

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第1559號

原告 萊爾富國際股份有限公司

法定代理人 李文明

訴訟代理人 葉穰嫻

羅敏湊

被告 丁啓聖

上列當事人間返還押租金事件，經本院於民國114年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣12萬5,183元，及自民國113年2月4日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,330元由被告負擔，並加計本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。但如被告以新臺幣12萬5,183元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張向被告承租其所有之門牌號碼新北市○○區○○○路0段000巷00○00號1樓（含夾層）建物（下稱系爭房屋），分別簽立租賃期間為民國112年11月1日至117年10月31日止、117年11月1日起至122年10月31日止之兩份租約（下稱系爭租約）。兩造於110年8月24日簽立系爭租約時，原告已交付定金新臺幣（下同）15萬元，並於被告交付系爭房屋後，發現系爭房屋與原使用執照核准圖不符而礙於起租日前完成合法裝修，為此兩造依約於112年10月9日簽立租期變更協議書約定起租日順延一個月，原告辦理室內裝修過程中收

01 到新北市政府工務局以112年11月24日新北工建字第1122264
02 938號函文通知原告系爭房屋辦理變更使用執照暨室內裝修
03 書面審查一案審核不符規定，其中說明（二）、（四）、
04 （十二）需按原核准圖復原始能申請復審，原告即於112年1
05 2月14日以存證信函限期催告被告將系爭房屋回復原狀以供
06 辦理室內裝修，惟被告並未限期辦理，故原告於113年1月19
07 日以存證信函通知被告解除系爭租約，並請求返還押金15萬
08 元，而被告僅返還2萬4,817元，爰提起本訴。

09 (二)原告上開之主張，業據提出系爭租約、定金收據、租期變更
10 協議書、新北市政府工務局新北工建字第1122264938號函
11 文、內湖西湖郵局存證號碼001048、000046、000060存證信
12 函及回執影本等件為憑。被告辯稱系爭房屋原承租人提前數
13 日退租，被告遂於112年9月25日按系爭房屋現況點交給原
14 告，供其後續安排裝修進駐，然原告並未積極開店準備，以
15 公司內部財務人事進行調整而無暇準備開店，同時依系爭租
16 約第8條被告於原告申請室內裝修核可文件進行簽字，另原
17 告以新冠疫情期間裝修工程缺工缺料為由，於112年10月與
18 被告協商請求再延後一個月支付租金，兩造於112年10月9日
19 同意簽立協議，租金改自112年12月1日支付，而水電費、社
20 區管理費仍自112年11月1日起支付，然原告於112年11月期
21 間復以室內裝修申請文件格式有誤要求被告再重新簽字，被
22 告對此反對，由於原告遲遲未進行開店作業，被告遂於112
23 年12月16日以三峽中山郵局存證號碼000154號終止系爭租
24 約，並自定金扣除提前解約違約金一個月租金、12月份半個
25 月租金、11、12月水電費、社區管理費共計1萬1,892元，並
26 返還原告2萬5,608元等語。

27 (三)經查，本件系爭房屋辦理變更使用執照暨室內裝修書面審
28 查，經新北市政府工務局以112年11月24日新北工建字第112
29 2264938號函文認定審核不符規定（見支付命令卷第25至26
30 頁），兩造遂依系爭租約第二條第二項簽立租期變更協議
31 書，約定變更系爭租約之租賃起算日為112年12月1日，原告

又於112年12月14日通知被告於一個月內補正與原使用執照核准圖相符之標的物，被告於112年12月15日收受，然被告並未補正，原告即可無條件終止系爭租約，被告亦須返還原告已支付之定金，而被告已返還2萬4,817元，仍應返還12萬5,183元。

三、從而，原告依解除契約之法律關係，請求被告給付原告12萬5,183元，及113年2月4日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

四、本件原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。被告之免為假執行之聲請，合於規定，爰酌定相當金額擔保金准許之。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 11 月 17 日
內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

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 114 年 11 月 17 日
書記官 陳立偉