

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2401號

原告 國陽物流有限公司

法定代理人 謝宜靜

訴訟代理人 李佳樺

林德錦

被告 鈞永企業股份有限公司

法定代理人 周清圳

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 蔡金峰律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，經本院於民國114年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）29萬9,677元。

二、原告其於之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔42%，餘由原告負擔。

四、本判決得假執行；但被告如以29萬9,677元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第255條、第256條、第262條第1項、第2項分別定有明文。經查，原告起訴聲明：被告應返還原告租金、押金及預收款共計71萬元及准予拆除原告所裝設之貨梯等。嗣於民國113年7月30日當庭變更聲明為：一、被告應給付原告71

01 萬元。二、被告應容忍原告拆除位於新北市○○區○○路00  
02 號地下室到5樓之貨梯等情，有民事起訴狀、調查程序筆錄  
03 在卷可稽（112年度板簡字第2948號卷《下稱板簡卷》第9  
04 頁、第134頁）。原告上開所為聲明之變更為補充事實上之  
05 陳述，非為訴之變更或追加，核與上開規定相符，應予准  
06 許。另原告於114年1月22日言詞辯論期日當庭以言詞撤回第  
07 二項聲明，並經被告當庭同意等情，有言詞辯論筆錄附卷可  
08 按（本院卷第91頁）。揆諸上述說明，第二項訴之聲明部分  
09 已生撤回效力，本院即無庸就其此部分聲明為判決，併予敘  
10 明。

## 11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：原告於107年1月間起承租被告所有位於新北市○  
13 ○區○○路00號1樓及地下室（下稱系爭1樓等建物），每月  
14 租金為12萬元，且於簽約時被告清楚原告同時與上開門牌3  
15 樓至5樓之所有權人承租房屋。又原告因業務之需要而自購  
16 設置貨梯及將整棟建築物裝設合於法規之消防設備等，總計  
17 費用約500多萬元，也因此被告當時承諾日後不會提高租  
18 金。然被告於111年1月間卻通知原告需重新簽立房屋租賃契  
19 約書（下稱系爭租賃契約）。且要求第1年租金每月提高5萬  
20 元，即每月租金為17萬元，租期訂為三年。被告於簽約當天  
21 取得原告所預開12個月份之租金支票及依系爭租賃契約第5  
22 條交付差額12萬元以補足押金為36萬元。被告於簽約完成後  
23 經約十天即告知原告所承租之房屋要都更需於111年11月份  
24 前搬家。並言明租金收至111年10月，及依約給予1個月搬遷  
25 時間即同年11月份，原告迫於無奈而於111年11月份依被告  
26 要求搬遷並淨空點交完成。僅剩貨梯至今尚未能安排處理。  
27 然被告卻將原告前所交付支付112年1月份租金之金額17萬元  
28 支票提示兌領。原告既已於111年11月完成搬遷及淨空點  
29 交，被告即應返還原告押金36萬元及已收取112年1月之租金  
30 17萬元。另原告原有意向被告承租寶宏路15號2樓廠房，因  
31 此預繳訂金18萬元，後因業務量不足向被告表達無法承租，

01 被告告知另有承租對象揚捷國際有限公司，承諾與揚捷國際  
02 有限公司簽立租賃契約書後即返還預繳之18萬元訂金。惟原  
03 告迄今尚未收到該筆款項，且被告已表明拒絕支付。爰依系  
04 爭租賃契約及兩造口頭約定提起本件訴訟等語。並聲明：被  
05 告給付原告71萬元。

06 二、被告則以：原告向被告承租系爭1樓等建物位於都市計畫拆  
07 遷區域，被告於111年1月與原告續約時早已言明承租標的隨  
08 時有可能因都更計畫啟動需要搬離。被告於111年2月間收受  
09 開會通知討論系爭1樓等建物所在地的都市計畫案後，旋即  
10 以郵件方式通知原告承租標的相關之都更計畫已啟動，給予  
11 原告6個月時間搬離(即租約至111年8月31日止)。經原告數  
12 度央求被告展延，被告最後同意將期日展延至111年11月30  
13 日止，並給予原告111年11月免租。原告於107年承租系爭1  
14 樓等建物時，於不詳時間，未經被告同意私自破壞二樓地板  
15 並裝設電梯強行通過。當時被告要求原告回復原狀，原告認  
16 為有使用必要，為避免拆除損失，承諾加開電梯門並允許二  
17 樓承租戶無償使用，但被告從未免除原告租約終止後應回復  
18 原狀義務。被告於111年12月16日發函催告原告將電梯拆除  
19 並將房屋回復原狀，原告竟回函稱都更計畫子虛烏有，原告  
20 電梯為有價值之物非一般傢俬不得以廢棄物處理，倘若被告  
21 私自處理電梯，將以刑事侵占、毀損提告。被告遲至112年8  
22 月赴調解委員會時，還有向原告要求返還鑰匙及點交房屋，  
23 原告並未履行返還系爭1樓等建物並回復原狀義務。被告當  
24 得向原告請求自111年12月1日起至112年8月30日止相當於租  
25 金之不當得利160萬元。原告於本案請求之押租金36萬元及  
26 租金支票17萬元，尚不足以抵銷被告對於原告之不當得利債  
27 權，原告已無餘額可供請求。其次，原告因業務需要，另向  
28 被告承租15號2樓及樓側邊增建約40坪部分(下稱系爭2樓等  
29 建物)，每月租金9萬元，租期5年，押租金18萬元，但因原  
30 告發現業務量不足，原告代表林德錦遂與被告協議，兩造合  
31 意提前終止系爭2樓等建物租約，並以押租金抵充提前租約

01 之2個月通知期間之租金等語，資為抗辯。並聲明：原告之  
02 訴駁回。

03 三、兩造不爭執事項（本院卷第91頁、第94頁、第110頁）：

04 (一)、原告於107年1月間起承租被告所有系爭1樓等建物，每月租  
05 金為12萬元，嗣於111年1月28日重新簽訂租約，租金自111  
06 年2月調漲為每月17萬元、112年2月調漲為每月18萬元。被  
07 告已給付原告租金至111年10月。另給付112年1月租金17萬  
08 元及押金36萬元。

09 (二)、原告因業務之需自購貨梯裝設於寶宏路15號5樓至地下室。  
10 該貨梯嗣於113年6月20日至113年7月3日間因都更案隨同整  
11 棟建物被拆除。

12 (三)、原告於112年1月10日完成公司地址變更。

13 (四)、兩造於109年11月26日簽訂租賃契約，原告向被告承租系爭2  
14 樓等建物，租賃期限自109年12月1日至114年11月30日。第  
15 一年租金每月8萬元，第二年起每月租金9萬元，押金18萬  
16 元。被告已收取押金18萬元。嗣因原告業務量不足，兩造合  
17 意於110年1月23日解除契約。

18 四、本院之判斷：

19 原告主張兩造已終止系爭1樓建物租約，原告已於111年11月  
20 將系爭號1樓等建物點交予被告，被告應返還所收取系爭1樓  
21 建物112年1月租金及押租金36萬元，與先前被告口頭承諾返  
22 還系爭2樓等建物押租金18萬元等情，惟為被告所否認，並  
23 以前詞置辯。茲就兩造爭執事項論述如下：

24 (一)、原告主張已於111年11月間將系爭1樓等建物鑰匙交付予被告  
25 完成點交等情，是否可採？

26 1.經查，原告主張系爭1樓等建物已於111年11月點交予被告等  
27 情，固提出系爭1樓等建物清空之照片為證（板簡卷第33至3  
28 9頁）。然上開照片並未顯示拍攝時間，除無法確認清空時  
29 間外，亦無法推論原告有將系爭1樓等建物鑰匙交還被告與  
30 被告進行點交之事實。

31 2.次查，原告訴訟代理人林德錦雖於114年3月10日言詞辯論期

01 日陳稱：112年10月有請被告公司蔡先生來點交，蔡先生把  
02 地下室跟一樓檢查後說沒問題，外面停車場有一些棧板，請  
03 我們清空，我請清潔公司清走。隔兩天蔡先生來複查，我沒  
04 有跟蔡先生碰面，我把鑰匙掛在後門，蔡先生交代我可以把  
05 側門鑰匙掛在後門，何時拿走我不知道等語（本院第111  
06 頁）；又於114年4月9日言詞辯論期日以證人身分證稱：原  
07 告公司搬離寶宏路15號1樓及地下室時，有與被告公司蔡振  
08 家進行點交，日期忘記了，點交範圍為1樓跟地下室，蔡振  
09 家從後門進來跟我說昨天來看的時候有哪些缺失，當天我把  
10 缺失改善後，蔡振家說他第二天會來看，這樣就是點交完  
11 成，我沒有把鑰匙給他，後門本來就沒有關，蔡振家可以從  
12 後門進來，隔天將缺失改善後，我把鑰匙掛在後門的喇叭鎖  
13 上面，缺失只有要將屋內地板拖乾淨、門口停車場棧板清  
14 走，就約定將缺失改善後鑰匙掛在後門喇叭鎖上面等語（本  
15 院卷第149頁）。惟證人蔡振家於114年4月9日言詞辯論期日  
16 證稱：我任職於被告公司，負責整理東西及打掃，被告公司  
17 跟我說原告要退租，要我跟原告交接，原告沒跟我交接什  
18 麼，被告公司叫我去看原告搬走了沒有，我有去看，原告車  
19 子還停在那邊，房子裡面有搬但沒有搬乾淨，我去的時候沒  
20 有人，不知道跟誰講；我去寶宏路15號2次，第一次去裡面  
21 有很多女生，沒有看到林德錦，辦公室沒有已經有搬遷的跡  
22 象，我問女生你們老闆呢，女生說老闆不在。第二次去的時  
23 候我有遇到幫原告公司做水電的老闆，我問說原告搬走了為  
24 什麼還來，水電老闆說他們是去樓上搬工具，我沒有進去一  
25 樓，我進去也沒有用，因為裡面沒有人，我回來跟被告公司  
26 朱淑媚說原告還沒搬；我不知道原告公司有將側門的鑰匙掛  
27 在喇叭鎖，因為我都沒有碰到原告公司的人；我沒有遇過林  
28 德錦，我只有林德錦去被告公司公司簽約時在被告公司六樓  
29 看過林德錦等語（本院卷第151至153頁）。基上，證人蔡振  
30 家證述其僅至寶宏路查看原告是否已遷離，並未與林德錦進  
31 行點交，且其查看時原告尚未完全搬離等情，顯與證人林德

01 錦證述已與蔡振家完成點交並依指示方式交付鑰匙等情，有  
02 天壤之別，證人林德錦證述內容是否可信，已非無疑。復審  
03 以林德錦與被告公司朱淑媚於112年1月14日如附表編號2、4  
04 所示之Line訊息，顯見林德錦並未交付鑰匙予蔡振家，蔡振  
05 家亦未受被告公司指示可向林德錦收取鑰匙。從而，證人林  
06 德錦證述內容既有上述瑕疵，自難僅以證人林德錦上述證詞  
07 即認定原告已將系爭1樓等建物鑰匙交付被告，並與被告完  
08 成系爭1樓等建物之點交等情。

09 3.又查，承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回  
10 復租賃物之原狀，民法第431條定有明文；系爭租約第9條約  
11 定房屋有改裝設之必要時，原告需取得被告之書面同意後得  
12 自行裝設，但不得損害原有建築，原告於交還房屋時按清空  
13 後之現況還予被告等語，有系爭租賃契約在卷可參（板簡卷  
14 第19頁）。而原告於承租系爭1樓等建物期間，因同時承租  
15 該棟大樓3至5樓，而於該棟大樓1至5樓裝設貨梯，且原告至  
16 系爭大樓拆除前並未將系爭貨梯拆除回復系爭1樓等建物原  
17 狀，系爭貨梯則於113年6月20日至113年7月3日間因都更案  
18 隨同整棟建物被拆除等情，為兩造所不爭執（詳兩造不爭執  
19 事項(二)），並有兩造互相寄送之存證信函及律師函在卷可佐  
20 （板簡卷第41頁至53頁、第99頁至107頁）。至於原告雖主  
21 張被告同意原告於系爭1樓等建物裝設貨梯等情，惟為被告  
22 所否認，且證人即被告公司會計朱淑媚於本院證稱：原告承  
23 租1樓部分，我們完全不知道原告有在建物內裝置電梯，破  
24 壞建物結構，109年11月跟原告簽訂2樓契約後才知道原告在  
25 系爭建物內有裝置電梯，同時才知道原告也有承租系爭大樓  
26 3樓及4樓等語，有言詞辯論筆錄在卷可參（本院卷第113  
27 頁）。而原告就此有利於己之事實並未提出被告書面同意資  
28 料等證據資料以實其說，自難為有利於原告之認定。被告因  
29 原告未經同意私自於系爭1樓等建物裝設貨梯，故要求原告  
30 拆除貨梯恢復原狀，而原告亦於111年12月16日以律師函向  
31 被告表示無權擅自處分、變賣或毀損暫時留置於15號建物之

01 電梯，否則將視情節追訴有關侵占、毀損等罪之刑事責任等  
02 語(板簡卷第101至103頁)。顯見兩造對於尚留置於系爭1樓  
03 等建物之貨梯均有各自立場之堅持。在此情況下，衡情兩造  
04 在貨梯之處理方式達成共識前，應無法完成系爭1樓等建物  
05 之點交。

06 4. 綜上，原告裝設於系爭1樓等建物之貨梯於111年11月間尚未  
07 拆除，且原告並未同意被告可自行處理該貨梯，而原告公司  
08 亦未將鑰匙交付被告或與被告進行點交作業。從而，原告主  
09 張已於111年11月間就系爭1樓等建物與被告完成點交乙節，  
10 洵屬無據，不足採信。

11 (二)、原告主張被告於終止系爭2樓等建物時，承諾返還押租金18  
12 萬元，是否可採？

13 1. 經查，兩造於109年11月26日簽訂承租系爭2樓等建物租賃契  
14 約第2條：租賃期間自109年12月1日起至114年11月30日止；  
15 第17條：租賃期間內原告若擬提前遷離他處時，應提前二個  
16 月通知被告，原告應賠償被告一個月租金，原告絕無異議等  
17 語，有租賃契約在卷可參(本院卷第52頁)。

18 2. 次查，證人朱淑媚於本院證稱：原告公司承租2樓期間為109  
19 年12月1日到114年12月31日；林德錦在109年11月26日簽約  
20 時說業務很好，急需要空間，當時2樓前一個租客是租給外  
21 勞宿舍，他們在10月底搬遷，11月我們還沒去整理房子，林  
22 德錦急著要這個空間，要求我們儘速把所有東西撤除，需要  
23 明亮的空間，要求我們把管路、電線換新，我們也花了10幾  
24 萬配合他們的需求，後來被告於110年1月23日退租，退租原  
25 因為業務量不足，所以不承租，林德錦跟原告負責人直接到  
26 被告公司來說明要解除承租2樓部分之契約，110年1月23日  
27 要解除契約，被告公司負責人有提出這些費用讓林德錦知  
28 道，當時林德錦說原來的簽約金要抵補被告公司上開費用；  
29 拆除費用約8、9萬，燈管、管路是我們自己做的，因此費用  
30 沒有明確收據。當時覺得合約可以這樣結束，就是18萬元押  
31 租金抵付被告公司支付的費用，所以我們也沒有再跟原告要

01 求租金；雙方沒有談到提前終止之違約金。就是用18萬支付  
02 所有的費用；從簽訂租約到解除契約原告公司沒有給付2樓  
03 租金等語(本院卷第112頁)。林德錦雖以原告訴訟代理人身  
04 分對於證人朱淑媚證述內容表示：承租2樓的契約是我去跟  
05 被告公司董事長簽約，被告董事長同意我們退租，對方有提  
06 到10萬元費用，要租給下一個人的時候才把押租金18萬退給  
07 我們，後來2樓有租給其他公司，我沒有去跟被告公司董事  
08 長要18萬元的押租金，我跟董事長退租時，證人朱淑媚不在  
09 場等語(第113頁)。然審以原告自109年12月1日承租系爭2  
10 樓等建物至110年1月23日解除租約止，並未給付被告任何租  
11 金，而被告為提供符合原告承租房屋使用之需求已支付10萬  
12 元以上之裝潢費，原告卻提出提前終止契約之要求，被告於  
13 斯時依據契約可向原告請求給付需提前通知之2個月租金及1  
14 個月租金賠償金。亦即被告於原告提出提前終止租約時，連  
15 同承租期間尚未給付之租金，可請求原告給付5個月租金45  
16 萬元，金額非少。出租人基於自身利益考量，應不會無條件  
17 放棄全部得請求金額。同意免除承租人依約應給付之款項，  
18 且同意退還已收取之押租金，應屬特例。又倘被告確有承諾  
19 退還押租金18萬元予原告，證人林德錦亦證稱系爭2樓等建  
20 物後來已出租他人，則原告理應積極向被告請求返還押租  
21 金，甚或可主張於應給付被告系爭1樓等建物租金中扣除。  
22 然原告於長達2年期間均未再向被告公司提起此事，已與常  
23 情不合。是證人朱淑媚證述雙方協議以原告先前已給付之押  
24 租金18萬元充抵原告於解除租約時應給付之金額，顯然較合  
25 乎常情。從而，原告主張被告於解除系爭2樓等建物租賃契  
26 約時，承諾退還已收取17萬元押租金乙節，實屬無據，不足  
27 憑採。

28 (三)、原告請求被告返還系爭1樓等建物押租金36萬元及112年1月  
29 份租金17萬元，是否有據？

30 1.經查，兩造已合意於111年10月31日終止系爭1樓等建物租  
31 約，被告並同意原告展延至111年11月30日前遷讓系爭房屋

01 等情，為兩造所不爭執。是兩造就系爭1樓等建物之租賃關  
02 係已於111年11月30日終止等情，足堪認定。其次，被告於1  
03 12年1月將原告簽定系爭租賃契約時所交付用以支付租金之  
04 面額17萬元支票提示兌領等情，亦為被告所不否認。被告於  
05 111年11月30日租約終止後已無向原告收取租金之權利。是  
06 原告請求被告返還已兌領之112年1月份租金18萬元，應屬有  
07 據。

08 2.次查，系爭租約第5條：押金兩個月36萬（已收24萬元），  
09 原告應於簽訂租賃契約書同時支付差額12萬元於被告。且押  
10 租金不得抵繳租。原告如不繼續承租，被告應於原告遷空交  
11 還房屋後無息退還押租保證金等語，有系爭租賃契約在卷可  
12 按(板簡卷第19頁)。原告雖未曾就系爭1樓等建物與被告進  
13 行點交，然原告已於111年12月1日另向中華郵政股份有限公司  
14 板橋郵局承租新北市○○區○○路○段000號9樓作為公司  
15 營運處所，並於112年1月10日將公司所在地自系爭1樓等建  
16 物遷出等情，有商工登記公示資料及租賃契約在卷可佐（本  
17 院卷第55至頁、第61至73頁），且為兩造所不爭執(詳兩造  
18 不爭執事項(三))。又系爭1樓等建物已於113年6月20日至7月  
19 3日間因都市計畫而遭建商拆除等情，業據被告陳報在卷  
20 （本院卷第39至40頁）。系爭1樓等建物既已順利拆除，且  
21 被告於拆除前並未對於系爭1樓建物進行任何清除作業，應  
22 可推論原告至遲於拆除前夕已完成遷空及返還房屋，否則系  
23 爭1樓等建物如何順利完成拆除作業。是原告依據系爭租賃  
24 契約請求被告返還已收取之押租金36萬元，洵屬有據，應予  
25 准許。

26 (四)、被告主張對於被告有不當得利債權，並與原告對被告之債權  
27 為抵銷，有無理由？

28 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
29 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第  
30 179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，  
31 以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故

01 其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求  
02 人所受損害若干為準（最高法院61年台上字第1695號民事判  
03 例參考）。

04 2.經查，原告至系爭1樓等建物拆除前均未將屋內貨梯拆除，  
05 且未將鑰匙交付被告等情，業經本院認定如上。其次，原告  
06 公司係於112年1月10日始將公司營業處自新店市○○路00號  
07 遷出，且原告公司貨車於112年1月11日仍停放15號大樓前方  
08 空地等情，有商工登記公示資料及照片在卷可參（本院卷第  
09 53頁至55頁）。基上，應可合理推論原告至112年1月11日仍  
10 占用系爭1樓等建物，故被告主張原告自111年12月1日至112  
11 年1月11日止受有占有系爭1樓等建物之利益，堪可認定。又  
12 審以原告承租系爭1樓等建物之租金為每月17萬元，則原告  
13 上開期間之占有利益應為23萬323元【計算式：170,000元×  
14 (1+11/31)=230,323元），元以下四捨五入】。至於被告公  
15 司主張原告於拆除屋內貨梯前均獲有占有系爭1樓等建物之  
16 利益等語。惟審以被告係因系爭大樓位於都市計畫拆遷區  
17 域，且都市計畫啟動需拆除系爭大樓，而要求原告提前於11  
18 1年10月31日終止租約等情，該址既已即將拆除，倘原告營  
19 業處所已自系爭1樓等建物遷出，且未於該處從事任何業務  
20 行為，縱使原告未將屋內全部物品淨空，該物品亦將淪為廢  
21 棄物遭拆除，原告並無從獲有利益。另被告既以需拆除系爭  
22 大樓以配合都市計畫執行為由，請求原告提前終止租賃契  
23 約，則被告在兩造合意終止系爭租賃契約後，即不可能再使  
24 用即將拆除之系爭1樓等建物，甚或再出租他人獲取利益。  
25 被告既未提出原告於112年1月12日以後仍有於系爭1樓等建  
26 物從事業務之行為。從而，被告依據民法第179條不當得利  
27 之法律關係請求原告給付自112年1月12日以後相當於租金之  
28 不當得利，即屬無據，不應准許。

29 3.次按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，  
30 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思  
31 表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷

01 時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335  
02 條第1項分別定有明文。被告已於113年3月18日民事答辯狀  
03 主張對於原告有相當於租金之不當得利債權，並為抵銷之意  
04 思表示(板簡卷第76頁)。而原告經相當時日迄今仍未給付  
05 被告上開款項，堪認被告對於原告23萬323元不當得利債權  
06 已屆清償期，且被告已以民事答辯狀向原告為抵銷之意思表  
07 示。從而，被告主張以其對於原告之不當得利債權抵銷原告  
08 對於被告之上述債權，核與上述規定相符。原告於本件中得  
09 向被告請求之債權即112年1月份租金17萬元及押租金36萬元  
10 共計53萬元，經被告行使抵銷抗辯後，原告尚得向被告請求  
11 之金額為29萬9,677元(計算式：530,000－230,323＝299,6  
12 77)。

13 五、綜上所述：原告依據租賃契約請求被告給付29萬9,677元，  
14 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
15 回。

16 六、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條  
17 第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。另依同法第392條  
18 第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

19 七、本件事實、證據已經足夠明確，雙方所提出的攻擊或防禦方  
20 法及所用的證據，經過本院斟酌後，認為都不足以影響到本  
21 判決的結果，因此就不再逐項列出，併此說明。

22 八、據上論結：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，因此  
23 判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日  
25 民事第七庭 法官 王婉如

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

28 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日  
30 書記官 張育慈

## 附表：

| 編號 | 對話人 | Line訊息內容  | 卷證頁碼  |
|----|-----|---|-------|
| 1  | 朱淑媚 | 麻煩你請謝小姐當面點交租屋，否則當為交還租屋。<br>未點交、房租發票一樣會寄給你們  | 第53頁  |
| 2  | 林德錦 | 朱小姐您好，你們的工頭12月10號就來檢查，只要求將門口棧板清空就沒問題，約第二天早上9點來拿鑰匙。沒來。就沒再聯絡我。且工頭從側邊小鐵門。就可進來。<br>房子裡面打掃的很乾淨。且點交工頭，你們工頭也在錄音檔回覆此事<br>你們說未點交為理由。扣我們公司的押金。有軋元月的票。<br>你們公司家大業大，我們在困苦中求生存你們一定要置人於死地嗎？ | 第155頁 |
| 3  | 朱淑媚 | 林老闆！您言重了！我們也想單純把房子收回！只是請您將公司登記遷出及電梯拆除、完成交屋。我們自然會將押金退回。<br>沒完成交屋、租金累計是你們自己造成的，跟我們沒有關係！   | 第157頁 |
| 4  | 林德錦 | 房子看完點交了。隔天要給工頭。約九點沒來。說我不給鑰匙。怎麼是我們的事。<br>剛剛打電話給工頭。我告訴他。你沒空我送過去。給你。工頭說。朱小姐沒說好。他也不能收。<br>真是，故意的嘛！你們就明擺。欺負人。  | 第159頁 |
| 5  | 朱淑媚 | 剛剛跟蔡先生確認過，你們每次約他，他都有到，反而是你們失約沒到。請不要藉口栽贓。再次聲明：將營業登記遷出該址，內部電梯拆除恢復原狀。租約終止。   | 第161頁 |