臺灣臺中地方法院民事判決

110年度簡上字第45號

上　訴　人　翔源國際開發有限公司
法定代理人　黃華金
被 上訴 人　王品餐飲股份有限公司
法定代理人　陳正輝
訴訟代理人　莊雅惠
　　李盈潔

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於民國109年11月19日本院臺中簡易庭109年度中簡字第2845號第一審判決提起上訴，本院於民國110年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

（一）起訴時主張：被上訴人因有開設「夏慕尼鐵板燒」餐廳營業之需求，於民國107年1月15日與上訴人簽訂租賃契約，向上訴人承租坐落桃園市○鎮區○○路0段0號2樓之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自107年2月7日起至111年2月6日止，每月租金新臺幣（下同）19萬5000元（下稱系爭租約）。被上訴人依系爭租約第4條之約定，於租約成立時有交付押租金39萬元給上訴人，該條並明文約定系爭租約於租期屆滿或經終止時，出租人應將承租人交付之押租金全額返還承租人。嗣後兩造合意於109年2月6日提前終止系爭租約，系爭租約既經終止，上訴人自應依約返還押租金39萬元給被上訴人。惟上訴人經多次催告後仍置之不理，爰依租賃契約第4條之約定提起本件訴訟等語。並聲明：上訴人應給付被上訴人39萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

（二）於本院補充陳述：桃園市平鎮區公所（下稱平鎮區公所）為系爭房屋之所有人，上訴人於107年度得標桃園市中平

大樓，成為受委託經營管理之廠商，上訴人得標後始與被上訴人簽訂系爭租約。系爭租約成立前，被上訴人已與前任得標廠商即台灣集寶開發股份有限公司（下稱集寶公司）簽訂租約並營運在先。其後，平鎮區公所於107年5月18日因故終止其與上訴人間之租賃契約，並要求被上訴人返還上訴人已收取租金之不當得利。被上訴人為顧及餐廳之營運，於108年間多次發函給上訴人，表明依系爭租約第5條第2項提前終止系爭租約，並請求上訴人返還押租金39萬元。嗣後兩造合意於109年2月6日提前終止系爭租約，被上訴人並於109年2月21日將系爭房屋之公共設施鑰匙4隻、鐵捲門遙控器7個、其他鑰匙17隻返還上訴人。被上訴人已依系爭租約第9條之約定，以現況返還系爭房屋給上訴人，被上訴人自得依系爭租約第4條請求上訴人返還押租金39萬元等語。

二、上訴人方面：

（一）於原審以：系爭租約提前終止後，被上訴人在系爭房屋內遺有廚餘桶、廢油處理槽桶等相關事業廢棄物未處理完畢；此外，被上訴人亦未對系爭房屋為基本之衛生清潔、對屋內設施進行復原。被上訴人既未將系爭房屋回復至當初兩造訂立系爭租約之原狀，上訴人即不負返還押租金之義務。況且，系爭房屋目前之水、電表至今仍為被上訴人之名義而未結清停表，被上訴人應就系爭房屋之水電表辦理停表結清後，上訴人始應返還押租金等語，資為抗辯。並聲明：1、被上訴人之訴駁回。2、如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

（二）於本院補充陳述：系爭租約第9條所謂「現況返還」，參酌交易習慣及誠信原則，應解釋為「承租人按承租日之租賃房屋現況返還」之意，即承租人應回復至可供通常、堪用之狀態，始符合契約當事人締約之真意，並與論理法則、經驗法則無違。倘若再與民法第431條規定相互對照，可知系爭租約第9條僅排除民法第431條第1項之適用，然

承租人仍應遵守民法第431條第2項之強制規定，即承租人於租賃關係消滅時負有回復原狀之義務。若將「現況返還」解釋為「按租約終止時之租賃物現況返還」，並認定承租人不負回復原狀義務，將牴觸民法第431條第2項之強制規定，依民法第71條本文規定，應屬無效。退步言之，縱將系爭租約第9條解釋為「按租約終止時之租賃物現況返還」，依相關實務見解可知，承租人至少應返還至堪用狀態（即有生產力之租賃物），具體言之，至少應將租賃物外牆管線、冷氣機拆除，將租賃物內部地面液體之漬跡清除、將地板磁磚剝落處補平、將租賃物內部存留之鐵架、電風扇等物品清運完畢、將地面排水孔蓋位移處回復原狀、將天花板管線外露處拆除、將排煙管拆除、將牆面留有廣告異樣清除、將事業廢棄物清理完畢，始足當之。否則，出租人將無法為通常之使用，更無法再行出租他人。準此，被上訴人交付之系爭房屋仍有諸多騰空房屋之相關工項尚未完成，足認被上訴人未依債之本旨交還系爭房屋，對上訴人仍負有租賃債務，上訴人為回復原狀所支出之費用46萬4600元得從押租金39萬元中扣抵，故上訴人自毋庸返還押租金39萬元等語。

三、原審斟酌兩造之攻擊防禦方法後，為上訴人敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本件經兩造整理並簡化爭點，其結果如下（見本院卷第169頁反面）：

【不爭執事項】

（一）兩造於107年1月15日簽立系爭租約，由被上訴人向上訴人承租坐落桃園市○鎮區○○路0段0號2樓之房屋（系爭房屋），以經營「夏慕尼鐵板燒」之餐廳使用，約定租期自107年2月7日起至111年2月6日止，被上訴人並同時交付押金39萬元給上訴人收受。

（二）被上訴人於108年7月31日發函給上訴人，表明依系爭租約第5條第2項約定，擬於108年12月31日終止租約，並請求上訴人依系爭租約第4條、第8條第2項之約定返還押金39萬元，上訴人有收到該函文。

（三）被上訴人於108年12月20日發函給上訴人，表明經雙方協議達成之共識為系爭租約至109年2月6日止，預計於109年2月19日前辦理房屋返還點交事宜，並再次請求上訴人依系爭租約第4條、第8條第2項之約定返還押金39萬元，上訴人有收到該函文。

（四）系爭租約於109年2月6日經兩造合意終止。

（五）兩造於109年2月10日一同前往現場辦理系爭房屋之點交，上訴人法定代理人當場有向被上訴人之員工表明希望被上訴人回復原狀。

（六）被上訴人於109年2月21日將系爭房屋之鑰匙返還上訴人。

（七）被上訴人於109年2月26日寄發存證信函給上訴人，請上訴人於文到後3日內返還押金39萬元，上訴人有收到該函文。

（八）上訴人於109年3月9日發函給被上訴人，請被上訴人於文到後2週內將系爭房屋清理完畢以利點交，被上訴人有收到該函文。

【爭執事項】

（一）系爭租約第9條所謂租約終止時「乙方（被上訴人）得以現況返還租賃房屋」應如何解釋？本件有無民法第431條第2項規定之適用？

（二）被上訴人請求上訴人返還押金39萬元本息，有無理由？

五、得心證之理由

（一）系爭租約第9條所謂租約終止時「乙方（被上訴人）得以現況返還租賃房屋」應如何解釋？本件有無民法第431條第2項規定之適用？

1、按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，民法第432條第1項、第438條第1項分別定有明文。查系爭租約第1條第2項約定「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項復約定「租賃房屋內外有改裝或新增設施之必要，甲方同意乙方得自行裝設，但不可損害原有建築之結構」（見本院卷第55、59頁）。綜觀該等條款及上開不爭執事項（一），可知被上訴人向上訴人承租系爭房屋之目的為供作餐廳營業使用，揆諸上揭說明，本院自應依此租賃目的判斷被上訴人適當用益之方式為何，及上訴人就被上訴人使用系爭房屋所應容忍之程度為何。上訴人所提系爭房屋之現場照片，雖顯示於系爭租約終止時，系爭房屋外牆仍有管線、冷氣機未拆除、房屋內部地面留有液體之漬跡、鋪設之地板磁磚有剝落、屋內留有鐵架、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、牆面仍留有餐廳名稱「夏慕尼」之字樣等情（見原審卷第45—97頁）。然被上訴人承租系爭房屋之目的為經營餐廳，而依一般交易習慣，餐廳業者在營業場所之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，在營業場所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，均未逾越經營餐廳之必要範疇。是被上訴人裝設上開設施及對系爭房屋略為改裝之行為，仍屬符合系爭租約租賃目的之用益方式。上訴人另稱依系爭租約第6條第2項之約定，被上訴人對系爭房屋進行改裝或新增設施前應經上訴人同意云云。惟查，系爭租約第6條第2項之文字敘述為「甲方同意乙方得自行裝設」，而非「乙方裝設前應經甲方同意」，可見系爭租約第6條第2項本身已概括授權被上訴人於租賃契約存續中自行實施改裝或新增設施，毋庸

再經上訴人個別同意，是上訴人上開辯詞實有誤會。基上，被上訴人既以符合租賃目的之方式使用系爭房屋，並依循系爭租約第6條第2項之約定新增設施、進行改裝，則隨著租賃期間經過，造成租賃物產生自然折舊及現場留有相關營業設備等結果，皆難認有違反系爭租約之約定，故被上訴人自無債務不履行之情事。

2、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。查系爭租約第9條明文約定「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」（見本院卷第61頁）。由此條款觀之，被上訴人於109年2月6日兩造合意終止系爭租約時所負之租賃物返還義務，係依系爭房屋於「租約終止時之現況」返還上訴人，並無上訴人所稱之回復原狀義務。再對照被上訴人與系爭房屋之前手出租人集寶公司簽訂之租約於第8條約定「乙方於租約終止或租期屆滿時，應將租賃物標的騰空交還甲方」（見本院卷第149頁），其約定方式與系爭租約第9條之內容顯有不同，益徵被上訴人在系爭租約下，於租約終止時不負騰空或回復原狀之義務甚明。系爭租約既為如上之明文約定，文義上並無任何模糊之處，則上訴人辯稱被上訴人依誠信原則及交易習慣，於租約終止時負有回復原狀義務云云，自無可採。況且，上訴人法定代理人於本院審理時陳稱：被上訴人向集寶公司承租時已在經營「夏慕尼鐵板燒」，被上訴人當時即自行改裝興建，兩造簽訂系爭租約時相關裝潢已經存在，上訴人所謂回復原狀乃希望被上訴人回復至向集寶公司承租前之空屋狀態等語（見本院卷第171—172頁）。準此，上訴人稱被上訴人依約應將系爭房屋回復至「向前手出租人承租前之空屋狀態」，更屬顯然於法無據。

3、第按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值

者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限。承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀，民法第431條固有明定。惟按民法債編雖就租賃契約之權利義務定有諸多條文，然該等條文多屬預設之任意規定，本於私法自治、契約自由之原則，非不得由當事人以特約加以排除。查兩造簽訂之系爭租約中，第9條已就承租人於租賃關係消滅時返還租賃物之方式為具體約定，揆諸上揭說明，此一特約自得排除民法第431條第1、2項之適用。上訴人稱民法第431條第2項屬強制規定，違反該條之約定應屬無效云云，與私法自治、契約自由之本旨不符，容有誤會。至於上訴人所舉之諸多判決見解（見本院卷第105—133頁），所涉個案事實與本件情形有所不同，難為有利於上訴人之認定。又因本件事實及法律關係已屬明確，故上訴人另聲請本院前往系爭房屋現場履勘，核無必要，併此指明。

（二）被上訴人請求上訴人返還押金39萬元本息，有無理由？

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）。而系爭租約第4條亦明文約定「押租保證金為新臺幣參拾玖萬元整，乙方應於簽訂本契約之同時向甲方支付。甲方於租賃期滿或租約終止時，應全額返還乙方」（見本院卷第57頁）。本件被上訴人於109年2月6日系爭租約終止時，並無積欠租金，亦不負債務不履行之損害賠償責任，已如前述，是被上訴人依系爭租約第4條之約定，請求上訴人返還押租金39萬元，自屬有據。

2、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；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。但約定利率較高者，仍從其

約定利率；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1項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件被上訴人對上訴人之押租金返還請求權，固屬有確定期限之給付，上訴人自系爭租約終止時起負遲延責任。但被上訴人僅對上訴人請求自支付命令送達翌日即109年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第4條之約定，請求上訴人返還押租金39萬元，及自109年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原判決因而准許被上訴人之請求，經核於法並無違誤。上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1條第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官　呂麗玉

法　官　蔡嘉裕

法　官　陳盈睿

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　楊思賢