

臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度湖簡字第892號

原告 賴盈州

訴訟代理人 李荃和律師

侯佳吟律師

謝怡宣律師

被告 洪蕭明嬌

上列當事人間返還保證金事件，經本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣12萬5,116元，及自民國111年8月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣2,210元，由被告負擔十分之六即新臺幣1,326元，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣12萬5,116元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張與被告之答辯，並依同條項規定，分別引用：1.原告之起訴狀、準備狀（112年11月24日收狀），2.被告之答辯狀、答辯一狀（各於112年10月2日、同年11月30日收狀），3.本件言詞辯論筆錄（112年10月19日、同11月30日、113年2月1日）。

二、本院之判斷

(一)原告先位請求方面：

原告先位之訴，援引民法第255條規定，主張兩造間就門牌臺北市○○區○○街00號1樓（下稱系爭房屋）簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭租約），已於111年7月30日經其解除，

而依系爭租約第5條、民法第259條規定，請求被告返還其所交付第一個月之租金新臺幣（下同）5萬1,200元及保證金15萬3,600元，共20萬4,800元，及自111年8月1日起算之法定利息。經核：原告主張系爭租約屬民法第255條規定之絕對定期行為，無非係以系爭租約第11條第2項之約定，為其主要論據。然而，觀諸該條項之文字內容：「因乙方（即原告）於將營業設立登記遷移至本租賃地址，租賃雙方協議，乙方如於民國111年7月31日前無法遷移營業設立登記時，乙方得提前終止租約，但須賠償相當於一個月租金（即NT\$45,000元）作為違約金。」，顯然係有關承租人期前終止權之約定，與絕對定期行為無涉。而被告已於111年7月14日將系爭房屋交付原告之事實，為兩造所無爭執，無論就配合提供辦理遷移登記所需文件方面，被告是否應負遲延給付責任，原告亦無從援引民法第255條規定，未經催告逕為解除系爭租約。是則，原告主張系爭租約已於111年7月30日經其解除乙節，並非可採。原告進而依上述回復原狀之規定，請求被告返還20萬4,800元暨利息，自屬無據。

(二)原告備位請求方面：

原告備位之訴，援引系爭租約第11條第2項約定，主張其已於111年7月30日向被告終止系爭租約，而依民法第179條規定、系爭租約第5條約定，請求被告返還上開保證金及已給付111年7月31日至同年8月19日之租金3萬4,133元，共計18萬7,733元，及自111年8月1日起算之法定利息等語。經核：

- 1.原告迄111年7月30日尚未能完成營業遷移登記至系爭房屋之事實，為兩造所無爭執，而同年月31日為週日，屬例假日，自無可能於當日完成上述遷移登記，依前揭系爭租約第11條第2項之約定，原告自得行使該條項之約定終止權。而原告於111年7月30日以訊息向被告表示「…跟您提出提前解約…」等語，有該訊息截圖可憑。被告雖抗辯該訊息係解約，非終止之意思云云，惟按，解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。民法第98條定有明文。原告上

01 開訊息雖使用「解約」二字，但由其「提前解約」之完整文
02 義觀之，係表明提前解消系爭租約關係之意思無訛，探求其
03 真意，應屬期前終止之意思表示，是原告主張系爭租約已於
04 111年7月30日經其終止乙節，堪以憑採。

05 2.承上所述，原告既依系爭租約第11條第2項行使約定終止權
06 依該條項後段但書規定，自須給付被告違約金4萬5,000元
07 又，原告係於111年8月9日始將系爭房屋鑰匙以快遞寄送
08 返還被告而於翌日送達，有原告提出之宅急便收執聯可憑，
09 被告亦不爭執有收受原告寄回之鑰匙，參照民法第964條有
10 關占有消滅之規定，應認原告占有系爭房屋至111年8月9日
11 止，翌日即同年月10日始喪失對於系爭房屋之事實上管領力
12 則於系爭租約終止前（即111年7月20日起至同年7月30日
13 止），原告仍有依約給付租金之義務，而於系爭租約終止後
14 至111年8月9日仍占有系爭房屋期間（即同年7月31日起至
15 同年8月9日止），被告亦得請求原告給付相當於租金之損害
16 金，此前後共21日部分，原告應給付被告之金額合計為3萬
17 4,684元（計算式： $51,200 \times 21 / 31 = 34,684$ ，小數點以下四捨
18 五入）。準此，被告已受領之20萬4,800元（含租金5萬1,20
19 0元及保證金15萬3,600元），扣除原告應付之3萬4,684元及
20 4萬5,000元，應返還之餘額為12萬5,116元。

21 3.至於原告請求自111年8月1日起算法定遲延利息部分，依前
22 所述，原告占有系爭房屋係至111年8月9日止，原告於翌日
23 即同年月10日始取回管領力，依系爭租約第5條約定，被告
24 取回管領力，扣除原告應付金額後，始有返還餘額之義務，
25 是原告就上述金額得請求法定遲延利息，應自111年8月11日
26 起算，超過之利息請求，則屬無據。

27 三、從而，原告備位之訴，本於不當得利規定、系爭租約第5條
28 約定之法律關係，請求被告給付如主文第一項所示，為有理
29 由，應予准許。原告先位之訴及備位之訴逾此範圍之請求，
30 均無理由，應予駁回。

31 四、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後認為不影

響判決結果，不再逐一論述，附此敘明。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

內湖簡易庭法 官 施月耀

以上為正本係照原本作成。

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（須依對造人數附繕本）。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

書記官 朱鈴玉