臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

107年度南簡字第697號

原　　告　主富服裝股份有限公司
法定代理人　黃文貞
訴訟代理人　鄭植元律師
複代理人　王又真律師
被　　告　林朝枝
　　劉明珠
共　　同
訴訟代理人　蕭能維律師
複代理人　林怡君律師
　　楊承翰律師

上列當事人間請求返還履約保證金事件，經本院於民國108年4月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾伍萬零陸佰柒拾柒元，及自民國一〇七年四月一日起至清償日止，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。但被告如以新臺幣壹佰參拾伍萬零陸佰柒拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但如有擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴請求被告應給付原告新臺幣（下同）1,355,556元及自民國107年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；嗣於本院審理中，將請求金額變更為1,350,677元，核為聲明之減縮，參照首揭法條規定，尚無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：

(一)緣原告於距今約30餘年前即承租門牌號碼臺南市○○路○○○號、202號、204號房屋（均含騎樓、外觀及附屬建物，下分別稱為系爭200號、202號、204號房屋），作為經營服飾零

售業之用。嗣因系爭200號房屋所有權人由蘇李麗華變更為被告2人，故蘇李麗華、原告及被告2人三方協議，同意由被告2人承受蘇李麗華與原告間之租賃契約，前開租賃契約之出租人自100年12月26日起即變更為被告2人。

(二)前開租賃契約期限屆至後，雙方復於102年11月1日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），由原告向被告2人承租系爭200號房屋（仍含騎樓、外觀及附屬建物），約定租賃期間為10年（自103年2月1日起至113年1月31日止），由原告按月給付租金14萬4,444元與被告。

(三)嗣原告因整體營運規劃考量，決定提前終止系爭租賃契約，於106年12月13日依系爭租賃契約第9條第3項規定，以書面方式通知被告將於107年3月31日終止系爭租賃契約，前開存證信函於106年12月14日送達被告，故系爭租賃契約將於107年3月31日合法終止。

(四)系爭租賃契約提前終止時，依系爭租賃契約第9條第3項之規定，原告應給付被告相當於1個月租金（即14萬4,444元）之補償金，而依系爭租賃契約第4條之約定，被告應將履約保證金150萬元無息返還與原告。另依系爭租賃契約第5條第3項之約定，原告於系爭租賃契約終止時，將原告之資材及器具等設備搬清後，依當時現狀騰空返還被告即可。故雙方約定於107年3月27日上午11時至系爭200號房屋現場進行點交，被告將扣除前開原告應給付與被告之補償金後，返還剩餘履約保證金1,355,556元（計算式：1,500,000-144,444=1,355, 556)與原告。被告雖於約定時間到達系爭200號房屋現場，然竟拒絕配合點交，亦拒絕將履約保證金返還與原告。

(五)原告復於107年3月30日再次寄發書面促請被告將扣除原告應給付與被告之補償金後，所剩餘之履約保證金返還與原告，然被告均置之不理。儘管系爭租賃契約已於107年3月31日合法終止，原告亦於系爭租賃契約終止前依約清空搬離，惟被告拒不辦理點交，亦不願依約將履約保證金返還與原告，原告於107年4月20日再次以書面方式通知被告點交事宜，並促

請返還履約保證金仍遭拒。

(六)爰依系爭租賃契約第4條之規定提起本訴，請求被告等返還上開履約保證金，又原告於107年3月27日點交當日上午前往台灣電力公司(下稱台電公司)繳清系爭200號房屋應納電費，因台電公司作業程序之故，僅能繳納至107年3月22日止之電費，然因被告爭執107年3月23日至同年月28日之電費亦應由原告繳納，原告同意扣除此部分4,879元之費用。聲明請求：1、被告應給付原告1,350,677元，及自107年4月1日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息；2、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯略以：

(一)原告未依最初租用系爭200號房屋當時該屋狀況騰空並返還被告，復未將屬於系爭200號房屋附屬建物之與隔鄰房屋間隔巷道點交予被告，計算至107年6月30日，原告依系爭租賃契約應賠償被告之違約金金額，已達866,664元，並應負責繳納107年3月29日至同年5月1日之基本電費13,452元。

(二)又系爭200號房屋遭原告嚴重破壞，已達不堪用之程度，原告應對被告負損害賠償責任，賠償金額顯高於被告應返還原告之履約保證金金額。

(三)又系爭200號房屋附屬建物之與隔鄰房屋間隔巷道，原告堅稱不在本件系爭租賃契約原告所承租之範圍，然該間隔巷道部分原告顯然有使用之事實，而該巷道部分之面積約為系爭200號房屋之一半，計算100年12月26日至107年3月31日原告無權占用該巷道部分所受有相當於租金之不當得利，原告亦應給付被告合計5,416,650元。

(四)綜上，經與上開原告應給付被告之金額相抵銷後，原告自不得請求被告返還系爭履約保證金。

(五)聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)本件系爭200號房屋前由原告向該屋之前屋主蘇李麗華承租，嗣因房屋所有權人更易為被告2人，三方於100年12月30日

簽訂協議書，均同意由被告2人承受蘇李麗華就該租約之所有權利義務。嗣因上開租約到期，兩造於102年11月1日再簽訂房屋租賃契約書，約定被告將系爭200號房屋(含騎樓、外觀及其附屬建物)出租予原告，租金每月144,444元，租期自103年2月1日至113年1月31日，並約定有履約保證金150萬元，由原告與系爭200號房屋前屋主所簽訂租約之同額保證金充抵等情，業據原告提出系爭租賃契約書、協議書為證（本院卷一第29至37、27頁），且為被告所不爭，此節堪以認定。

(二)原告依系爭租賃契約第9條第3項約定，提前3個月於106年12月13日以存證信函通知被告終止租約，定107年3月31日為契約終止日，該存證信函於翌(14)日送達被告等情，亦已據原告提出存證信函、回執等以證明（本院卷一第39至41頁），被告亦不爭執系爭租賃契約業已終止之事實，此部分亦堪認定。

(三)依系爭租賃契約第5條第3項約定：「租賃物（即系爭200號房屋）有改裝設施之必要時，乙方（原告）得自行裝設，乙方於交還房屋時，將乙方之資材及器具等設備搬清後，依當時現狀騰空返還甲方（被告）。」，此部分契約條款所定之「當時」，依契約條款前後文義觀之，應係指「系爭租賃契約終止當時」，系爭200號房屋之現狀。被告雖主張該「當時」之定義，應係原告於30餘年前與前前任屋主開始租賃系爭200號房屋時，該房屋最初始之「現狀」（本院卷一第116頁），惟房屋經過30餘年之風雨摧折與人為使用，殊難回復最初始之良好狀況，況兩造既約定原告得因營業需要自行改裝系爭200號房屋內部設施，房屋經過30餘年之使用及原告歷來對系爭200號房屋內部設施之改造，該屋最初始狀況究竟為何已無法確認，若兩造締約時真意，確有約定原告於租約終止時應回復最初始租賃該房屋時狀況之真意，為於租約屆期時確認原告應將系爭200號房屋回復成如何之狀況，必定以公證或拍照等方式預先存證作為契約附件，以免滋生後

續爭議，又經歷30餘年之使用改造後，欲將系爭200號房屋回復30餘年前最初始之狀態，所需費用不貲，如此約定亦有異於一般租屋交易常態，如兩造確有如此約定之真意，必定於契約中明確敘明此部分之意旨，然系爭租賃契約中並無任何文字或照片、圖樣等附件可據以推論兩造於締約時之真意係原告於租約終止時應將系爭200號房屋回復至30餘年前最初始租賃系爭200號房屋時之狀態。依一般租賃交易慣例常態推論，應以原告主張該契約條款中，有關「當時」之定義，係指系爭租賃契約終止時，原告應以契約終止時系爭200號房屋之現狀騰空返還被告等語（本院卷一第403頁），較為合理而可採。而依被告所提出兩造於107年3月27日點交時照片(本院卷一第129頁、本院卷二第53至125頁)，原告確實已依系爭租賃契約第5條第3項約定，將其所有資材器具等設備搬空，雖營業用木造裝潢等未拆除，然依本院上開認定，上開契約條款既僅約定原告於租約終止時應將資材及器具等設備搬清後，依終止當時現況將系爭200號房屋返還被告，原告尚無拆除裝潢並回復最初於30餘年前開始租用系爭200號房屋狀態之義務。

(四)又系爭租賃契約第6條第2項固約定因使用系爭200號房屋而產生之水電費應由原告繳納，該契約條款依一般租賃交易常態解釋上應係指原告使用系爭200號房屋所產生之水電費，原告既於107年3月27日即依約將系爭200號房屋騰空返還被告，當日以後之電費自不應由原告負擔，故被告主張原告未回復最初始租用系爭200號房屋之狀態、應負擔系爭200號房屋自107年3月29日至同年5月1日之基本電費13,452元云云，均不可採。

(五)又依系爭租賃契約第1條約定，租賃物之範圍包括系爭200號房屋全棟，含騎樓、外觀及其附屬建物。又按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之

獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是(最高法院100年度台上字第4號判決意旨參照)。而依本院於108年2月14日前往系爭200號房屋實地履勘結果(見本院卷二第129至160頁勘驗筆錄及照片)，原告係同時租用系爭200號房屋與隔鄰同路段(臺南市○○區○○路○○○○○○○○號房屋打通，1至3樓作為營業用賣場門市，4樓則作為倉儲空間使用，系爭200號房屋另一邊與同路段198號房屋隔鄰，中間間隔有一巷道空間，經封堵加蓋為建物利用，1樓入口以鐵捲門封閉，內部為工作通道，該巷道空間1至3樓部分雖與系爭200號房屋主建物門市賣場部分有裝潢、牆壁等間隔，但有樓梯可直接通往4樓倉儲空間，又該巷道加蓋空間2樓樓梯間位置有廁所，自廁所旁牆壁所張貼公告上有「主富服裝」、「NET」字樣，及該空間與主要賣場門市以裝潢、牆壁間隔等情觀察，可認定該廁所為賣場門市人員使用之員工專用廁所，故該巷道空間內部既可與原告使用之系爭200號房屋4樓倉儲空間相連通，且係輔助賣場主建物之效用，功能為工作通道方便員工通往4樓倉儲空間，並設有員工專用廁所，應認為系爭200號房屋之附屬建物，而為系爭租賃契約所約定租賃物範圍所及無訛。故原告主張未使用該巷道空間、該巷道空間並非系爭租賃契約所約定租賃物範圍，及被告主張原告無權占用該巷道空間，應給付相當於租金之不當得利云云，均不可採。又被告雖主張原告拒不交付該巷道空間1樓鐵門鑰匙，推稱沒有鑰匙無從點交云云，然自本院前往現場所見，被告於拆除原告所設置之木造裝潢等後，系爭200號房屋主建物部分與該巷道空間已無阻隔，被告欲利用該空間並無困難，原告亦未繼續占用該巷道空間，應認原告亦已將該部分附屬建物返還被告，被告此部分主張亦不可採。

(六)被告又提出於雇工拆除原告在系爭200號房屋裝潢前後，請求公證人先後於107年8月9日、同年9月11日前往現場公證房屋現況之公證書及照片，欲證明點交時原告裝潢均未拆除，

外觀雖看起來完好，但拆除原告裝潢後可見內部遭原告嚴重破壞云云，惟公證人先後前往系爭200號房屋，中間既經被告雇工拆除原告原先之裝潢，而有施作工程，該些房屋毀損情形，究竟確為原告租賃系爭200號房屋期間所為，或係嗣後被告雇工施作工程過程中，人為故意或過失所肇致乙情尚屬不明。再者，系爭租賃契約第7條第1項固約定「乙方(原告)應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方過失致房屋毀損，應負損害之責。」，然解釋上原告應依系爭租賃契約對被告負損害賠償責任，自應係在與被告間所簽訂之系爭租賃契約存續期間，原告故意或過失所肇致之損害，如為兩造間簽訂系爭租賃契約時即已存在之損害，並非兩造間租約關係存續期間由原告故意或過失所肇致之損害，被告自不得據系爭租賃契約請求原告應負契約損害賠償責任。本件縱被告主張之系爭200號房屋諸多嚴重毀損情形屬實，以兩造均不爭執原告租用該房屋長達30餘年，中間經歷多次屋主更易及租約重訂，該毀損情形究竟係原告在與被告間租賃契約存續期間所肇致，或根本於兩造間租賃契約法律關係起始時即已存在，此節尚無法證明，若為兩造間租賃契約法律關係起始時即已存在，被告一開始出租並交付原告之房屋即非完好而有諸多損壞，如何於租約終止時要求原告賠償該損壞之修繕費用？基於上開理由，本院認為被告主張系爭200號房屋遭原告嚴重毀損，原告應負賠償責任云云，為不可採，其請求囑託臺南市土木技師公會鑑定系爭200號房屋損壞情形係人為或自然損耗、是否已達不堪用程度云云，亦無必要。被告又請求傳喚證人即被告林朝枝之子林宏葦到庭以證明系爭200號房屋購買時及拆除裝潢前後之狀況，惟證人林宏葦既為被告林朝枝之子，其證言本有偏頗之可能性，縱其到庭結證內容對被告有利，於缺乏佐證之情形下，亦無從採信，應亦無傳喚之必要。又被告於本院前往現場勘驗期日主張賣場樓梯位置係原告破壞原樓地板部分改建為賣場樓梯，原告應負賠償責任云云(本院卷二

第144至145頁)，惟原告於30餘年前即已同時承租系爭200、202、204號房屋打通為賣場使用，此應為被告於100年間買受系爭200號房屋時即已存在，且為被告所明知，況原告得因營業需要改裝系爭200號房屋，此為兩造所簽立系爭租賃契約第5條第3項所明定如前述，被告於租約終止後又以原告此為損害系爭200號房屋之行為，應負賠償責任云云，亦不可採。

(七)綜上，兩造於簽立系爭租賃契約時既有履約保證金150萬元之約定，而系爭租賃契約業經合法終止，原告並已依約騰空系爭200號房屋返還被告，被告依系爭租賃契約即有返還原告履約保證金之義務，被告主張原告未依約照最初始租用系爭200號房屋之狀態返還、未返還並無權占用與隔鄰房屋巷道空間附屬建物部分、應負系爭200號房屋損害之賠償責任、應負擔107年3月29日至同年5月1日電費，被告並得主張以此部分金額與上開返還履約保證金之義務相抵銷云云，均不可採。

四、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；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5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告於107年3月30日即已以存證信函催告被告返還系爭履約保證金，於翌(31)日送達被告等情，業據原告提出存證信函、回執為證(本院卷二第195至202頁)，堪以採信。從而，原告請求被告給付1,350,677元，及自107年4月1日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項所定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，應依

職權宣告假執行；原告所為假執行之聲請，僅在促使法院為此職權之行使，本院不受其拘束，無再命原告提供擔保之必要，亦不另為准駁之諭知。併依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述、證據暨證據調查之聲請，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　24　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　許嘉容

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（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　　108　　年　　4　　月　　24　　日

書記官　陳杰瑞