被告之抗辯即顯與系爭租約約定之明文產生齟齬。被告雖辯稱桃園市環保局有派員至租賃物內查核有關環保事業廢棄物之事務，然環保單位到租賃物現場查核一事，僅為行政機關之行政作為，與本件兩造系爭租約性質上僅生私法上之效果並無關涉；又被告雖另提出租賃物內、外之拍攝照片為抗辯，然上開照片攝得之情形，或為系爭租約明文允許原告得自行增設營業所需之設備，或為兩造契約目的上被告應容忍者，已業據本院認定如前，亦難執此對被告為有利認定。又遍觀全卷，被告除上揭辯解外，迄未能舉證以實其說，依舉證責任分配之法則，即不能認被告之抗辯為有理。

3.被告雖另於本院言詞辯論時辯稱：原告應將租賃物之水電表結清並停表，使水、電之繳款名義人不再為原告後，被告始

願意返還押租金云云。然水電表之繳款名義人核其性質僅屬行政機關行政管理之措施，與押租金返還與否之認定無涉。又倘被告欲主張原告尚有積欠租賃物之水電費未繳，而主張應由原告繳付之押租金中扣抵，然被告並未提出任何原告未按時繳納水、電費，致租賃物之水電尚未結清的證據供本院審酌，自難徒憑被告之空言主張，認定被告不需返還押租金予原告。

4.從而，根據系爭租約第4條規定：「押租保證金為新臺幣參拾玖萬元整，乙方（指本件原告，下同）應於簽訂本契約之同時向甲方支付（指本件被告，下同）。甲方於租賃期滿或租約終止時，應全額返還乙方」。揆諸系爭租約第4條已明確規定「租約終止時」，出租人應將押租金全額返還予承租人，兩造間各自應負之權利義務關係已規定的甚為明確，從而，既本件兩造就系爭租約已於109年2月6日提前終止一情並不爭執，被告並已向原告收取租賃物之鑰匙無訛，是於系爭契約已然合法提前終止，且原告業已盡其返還租賃物之責任、又如本院前述原告亦無何租賃債務不履行之情況存在下，根據契約嚴守原則，被告即應依系爭租約第4條之規定返還押租金全額390,000予原告自明。

四、又按給付無確定期限者，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。又遲延之債務，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；而應付利息之債務，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。本件原告向被告請求返還押租金390,000元，未定給付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則揆諸上開說明，被告應自受送達支付命令之翌日時起，負遲延責任。從而，原告請求被告給付自支付命令送達翌日即109年5月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即

屬有據，應予准許。

五、綜上所述，兩造系爭租約既已於109年2月6日經兩造合意提前終止，徵諸系爭租約第4條之規定，出租人即被告便應於兩造系爭租約終止之時，返還押租金予原告。從而，原告依兩造間租賃契約法律關係，請求被告給付原告押租金390,000元，及自109年5月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，核為有據，應予准許。

六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，被告聲明願供擔保請准宣告免為假執行，經核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　19　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　曹宗鼎

以上正本係依原本作成

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　　109　　年　　11　　月　　19　　日

書記官　王麗麗