臺灣新北地方法院民事判決

109年度簡上字第246號

上　訴　人　甘金蓮
訴訟代理人　張銘洲
被上訴人　　巨富工業有限公司
法定代理人　高樹木
訴訟代理人　羅興章律師

上列當事人間請求返還保證金事件，上訴人對於中華民國109 年5 月25日本板橋院簡易庭107 年度板簡字第2450號第一審判決提起上訴，經本院於109 年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於命上訴人給付被上訴人新臺幣140,750 元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人（即原告）於原審起訴主張：

（一）被上訴人於民國105 年4 月19日向上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○路○段000 巷00弄00號一樓之房屋（下稱系爭租賃物），雙方訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約）並經公證，約定租賃期限自105 年4 月27日起至110 年4 月26日止共5 年，每月租金新臺幣（下同）6 萬元，被上訴人並於簽約時一併給付18萬元之保證金（下稱系爭保證金）予上訴人，約定租賃期滿被上訴人交還系爭租賃物時，上訴人應無息返還系爭保證金予被上訴人。於107 年5 月初時，被上訴人依系爭租約第7 條第4 項向上訴人表示欲提前終止系爭租約，亦經上訴人同意，從而被上訴人僅給付至107 年8 月之租金，嗣後被上訴人即清空系爭租賃物，並依約將系爭租賃物之內裝及外觀回復原狀、繳清水電費用並重新粉刷，上開工程施作期間，上訴人亦多次前

往系爭租賃物查看並與工人溝通如何回復原狀，被上訴人法定代理人則於107年7月31日交還系爭租賃物鑰匙予上訴人並終止兩造租約。然於系爭租約終止後，被上訴人屢向被告請求返還系爭保證金，上訴人均置之不理，爰依系爭契約第3條約定及民法第179條規定等法律關係，併予主張而為選擇合併，請求擇一為被上訴人勝訴之判決等語。

（二）並聲明：⑴上訴人應給付被上訴人18萬元，暨自起訴狀繕本送達上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5％計算之利息。⑵被上訴人願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人（即被告）則以：

（一）兩造並未合意提前於107年7月31日終止租約，被上訴人之租金僅繳納至107年8月，故按民法440條規定，應至積欠租金達2個月後系爭租約方自動終止，被上訴人無善盡欲提前解約之事前通知義務並片面終止租約，被上訴人亦未將系爭租賃物回復原狀、水電費未繳清、未將系爭租賃物重新粉刷、未返還系爭租賃物之鑰匙予上訴人，亦未協同上訴人辦理公證解約程序，雙方並無提前終止租約，故依系爭租約第6條約定，被上訴人尚應給付上訴人房租2倍（即12萬元）之違約金，且被上訴人因過失致房屋毀損及未將系爭租賃物回復原狀，就上開部分均應負損害賠償之責任。

（二）若鈞院認上訴人應返還被上訴人系爭保證金，被上訴人未經被告同意更改系爭租賃物之主結構致上訴人須花費308,000元之維修費修復，復積欠上訴人電費11,551元、12萬元違約金及房屋修繕期間損失之1個月房租6萬元等合計為499,551元，爰與被上訴人之保證金互為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審判決、兩造上訴陳述及聲明：

（一）原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即僅判命上訴人應給付被上訴人140,750元，暨自107年10月12日起

至清償日止，按週年利率5％計算之利息，並依職權宣告被上訴人勝訴部分得假執行，駁回被上訴人其餘之訴（被上訴人就其對上訴人請求經原審判決敗訴部分，並未聲明不服，該部分業已確定）。

（二）上訴人就原判決對其不利部分提起上訴，其主張之事實除與原判決記載者相同，予以引用外，則補稱：

1.系爭租約經新北地院公證處公證，期限為5年。然被上訴人未依民法第450條第3項規定事先告知上訴人即片面終止租約，依系爭租約第6條規定，應支付2倍租金即12萬元違約金。且被上訴人於租賃期間逕自更動建物主結構，經初步評估需花費約308,000元修繕費用，經要求原樣返還無回應，且8月電費亦未支付。

2.綜上，上訴人所受損失合計：499,551元（包含違約金12萬元、電費11,551元、房屋修繕費308,000元以及修繕期間損失之房租收益約1至2個月），系爭保證金尚不足支付等語。

3.並為上訴聲明：⑴原判決不利於上訴人部分廢棄。⑵被上訴人於原審之訴及其假執行之聲請均駁回。⑶原審及上訴審訴訟費用均由被上訴人負擔。

（三）被上訴人就事實之陳述及所用證據，除與原判決記載者相同，予以引用外，則補稱：

1.被上訴人承租系爭租賃物時，已委請廠商將全室天花板、牆面及地板另作包覆，故上訴人主張之上開部分所受損害與被上訴人無關。而於終止租約後，被上訴人亦再委請廠商拆除前述全室包覆，並施作回復原狀行為。系爭租賃物為屋齡30餘年之老舊建物，被告交付租賃物予原告時已有原審勘驗筆錄第二點所列之情形。地面磨石子之現況有灰塵，係上訴人收回房屋後長期閒置造成。

2.系爭租約經兩造合意於107年7月31日提前終止，事先取得上訴人之同意；而且租約並未約定提前終止租約有任何罰責，上訴人主張違約金無理由。並聲明：上訴駁回。

四、不爭執之事實：

（一）兩造於105年4月19日有就系爭租賃物訂立系爭租約，並經公證，約定租賃期限自105年4月27日起至110年4月26日止共5年，每月租金為6萬元，被上訴人並於簽約時一併給付18萬元之系爭保證金予上訴人。

（二）被上訴人已給付上訴人至107年8月份之租金（原審卷第357頁、382頁）。

（三）被上訴人已於107年7月31日清空系爭租賃物並返還予上訴人（原審卷第98、171、300頁），被上訴人搬離系爭房屋後，系爭房屋並無再出租予第三人（原審卷第164頁）。

（四）兩造同意就系爭租賃物地下室逃生梯白鐵11,000元、地板孔洞填補3,250元，及裝設閣樓鐵窗施作工程25,000元部分，總計以39,250元維修費用於系爭保證金中扣除抵銷（原審卷第383、392頁）。

五、本院之判斷：

（一）兩造間已合意提前終止契約：

1.依被上訴人提出之系爭租約第7條第4項約定：「本契約租賃期限未滿，一方擬終止租約時，需得對方之同意」（原審卷第17頁），審諸該約定之文義，兩造並未約定終止契約之意思表示應具備一定要式行為，換言之，只需其中一方當事人依系爭租約第7條第4項約定，於終止系爭租約之意思表示到達對造並經對造同意即已足。

2.上訴人固主張雙方並無合意提前終止租約、雙方之租約係經公證，故亦應至公證處方得終止租約云云，惟依上開約定之文意解釋，兩造終止契約並不以須至公證處終止租約為必要，是上訴人此部分主張，顯屬無據。再者，衡以上訴人於原審亦自承其於被上訴人僱工施作回復原狀工程時均知情，並有和施作人員周俊偉溝通如何將廁所回復原狀等節（原審卷第411至412頁）。且依證人即承作系爭租賃物回復原狀工程之嶸騰冷凍公司負責人賴友南所證，上

訴人之子即原審訴訟代理人張弘熙於施工期間亦曾至系爭租賃物協商廁所回復原狀工程之施工樣式（原審卷第339頁），足見被上訴人主張兩造已有合意提前終止租約並由上訴人指示應如何就廁所回復原狀等情，並非子虛。準此，兩造間確實已提前終止租約，系爭租約至被上訴人遷出系爭租賃物之日即107年7月31日即告終止，上訴人抗辯被上訴人未善盡提前解約之事前通知義務，即片面終止租約，系爭租約應自被告被告積欠租金兩個月後即107年10月18日時系爭租約方自動終止等語，難以憑採。

（二）上訴人主張被上訴人應給付2個月之違約金並無理由，就此部分不得予以抵銷：

1.按系爭租約第6條第2項約定：「乙方（即被上訴人，下同）於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付房租貳倍計算之違約金」，足見依系爭租約被上訴人須賠償2倍房租即12萬元違約金之情況，僅限於終止租約後被上訴人不交還房屋或租賃期滿後被上訴人不交還房屋之情形，上訴人方得向被上訴人請求給付12萬元之違約金。

2.系爭租約已於107年7月31日合法終止，被上訴人並已返還系爭租賃物予被告，業如前述，故上訴人主張兩造並未合法終止租約，被上訴人所繳納107年8月租金之支票係107年7月18日開立，故應依民法第440條規定於積欠2個月租金後（即107年10月18日）租約方自動終止（原審卷二第382頁），為無理由；又被上訴人既已依約交還系爭租賃物及鑰匙予上訴人，上訴人自不得依系爭租約第6條第2項向原告請求12萬元之違約金，故上訴人就此部分之抵銷之主張為無理由。

（三）上訴人主張被上訴人應給付11,551元之電費並無理由，就此部分不得予以抵銷：

上訴人固主張被上訴人並未繳清電費，提出107年9月份之電費共計11,551元之繳費憑證（原審卷第155頁），並

據此為抵銷之主張。然查，上開電費繳費憑證之計費時間為107年8月16日至107年9月16日，被上訴人既已於107年7月31日終止租約並返還系爭租賃物，業如前述，上開計費時間係於被上訴人交還系爭租賃物之後，被上訴人就系爭租賃物已無管領能力，上訴人抗辯就此部分電費應予以抵銷，亦無理由。

（四）上訴人抗辯原告應給付回復原狀之維修金308,000元，就其中18萬元部分，得予以抵銷：

1.按系爭租約第7條第7項、第9項及第10項約定：「租賃期滿前乙方應將房屋內裝及外觀歸復原狀，並繳清當期水電費用，如未歸復原狀乙方得負損害賠償之責，甲方（即上訴人，下同）得歸還剩餘保證金」、「雙方約定地面將施工磨石子地板及排水溝以符合乙方使用需求，於期滿時甲方同意乙方不刨除地板並將水溝處填補修復磨石子地板，該費用由乙方自行支付並施工」、「甲方於點交時牆壁天花板地下室等為全新粉刷交付，乙方同意於期滿時重新粉刷交還。建物原狀以點交當天照片為準現狀交付」等語。由此可見，系爭租約因租期屆滿或因其他原因終止時，被上訴人於返還系爭租賃物前，有將系爭租賃物之內裝及外觀回復原狀之義務，並就牆壁、天花板、地下室重新粉刷及磨石子地板修復另有特別約定，準此，原則上應以系爭租賃物「點交當天照片」為回復原狀之義務範圍。

2.經原審履勘現場之結果，系爭租賃物為空屋狀態，經核對與上訴人所提出之現場照片即（原審卷第183頁至207頁）均大致相符，並就現場情形載明：①一樓室內天花板、牆壁、樓上小房間部分，小房間之天花板確實有部分油漆剝落，牆壁有部分孔洞，對外兩扇窗戶目前無鐵窗、紗窗，電燈兩座已經被拆走，房間內可見承重樑往上已有裂痕及破損，另外房間對內之隔間牆現為漆上白漆之木板，另一樓內天花板部分油漆突起、剝落，牆壁部分有些髒汙。②鐵捲門部分，內外有部分生鏽與被證6圖3、4、5相

符。③鐵樓梯部分，為通往小房間之樓梯，目前生鏽、顏色褪色，如被證6圖6。④地下室地板階梯部分，天花板壁現場狀況確如被告6圖7、8、9、10之斑駁、髒汙情形，電燈開關固定座如被證6圖18、19。⑤一樓後門、子母門、雙開拆除修補部分，目前後門高於地板，上訴人主張工業區進出貨物，門檻需與地面平整，故有拆除之必要，被上訴人抗辯並沒有加高後門檻。⑥地下室逃生梯白鐵部分，如被證6圖12，目前為截斷狀態，無法通道一樓外面。⑦一樓逃生蓋的天花板、焊白鐵部分，上訴人主張為通往地下室樓梯部分，原先有一白鐵板，目前並未有白鐵板的存在，被上訴人抗辯，一開始交屋就沒有白鐵板的存在，上訴人主張應回復原來之狀態，被上訴人抗辯上訴人應提出交屋時逃生蓋照片，另就地下一樓通往一樓外面之逃生口，目前逃生蓋雖然仍在一樓地面，但目前存在兩個孔洞，分別連接水管及電線。⑧廁所電燈、抽風機兩台部分，目前抽風機部分只留孔洞、日光燈部分只有一座，如被證6圖17。⑨一樓天花板的燈座部分，看不出來有破壞，但其中有一個燈座被拆除，燈管部分閃爍，牆壁有開關座已經被拔除，如被證6圖20。⑩地面磨石子部分，現場地面如被證6圖22、23狀態。⑪地下室抽水地方填平，目前地下室逃生梯所在，有一門檻，所已呈現一個凹洞狀態，如被證6圖24。⑫廁所地磚拆除部分，現場便池高於磁磚。⑬一樓前面逃生孔填平部分，現場如被證6圖26所示。⑭上訴人另外指出目前浴室部分之牆壁頂端紅磚裸露，經現場勘查，靠近頂端部分確有紅磚裸露之情形。⑮目前一樓部分，屋後兩扇窗戶，其中一扇已無紗窗，另一扇紗窗無法正常開啟，此有勘驗筆錄及本院履勘照片在卷可查（原審卷第215至216頁、第219至283頁）。

3.被上訴人雖於原審否認上訴人前揭所提出之105年4月19日照片（原審卷第115至123頁）之形式上真正，然經提示前揭照片供證人賴友南當庭比對，經證人賴友男確認原

告所提出之被證二即105年4月19日照片確實為其施工鋪設庫版前系爭租賃物一樓之狀態等情（本院第337頁），是本院自得以系爭105年4月19日照片作為系爭租賃物出租點交當時狀態之基準，經比對系爭105年4月19日出租時點交現狀照片（原審卷第115至123頁）與前揭現場勘驗筆錄及履勘照片，已足徵上訴人主張被上訴人並未完全將系爭租賃物回復至出租時之原狀，尚非無據。

4.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項定有明文。兩造於原審就系爭租賃物地下室逃生梯白鐵11,000元、地板孔洞填補3,250元，及裝設閣樓鐵窗施作工程25,000元部分，同意以總計以39,250元維修費用於系爭保證金中扣除抵銷，業如前述，是被上訴人得請求之保證金僅餘140,750元。

5.就上訴人主張油漆⑴一樓室內、天花板壁、樓上小房間⑵鐵捲門（內、外）、⑶鐵樓梯、⑷地下室地板、階梯、⑸地下室天花板壁部分（原審卷第157頁），衡以系爭租約第7條第10項約明上訴人於點交時牆壁、天花板、地下室等為全新粉刷交付，被上訴人同意於租約期滿時重新粉刷交還等情，經比對上訴人所提出系爭105年4月16日出租點交時之照片（原審卷第115至123頁），並無牆壁油漆突起、剝落、髒汙，或鐵捲門、鐵樓梯生鏽、褪色之情形（原審卷第139至143頁、第183至191頁），認被上訴人返還系爭租賃物時並未將⑴一樓室內、天花板壁、樓上小房間⑵鐵捲門（內、外）、⑶鐵樓梯、⑷地下室地板、階梯、⑸地下室天花板壁部分回復原狀，致上訴人確有重新油漆粉刷之必要，是上訴人就此部分抵銷之主張為有理由，依上訴人所提出之估價單（本院卷第157頁）計算，應認上訴人就此部分得以主張於保證金中扣除94,000元（計算式：⑴40,000元＋⑵13,000元＋⑶10,000元＋⑷13,000元＋⑸18,000元＝94,000元）。

6.就上訴人主張⑹地下室電燈、開關、固定燈（8,000元）及⑺一樓電燈開關更換（7,500元）部分，經比對上訴人所提出系爭105年4月19日出租點交時之照片（原審卷第117至119頁），並無電燈開關座突起或電線外露之情形，另上訴人雖未提供系爭租賃物地下室點交時之照片，然衡諸常情，一般租賃物交付時，電燈及開關等基礎設施，通常應係處於可得使用之狀態，否則被上訴人應於系爭租約中特別載明系爭租賃物交付時地下室原狀即為電燈無法開啟、電燈開關固定座突起、電線外露之狀態，被上訴人既未就此為特別約定，則其返還系爭租賃物時，應有將電燈及開關回復至可得使用狀態之義務，是上訴人此部分抵銷之主張亦屬有據，依上訴人所提出之估價單計算，應認上訴人就此部分得以主張於保證金中再扣除15,500元（計算式：⑹8,000＋⑺7,500＝15,500元）。

6.就上訴人主張⑻地板磨石磨光部分，依系爭租約第7條第9項約定，兩造就磨石子地板既有特約由被上訴人承擔費用修復，則經比對上訴人所提出系爭租賃物點出租交時之照片（原審卷第117頁）與現狀照片（原審卷第203頁、第205頁），被上訴人交還系爭租賃物之磨石子地板除有稍微以水泥填補地面凹洞外，其餘地面及牆角均黏著、堆積厚重之粉塵、油漆剝落碎削，顯與出租點交時磨石子地板照片之狀態差距甚大，縱使被上訴人主張其使用系爭租賃物前，已將全部室內包覆，並加高地板，而未使用租賃物之地板等情屬實，亦難認被上訴人已依約就磨石子地板回復原狀，是上訴人此部分抵銷之主張並非無憑，依上訴人所提出之估價單計算，應認上訴人就此部分得以主張於保證金中再扣除35,000元。

7.綜上，被上訴人依系爭租約原得請求之押租保證金18萬元，經上訴人以前揭回復原狀之修繕費用抵銷後，顯已無從請求（計算式：18,000元－39,250元－94,000元－15,500元－35,000元＝-3,750元）。至被上訴人其餘主張被上訴

人應回復原狀之維修費用予以抵銷部分，因已逾被上訴人請求返還保證金18萬元之價額，本院自無庸贅述。

8.至證人賴友南、周俊偉於原審證稱：被上訴人承租後及返還系爭租賃物前，均有委託渠等施作冷凍庫板隔絕原來牆面、地板及天花板，並拆掉原來廁所，另於退租時拆除庫版，並將兩間廁所蓋回去等情（原審卷第336至344頁、第355至361頁）。然依渠等所證，僅足以認定被上訴人就其自行加裝冷凍庫版等改裝設施、拆除原廁所兩間部分，有委託賴友南、周俊偉為回復原狀之施工，然前揭施工完成後，是否已達兩造所約定回復原狀之狀態，仍應依兩造系爭租約約定之內容為判斷基準，自無從僅憑前揭證人所證即認定上訴人已將系爭租賃物回復原狀。

（五）上訴人另主張維修期間無法出租系爭租賃物損失1個月租金6萬元收益予以抵銷部分，因前揭經本院論斷回復原狀項目之費用與被上訴人之系爭保證金抵銷後，被上訴人已無從請求上訴人返還系爭保證金，就此部分，本院亦無庸予以審究。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第3條約定及民法第179條規定之法律關係，請求上訴人給付18萬元之保證金，為無理由，不應准許。從而，原審判命上訴人應給付被上訴人140,750元及自107年10月12日至清償日止之利息部分，自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，請求就對其不利部分予以廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄原判決對上訴人不利部分，改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1、第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　25　　日

民事第五庭　　審判長法　官　高文淵

法　官　黃乃瑩

法　官　王凱俐

以上正本證明與原本無異

本判決不得上訴

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　26　　日

書記官　涂菀君