臺灣高雄地方法院民事判決

107年度鳳簡字第313號

原　　告　小林鐘錶眼鏡股份有限公司
法定代理人　陳義展
訴訟代理人　鄭國安律師
　　劉怡孜律師
　　郭宗塘律師
被　　告　王俊智
訴訟代理人　歐陽志宏律師

上列當事人間返還保證金事件，本院於民國108 年6 月21日辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬玖仟柒佰零貳元及自民國一〇七年四月二十八日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十五，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾捌萬玖仟柒佰零貳元為原告預供擔保得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、本訴部分

原告主張：原告於民國96年4 月1 日起至向被告承租門牌號碼高雄市〇〇區〇〇路〇〇號1 、2 樓房屋（下稱系爭房屋），嗣期滿後兩造陸續在99年、102 年、104 年、105 年換約，並在106 年最後1 次換約，約定租期自106 年4 月1 日起至107 年3 月31日止，期滿後不再續約（下稱系爭租約）。系爭租約約定原告承租後打掉之磚造流理臺應以不銹鋼流理臺補給被告，並約定保證金新臺幣（下同）300,000 元在租約期滿或交還系爭房屋時應返還原告。原告前於107 年4 月18日通知被告於扣掉不銹鋼流理臺費用8,000 元後，應在107 年4 月28日將剩餘保證金292,000 元返還未果，爰依兩造

間契約關係提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告292,000元及自107年4月28日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

被告則以：107年1月間原告將終止租認協議書交予被告時，同意將系爭房屋裝潢拆除並為復原，然系爭房屋未復原完成，亦未補給被告不銹鋼流理臺。被告自行詢價拆除及復原作業費用共361,350元，不銹鋼流理臺價格為54,000元，是原告尚應賠償被告上開金額，與原告請求抵銷後已無剩餘等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分

被告主張：原告雖於107年3月31日有表示交還系爭房屋，但未將系爭房屋復原，被告主張同時履行抗辯，故未返還保證金300,000元，並請求自107年4月1日起至107年6月30日止遲延交還系爭房屋之違約金485,333元，依系爭契約提起反訴。並聲明：原告應給付被告485,333元及自繕本送達翌日起至清償日至按週年利率百分之5計算之利息。

原告則以：原告前已表示要交還系爭房屋，係被告拒絕受領，故請求違約金無理由等詞為辯。並聲明：反訴駁回。

三、兩造不爭執事項

原告於96年4月1日起至向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○路○○號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），期滿後兩造陸續在99年、102年、104年、105年換約，並在106年最後1次換約，約定租期自106年4月1日起至107年3月31日止，租期屆滿後兩造未續約。

被告已收取系爭租約之保證金300,000元，至今尚未返還。

原告在107年3月31日向被告表示欲交還鑰使遭拒，嗣於107年9月6日將系爭房屋鑰使交予被告收受。

四、兩造爭執事項

本訴部分：被告為抵銷抗辯有無理由？如有，抵銷金額若干？

反訴部分：被告請求原告給付遲延交還房屋賠償違約金，有

無理由?金額若干?

五、本訴部分

被告已收取系爭租約之保證金300,000 元，至今尚未返還乙情，為兩造所不爭執。被告辯稱上開保證金應扣除回復原狀費用361,350 元及不銹鋼流理臺費用55,000元等節，為原告所否認，並主張系爭契約約定得已使用現狀返還，但被告家人王俊銘在租約到期前有要求原告應該拆除部分裝潢，故僅拆除部分；另不銹鋼流理臺部分原告詢廠商估價為8,000 元至14,648元等詞為辯。經查：

兩造約定略以：房屋為營業之需有改裝設施之必要，如屋內外裝潢、冷氣設備及招牌安裝等等，甲方(即被告)同意乙方(即原告)自行裝設，但不得損壞原有建築結構，交還房屋時得以改裝設施後之使用現狀交還於甲方，營業設備由乙方遷移等語，有系爭契約第5 條第5 款約定在卷可考(見本院卷第15頁反面)。足見兩造對於屋內外裝潢、冷氣設備及招牌安裝等不損壞原有建築結構之改裝設施，約定原告得不回復原狀，而選擇以改裝後使用現狀返還予被告。原告雖主張現況即係上開約定之使用現狀云云，惟原告亦自陳：現況非承租中樣貌，承租使用時有營業設備及裝潢等語(見本院卷第147 頁)，參以現況為水泥牆面，並可見釘子等痕跡，不見裝潢或燈具，有照片數張可參(見本院卷第35至39頁)，客觀上難以此為營業場所，顯非上開約定之「改裝後使用現狀」。是以雖原告「得」以「改裝後使用現狀」返還之，惟原告既選擇不以此型態返還，自應將系爭房屋回復至應有狀態返還予被告。原告主張已依上開約定返還，不足採信。原告又主張現況係依王俊銘指示拆除部分並留存部分裝潢乙情為被告所否認。查：

- 證人李家慶證稱：終止租賃契約協議書係投遞到信箱，沒有遇到被告及證人王俊銘，且投遞後也都沒有獲得回應107 年3 月28日有聯絡王俊銘，當時指示我們保留招牌鐵架、騎樓還有門框地板，也就是要留下一些既有的裝潢，也就是現況

等語（見本院卷第179 頁及反面）；證人王俊銘證稱：出租及續約都是由伊代為處理；原告人員李家慶在107 年1 月27日將終止租賃契約協議書（本院卷第32頁）交給伊，當時伊表示按照此協議書內容進行，因認為已有合意故不需要簽署；107 年3 月28日伊有表示要全數拆除；107 年4 月25日原告是否表示願意全數拆除已忘記了；107 年4 月26日原告有帶工人到場，但沒有工具，且原告不願意修復所以沒有繼續協調等語（見本院卷第150 頁反面至151 頁反面）。可見證人王俊銘、李家慶就是否會晤交付終止租賃契約協議書並達成合意，以及是否合意確定拆除範圍已有齟齬。證人李家慶為原告人員，其上開證詞無其他客觀事證可資佐證，又與其對話之證人王俊銘證言相異，難謂兩造有將具體特定之裝潢範圍拆除之合意。

— 又證人王俊銘在107 年1 月27日收受之終止租賃契約協議書無原告公司大小章，以證人王俊銘向來代理被告之經驗，應知悉書面文件需有原告大小章始為成立。況縱使兩造在107 年1 月27日以該協議書為合意，依約原告僅負責拆除「原告自行裝設之裝潢」，不及於兩造在88年4 月1 日前訴外人林皇志承租期間之裝潢，此係權利義務主體個別不當然承受之理。是兩造間對於全數拆除之範圍認知是否同一，已非無疑。

· 證人即被告母親友人林惠娟證稱：107 年3 月31日原告人員李家慶表示會全拆除及修復；107 年4 月3 日原告總公司人員林方如當場說要跟公司報備，所以沒有達成協議；107 年4 月24日調解時原告說要帶工人拆除，但107 年4 月26日看完後又說不拆，就各自離開（調解時原告有承諾全數拆除?）當時說會去看哪些部分需要拆等語（見本院卷第153 至15 4頁）。在107 年4 月25日原告與證人王俊銘聯繫時，證人王俊銘亦反對原告於是日自行拆除，表示需其有空閒時間等語，此見錄音譯文甚明（見本院卷第168 頁）。益徵兩造協商過程中所謂全數拆除，非將所有現存裝潢全部拆除殆盡，尚

需至現場確認哪些屬應拆除部分。

綜上，原告未能證明現況係依王俊銘指示拆除部分並留存部分裝潢；被告亦未能證明兩造在系爭租約外，另有合意應返還之系爭房屋態樣，故仍應以系爭租約之約定為據。原告既未以系爭租約約定之「改裝後使用現狀」返還，業如前述，自應將系爭房屋回復至應有狀態返還予被告。茲就被告抗辯抵銷之回復費用（即本院卷第43頁，包含拆除工程及各項修繕工程，另有不銹鋼流理臺費用）分述如下：

- 被告自陳：1、2樓及騎樓是照片現況，其中1樓天花板梁柱、門柱、玻璃門及2樓牆壁、天花板、地板，都是在86年就已經變更。被告在88年出租給原告時就是現在裝潢拆除前之樣貌等語（見本院卷第147頁）。可見原告向被告承租時，系爭房屋1、2樓及騎樓之樣貌，與原告拆除部分裝潢前之狀態相同。被告之祖父、父親雖自75年起依序擔任系爭房屋出租人，將系爭房屋出租予承租人林皇志至88年3月31日止，有公證書、房屋租賃契約書可考（見本院卷第112至126頁）。88年4月1日起始由原告為承租人依序向被告父親、被告承租系爭房屋乙情，為兩造所不爭執。原告雖在68年5月4日起設立登記，依公司變更登記資料，林皇志至少前自82年3月13日至87年5月4日均為原告董事長，有公司登記資料、台北市政府108年2月26日函覆為證（見本院卷第159至163頁）。83年間林皇志與被告父親王仁貴因租賃契約期限屆滿換約時，仍以其自然人身分訂立租賃契約，可見林皇志向來係以其自然人身分為承租人，僅其承租用途係供原告營業使用，租賃契約法律關係仍係存在於契約當事人即出租人與承租人林皇志間，非實際使用人原告與出租人間。原告以自己為承租人後，始與出租人存在租賃契約法律關係。要不能以林皇志為原告董事長，即將其以自然人之權利義務關係均歸由原告概括承受。故原告所負回復原狀之義務，僅限於其承租時即88年4月1日之狀態。被告抗辯應將承租人為林皇志承租期間變更之裝潢，一併由原告負責回復原狀

，即屬無理。則上開工程估價單關於項次[拆除1 、2 樓及騎樓之拆除工程費用、項次) 修繕工程關於2 樓牆壁、天花板、地板；1 樓隔間磚牆、室內門及窗戶；2 樓落地門之修繕工程費用，均不應由原告負擔。

— 原告未以改裝後使用現狀返還，將系爭房屋1 樓天花板、牆壁裝潢部分拆除，有照片為證，如前所述，可見拆除後尚有鐵釘及移除裝潢牆壁水泥遭破壞之痕跡，應由原告回復至通常得使用之狀態返還被告為是。被告抗辯釘子拔除及水電修復15,000元、1 樓天花板及牆壁面積估價各為19坪，每坪850 元；1 、2 樓油漆共12,400元，有估價單為證(見本院卷第43頁) ，據此計算原告應負擔系爭房屋水電及1 樓天花板、牆壁回復至通常使用狀態之費用為69,650元【釘子拔除與水電修復15,000元＋(1 樓天花板及牆壁面積共57坪x 850 ＝48,450元) ＋(油漆費用12,400÷ 2 ＝6,200 元) ＝69,650元。】

· 被告又抗辯系爭房屋2 樓窗戶及窗台遭原告變更損壞，回復原狀費用26,000元，並有估價單為憑(見本院卷第43頁) 。證人李家慶證述：2 樓窗戶及窗台是保留原狀，96年裝設冷氣時，有將玻璃拆下來但就放在旁邊，只要裝上去即可，因為是60幾年前鋁製物品所以氧化，才會裝不上去，原告沒有破壞結構等語(見本院卷第180 至181 頁) 。是倘若原告不移除窗戶玻璃，理應會自行維持金屬張力，不致發生無法裝設密合之情事，故2 樓窗戶窗台無法以應有狀況繼續使用要屬原告行為所致。則被告辯稱原告應負擔此部分費用26,000元，為有理由。

j 被告抗辯原告須補給被告96年改建時打除之1 樓馬桶，費用為10,000元云云，為原告所否認。查兩造為96年改建系爭房屋簽有協議書，約定兩造簽定96年4 月1 日起至99年3 月31日止租賃契約後，被告同意原告更改房屋結構及硬體等語(見本院卷第54頁) ，足認被告同意原告打除1 樓馬桶，原告於96年改建時亦在其他樓層裝設新馬桶，此次改建及裝設新

馬桶部分均未經被告要求拆除回復。可徵原告主張兩造協議以新馬桶補打除之1樓馬桶，非全屬無據。再者，協議書或系爭租約均亦未約定打除馬桶部分應返還之，故被告抗辯原告應負擔此部分費用，礙難採認。

ㄌㄌ兩造復約定打掉之磚造流理台於租約屆滿時以不銹鋼流理台補給甲方等語，有系爭契約第9條第2款可稽（見本院卷第15頁反面）。原告亦就應扣除此部分費用為不爭執，惟主張被告此部分抵銷金額55,000元過高，並提出均藝室內裝修有限公司不銹鋼流理臺8,000元、14,648元估價單為憑（見本院卷第50、87頁），被告則提出55,000元報價單為據（見本院卷第78頁）。審酌被告所提報價單無公司大小章，且係以新品估價，然兩造未約定須補給新品，且磚造流理臺應有狀態亦非新品，以原告提出之二手商品補給已足。惟原告提出8,000元估價單尺寸與原磚造流理台不符，14,648元估價單所載流理臺大小為被告所不爭執（見本院卷第149頁），故堪採為扣除不銹鋼流理臺費用之標準。

ll從而，被告抗辯原告應負擔系爭房屋釘子拔除及水電修復與1樓天花板、牆壁修繕工程費用共69,650元、2樓窗戶及窗台26,000元、不銹鋼流理台14,648元，合計110,298元為可採。然其中不銹鋼流理台部分原告起訴時已先自行扣除8,000元，故被告得為抵銷抗辯金額102,298元（110,298元－8,000元＝102,298元）為有理由，逾此範圍之抵銷抗辯無理由。

原告依系爭租約本訴請求被告返還保證金189,702元（292,000元－被告抵銷抗辯有理由金額102,298元＝189,702元）及自107年4月28日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求無理由，應予駁回。

六、反訴部分

按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限，民

法第264 條定有明文。被告反訴主張因系爭房屋尚未回復原狀，故為同時履行抗辯，拒領受系爭房屋之返還，並請求原告給付違約金云云，均為原告所否認。經查：系爭租約在107年3 月31日期滿屆至，原告在107 年3 月31日向被告表示欲交還鑰使遭被告拒絕乙節，為兩造所不爭執。而出租人受領系爭房屋之返還，與承租人是否已將系爭房屋回復原狀暨出租人對承租人有無損害賠償請求權間，不具有立於對價關係互負之債務對待給付關係，故被告為同時履行抗辯，拒絕受領系爭房屋之返還，全無理由。

系爭租約第7 條第2 項約定略以：期滿不交還房屋時，除賠償相當於租金之損害賠償外，並按日給付相當日租金1 倍違約金等語（見本院卷第13頁反面）。原告於107 年3 月31日已表示交還系爭房屋，為被告受領遲延，如前所述。是原告遲至107 年9 月6 日將系爭房屋鑰使交予被告收受，為不可歸責原告之事由，被告反訴請求原告給付485,333 元及自繕本送達翌日起至清償日至按週年利率百分之5 計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、從而，原告本訴請求被告返還保證金189,702 元及自107 年4 月28日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求無理由，應予駁回；被告反訴請求原告給付485,333 元及自繕本送達翌日起至清償日至按週年利率百分之5 計算之利息，為無理由，應予駁回。

八、本件係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為本訴被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，就本訴原告勝訴部分職權宣告假執行。並諭知本訴被告得供擔保免為假執行之金額如主文所示

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

十、據上論結，原告之訴一部有理由一部無理由；被告反訴無理

由，依民事訴訟法第436 條第2 項、第79條、第389 條第1項第3 款、第392條第2項規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　12　　日

鳳山簡易庭法　　官　楊詠惠

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）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　12　　日

書　記　官　冒佩妤