

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹簡字第242號

原告 金石堂圖書股份有限公司

法定代理人 周傳芳

訴訟代理人 曾仁柏

被告 蘇元德

訴訟代理人 蘇繼鴻

上列當事人間返還履約保證金等事件，本院於民國113年5月8日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣115,950元，及自民國113年3月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、被告應給付原告新臺幣7,500元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用新臺幣2,760元，由被告負擔百分之49，餘由原告負擔。
- 五、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

- 一、原告起訴主張：原告自民國97年6月12日起承租新竹市○○街00號房屋（下稱系爭房屋）作為營業之用，租期屆滿後續租，最近一次租約是於112年2月1日與劉謙儒、劉謙澤、蘇繼棟、蘇婷婷、徐啓華、林佳臻、謝宜穎及被告蘇元德簽訂，租期自112年2月12日起至113年2月11日止，每月租金新臺幣（下同）21萬元（下稱系爭租約）。系爭租約第4條第1項約定，交付被告之履約保證金75,000元由前約移轉。原告並於112年2月7日將用以按月支付租金之支票各12張，交付予各出租人，其中交付於被告之12張租金支票，面額均為15,750元。原告依系爭租約第5條後段「若乙方（按即原告）擬提前終止租約，得於三個月前以書面通知甲方（按即出租人），經通知後三個月到期視同合意終止租約，甲方並應返

還履約保證金及乙方預繳之未到期租金支票。」約定，向出租人提前終止租約，並與多數出租人於112年4月11日簽訂終止房屋租賃協議書，提前於112年8月11日終止系爭租約，並已如期自系爭房屋遷離。原告於112年7月21日將終止房屋租賃協議書寄給被告，被告未予簽回。原告乃再於同年8月23日寄發存證信函至被告載於系爭租約之地址，告知將依系爭租約第5條約定提前終止租約，竟遭查無此人退回，依系爭租約第11條約定，仍應視為已於112年8月23日送達被告，系爭租約至遲於112年11月23日即視同合意終止。被告於系爭租約終止後，並未依約返還履約保證金及未到期租金支票，甚至將應返還之未到期租金支票全部予以兌現，原告自得向被告請求返還履約保證金75,000元及終止租約後已預繳之未到期租金40,950元。另被告未依系爭租約第4條第2項約定返還履約保證金，應按日賠償原告按押金總額百分之2計算（即1,500元）之違約金。為此聲明：(一)被告應給付原告115,950元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)被告應自民國112年11月24日起至返還履約保證金之日止，按日給付原告1,500元。

二、被告答辯：依系爭租約，原告若欲中途退租須於3個月前以書面通知被告，被告並未於終止房屋租賃協議書上簽名，亦未收到原告提前終止租約的存證信函，如何退還履約保證金？如已提前終止租約又為何租金支票均逐月兌現？況原告並未於簽訂系爭租約時交付履約保證金，所提出之110年8月12日票據影像，並非系爭租約履約保證金交付之證明。被告於108年8月15日取得訴外人蘇婷婷贈與之系爭房屋應有部分12分之1，依法繳納稅捐，而原告卻將租金交與他人，積欠原告自108年8月15日起至110年8月11日止，每月25,000元之租金合計70萬元，自無理由請求被告返還履約保證金、租金等。為此聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

兩造對於簽立系爭租約，由原告預先開具面額各15,750元之

01 租金支票12紙交付被告，且依系爭租約第5條約定，如原告
02 擬提前終止租約，須於3個月前以書面通知出租人，經通知3
03 個月到期，視同合意終止租約，出租人應返還履約保證金及
04 原告預繳之未到期租金支票等情均未為爭執，堪信為真正。
05 被告以未收受系爭租約之履約保證金，亦未收受原告通知提
06 前終止租約之存證信函，且原告已給付租金完畢，並無返還
07 履約保證金、未到期支票之可言，另以原告積欠伊108年8月
08 15日至110年8月11日以每月25,000元計算之租金或相當於租
09 金之不當得利，無從要求被告給付款項等為辯。則本件所須
10 審究者，分論如下：

11 (一)原告主張系爭租約至遲已於112年11月23日提前終止，有無
12 理由？

13 1.查原告於112年8月23日以存證信函通知被告依系爭租約第5
14 條約定提前終止系爭租約，請被告將履約保證金及未到期支
15 票返還原告之事由，並將存證信函掛號寄送至被告於系爭租
16 約留存之地址即新竹市○○區○○街000號，被以查無此人為
17 由退回等情，有原告提出之存證信函、回執及退回之信封等
18 可查（參卷宗第35頁至第41頁）。而兩造系爭租約第11條明
19 訂：「本契約規定應為之通知，均應以掛號信函為之，並均
20 以本契約末頁所載地址為甲乙各方之應受送達處所；甲乙方
21 依租約所載地址發通知函因而退回者，視同送達。」，原告
22 於112年8月23日寄發之存證信函，既係掛號寄送至系爭租約
23 末頁所載之被告新竹市○○街000號址，依兩造之約定，縱
24 信件被退回，亦視同送達。另按原告所提回執，可認提前終
25 止租約之存證信函已於112年8月23日送達。而系爭租約第5
26 條亦約定，原告擬提前終止租約，得於3個月前以書面通知
27 出租人，經通知後3個月到期視同合意終止租約，原告依此
28 主張系爭租約於通知到達後3個月之112年11月23日終止，核
29 屬有據。被告以伊人在國外，未收受送達為由，認系爭租約
30 未提前終止云云。然查，寄送至新竹市○○街000號址之被
31 告其餘信件，包含原告於112年7月21日寄送之終止房屋租賃

協議書、法院之通知書，均由被告訴訟代理人或受僱人代為收受，並不因被告是否出境而有異。兩造系爭租約第11條既已明訂向特定地址送達即生送達效力，避免惡意拒收所生之爭執，原告依該條約定主張已視同送達提前終止租約之意思表示，核屬有據。被告所辯，並無理由。

2.被告另稱租金支票已兌現，兩造已履行租約完畢，並未提前終止租約云云。惟查，本件原告係以預交之支票作為租金之給付，基於票據之無因性及文義性，不得任意止付票據，兩造乃於系爭租約第5條約定提前終止租約時，出租人應返還預繳之未到期租金支票。被告未依約返還，反兌現支票，已有違反契約義務，自不得以被告違反契約義務之兌現支票行為，反認原告已給付租金完畢，而謂租約未提前終止。

(二)原告請求被告返還履約保證金75,000元、預繳租金40,950元、按日以1,500元計算之違約金，有無理由？

1.系爭租約第5條約定原告擬提前終止租約，得於3個月前以書面通知出租人，經通知後3個月到期視同合意終止租約，出租人並應返還履約保證金及原告預繳之未到期租金支票。被告以未收到系爭租約之履約保證金為辯。惟查，被告曾於110年8月12日收受原告交付之履約保證金75,000元，並已兌領，此有票據影本在卷可憑（參卷宗第25頁）。參諸系爭租約第4條第1項「乙方於訂約時應交付甲方新台幣共玖拾萬元整為履約保證金，由甲方無息保管（由前約移轉）...蘇元德7萬5千元。...」之約定，及原告提出之票據影像，足認簽訂系爭租約時，原告應給付之履約保證金是由前約移轉而來。被告辯稱未收到履約保證金云云，並非可採。

2.系爭租約第5條既已約定原告提前終止租約後，被告應返還履約保證金，則原告請求被告返還履約保證金75,000元，核屬有據。另被告於系爭租約於112年11月23日終止後，應返還原告預繳之未到期租金支票，被告未為返還，反兌現支票，受領原應返還之金額，乃無法律上原因而受利益，應返還自112年11月24日起至113年2月11日止，共2月18日之租金

01 額40,950元（計算式： $15,750 \times 2 + 15,750 \times 18/30 = 40,950$ ）
02 ）。故原告請求被告給付115,950元（計算式： $75,000 + 40,950 = 115,950$ ）及自起訴狀繕本送達翌日起之利息，合於
03 兩造約定，應予准許。
04

05 3.原告依系爭租約第4條第2項約定，請求被告給付自系爭租約
06 終止翌日起至返還履約保證金之日止，以履約保證金75,000
07 元計算每日百分之2（即每日1,500元）之違約金。惟按約定
08 之違約金過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定
09 有明文。系爭租約第4條第2項約定如拖延返還履約保證金，
10 須每日賠償原告按押金總額百分之2計算之違約金，換算一
11 年之違約金為547,500元（計算式： $1,500 \times 365 = 547,500$ ）
12 ），已達履約保證金總數7.3倍，顯然過高。本院認違約金
13 應酌減為7,500元，方屬適當，原告逾此金額之違約金請
14 求，並無理由，無從准許。

15 (三)被告主張得以原告積欠108年8月15日至110年8月11日之租金
16 70萬元相抵，有無理由？

17 查被告曾於109年間以訴外人蘇婷婷已於108年8月15日將系
18 爭房屋應有部分 $\frac{1}{12}$ 移轉與被告，原告未向被告給付自1
19 08年8月15日起至返還系爭房屋之日（該期租約於110年8月1
20 1日屆期）止按月以2萬5千元計算之租金或相當於租金不當
21 得利為由，訴請原告如數給付，經臺灣臺北地方法院109年
22 度北簡字第547號、109年度簡上字第291號民事判決駁回確
23 定，此經原告提出上開判決書影本為憑。被告提起再審，亦
24 經臺灣臺北地方法院110年度再易字第1號判決駁回確定，此
25 經本院依職權查閱裁判無誤。被告既無權請求原告給付自10
26 8年8月15日起至110年8月11日止之租金或相當於租金之不當
27 得利，自無從於本件主張抵銷。被告另辯稱上開判決為無管
28 轄權之法院所為之不適格判決云云，惟按除別有規定外，確
29 定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。民事訴訟法
30 第400條第1項規定甚明。上開判決未經再審或其他程序予以
31 推翻，即存有既判力，得拘束兩造，被告謂上開判決為不適

01 格之判決云云，尚乏依據，自非可採。

02 四、綜上所述，本件原告請求被告返還履約保證金、終止租約後
03 未到期之租金、違約金等，於如主文第1、2項所示範圍內為
04 有理由，應予准許，逾此範圍之請求，核非有據，應予駁
05 回。

06 五、本判決係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告
07 一部敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規
08 定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核
10 與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日
13 新竹簡易庭 法 官 蔡孟芳

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 5 月 23 日
18 書記官 蕭宛琴