

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度店簡字第707號

原告 萬象有線電視股份有限公司

法定代理人 顧景琪

訴訟代理人 黃正龍

被告 黃明發

訴訟代理人 張國璽律師

黃筑瑄律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國112年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣361,290元，及自民國111年11月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣361,290元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國107年8月15日向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號13樓房屋（下稱系爭房屋），作為營業及有線電視機房使用，約定租期自107年9月1日起至112年8月31日止，租金每月新臺幣（下同）200,000元，押租保證金為2,000,000元（下稱系爭押租金）（下稱系爭租約），系爭租約並經公證在案。嗣原告因營運考量，兩造已合意於111年8月31日提前終止系爭租約。

(二)依系爭租約第4條約定：「押租保證金新台幣貳佰萬元整，本件為續約，本保證金係承接前次租約之保證金（公證案號：105年度北院民公誌字第000909號），以作為乙方履行

01 本契約義務之擔保。該押租保證金於乙方在租約終止或屆滿
02 時騰空恢復原狀，及使用執照恢復為一般事務所並交還房屋
03 後，甲方應於七日內將押租保證金無息退還乙方；雙方同意
04 上期租約押租保證金轉至本新約，故本新約不另做押金簽收
05 交換。」原告已於111年8月11日完成系爭房屋之拆除復原工
06 程並經被告驗收確認，復於同年月23日交還系爭房屋鑰匙1
07 支予被告，嗣系爭房屋之使用執照變更登記已於同年10月20
08 日通過，原告並於同年月25日交付使用執照變更登記之相關
09 文件予被告。依系爭租約第8條第3項約定：「租賃期限未
10 滿，任一方擬終止契約，應於兩個月前以書面通知他方，經
11 他方同意後始得為之。雙方同意如終止契約成立，違約之一
12 方需給付他方違約金新台幣肆拾萬元整。如因乙方之事由而
13 需支付違約金，乙方同意自押租保證金抵付。另已支付未到
14 期之租金支票，甲方應於房屋恢復原狀交還房屋時返還乙
15 方。」被告僅得收取原告提前終止系爭租約之違約金
16 400,000元並自系爭押租金中扣除，而應退還原告1,600,000
17 元。

18 (三)詎被告以原告於111年10月25日始交付使用執照變更登記之
19 相關文件，而認原告違反系爭租約第8條第2項約定：「乙方
20 於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿
21 之翌日起，乙方應支付按房租壹倍計算之違約金。」應賠償
22 自111年9月1日起至同年10月25日止之違約金361,290元。然
23 系爭租約第8條第2項約定之文義僅限於「不交還房屋」，並
24 未包含「使用執照變更完畢」，原告並無違約情事；況且，
25 系爭房屋之使用執照變更並未涉及使用類組變更，自始無礙
26 被告使用收益系爭房屋，被告並未因此受有損害。被告迄今
27 僅退還原告系爭押租金中之1,238,710元，未將剩餘之
28 361,290元退還原告，經原告催告仍拒絕返還等語，爰依系
29 爭租賃契約第4條約定、民法第179條之規定提起本件訴訟，
30 並請求法院擇一為有利之判決。

31 (四)並聲明：被告應給付原告361,290元，及自111年11月2日起

01 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02 二、被告則以：

- 03 (一)系爭租約第6條第3、5項分別約定：「乙方於租賃期滿應即
04 將房屋遷讓交還，不得向甲方請求遷移費或任何費用」、
05 「房屋有改裝設施之必要，乙方取得甲方同意後得自行裝
06 設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時並應負責回復
07 原狀。」再參民法第455條之規定，可見交還系爭房屋應與
08 回復原狀併同進行，承租人負有回復原狀之義務，如原告未
09 將系爭房屋使用執照由「公共事業設施（有線電視台）」變
10 更登記為「一般事務所」，將影響系爭房屋之使用收益，而
11 可解為影響系爭房屋之生產力。此外，系爭租約第4條約定
12 將「騰空恢復原狀、使用執照恢復為一般事務所、交還房
13 屋」並列，可認系爭租約第8條第2項約定之「交還房屋」係
14 一連串之流程，而包含騰空恢復原狀及使用執照恢復為一般
15 事務所。然而，被告遲於111年10月25日始完成系爭房屋使
16 用執照變更登記，自屬系爭租約第8條第2項約定之「不交還
17 房屋」，被告依系爭租約第8條第2項約定自系爭押租金中扣
18 除361,290元之違約金，自屬有據。至於被告在系爭房屋之
19 拆除復原工程驗收文件上簽名，僅係為利於施工廠商向原告
20 請款，並非代表被告同意原告無須完成使用執照變更登記。
- 21 (二)此外，被告交付系爭房屋鑰匙3支予原告，原告僅交還1支予
22 被告；且系爭房屋之大門原為「向屋內開防火門」及「向屋
23 外開強化玻璃門」，而被告前於88年間出租系爭房屋予訴外
24 人台雅有線電視股份有限公司（下稱台雅公司），台雅公司
25 將「向屋內開防火門」變更為「向屋外開防火門」，而將
26 「向屋外開強化玻璃門」拆除，嗣由原告續租系爭房屋且繼
27 授台雅公司與被告間之權利義務關係，而原告未將系爭房屋
28 之大門恢復原狀，亦屬系爭租約第8條第2項約定之違約情
29 事，致原告須自費將系爭房屋回復原狀而支出399,105元。
- 30 (三)如認原告請求有理由，因被告未將系爭房屋大門回復原狀，
31 已違反民法第455條規定及系爭租約第6條第5項之回復原狀

01 義務，原告因而受有399,105元之損害，依民法第231條第1
02 項之給付遲延、同法第277條之不完全給付，被告應負損害
03 賠償責任，爰以此主張抵銷等語，資為抗辯。

04 (四)並聲明：原告之訴駁回。

05 三、經查，原告於107年8月15日向被告承租系爭房屋，作為營業
06 及有線電視機房使用，約定租期自107年9月1日起至112年8
07 月31日止，租金每月200,000元，系爭押租保證金為
08 2,000,000元，系爭租約並經公證在案，嗣兩造合意於111年
09 8月31日提前終止系爭租約。原告於111年9月2日提出系爭房
10 屋使用執照變更登記之申請，並於同年10月20日經臺北市政
11 府都市發展局核准，原告再於同年月25日交付相關文件予被
12 告，而被告迄今僅退還系爭押租金之1,238,710元等情，為
13 兩造所不爭執（本院卷第246至247頁），並有本院所屬民間
14 公證人重慶聯合事務所107年度北院民公有字第000371號公
15 證書暨所附系爭租約、臺北市政府都市發展局111裝修
16 （使）第5350號建築物室內裝修合格證明、本院112年度店
17 司簡調字193號調解筆錄各1份在卷可稽（本院卷第31至69、
18 225至242、179至181頁）。是此部分事實，首堪認定。

19 四、得心證之理由

20 (一)原告有無違反系爭租約第8條第2項之約定？

21 1.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
22 句。民法第98條定有明文。如契約之文字已表示當事人之真
23 意，無需別事探求者，自不得捨契約文字而為曲解。解釋意
24 思表示端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和
25 諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信
26 原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達
27 到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋
28 之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，
29 誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台
30 上字第1671號判決意旨參照）。

31 2.系爭租約第8條第2項約定：「乙方於終止租約或租賃期滿不

01 交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按
02 房租壹倍計算之違約金。」有系爭租約1份在卷可憑（本院
03 卷第31至69頁），再參諸系爭租約第6條第3、5項分別約
04 定：「乙方於租賃期滿應即將房屋遷讓交還，不得向甲方請
05 求遷移費或任何費用」、「房屋有改裝設施之必要，乙方取
06 得甲方同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交
07 還房屋時並應負責回復原狀。」及系爭租約第4條約定：
08 「押租保證金新台幣貳佰萬元整，本件為續約，本保證金係
09 承接前次租約之保證金（公證案號：105年度北院民公誌字
10 第000909號），以作為乙方履行本契約義務之擔保。該押租
11 保證金於乙方在租約終止或屆滿時騰空恢復原狀，及使用執
12 照恢復為一般事務所並交還房屋後，甲方應於七日內將押租
13 保證金無息退還乙方；雙方同意上期租約押租保證金轉至本
14 新約，故本新約不另做押金簽收交換。」可見「交還房
15 屋」、「恢復原狀」、「使用執照恢復為一般事務所」應屬
16 承租人即原告於系爭租約終止後所負之不同義務，此觀上開
17 不同約定將三種義務於不同情形分列即明。而系爭租約第8
18 條第2項約定之違約情事，則僅限於原告在系爭租約終止或
19 期滿後「不交還房屋」之情形，並未包含違反「恢復原狀」
20 及「使用執照恢復為一般事務所」之義務，其文義並無不明
21 確之處。另依系爭租約第4條約定，「恢復原狀」及「使用
22 執照恢復為一般事務所」等義務之履行，則為被告退還原告
23 系爭押租金之條件，唯有條件成就時，被告始負有在7日內
24 退還系爭押租金之義務，亦即在原告尚未完全履行上開義務
25 前，縱使系爭租約已終止或屆滿，被告未退還系爭押租金即
26 不負遲延責任。被告雖辯稱「交還房屋」係包含「恢復原
27 狀」及「使用執照恢復為一般事務所」之一連串流程等語，
28 然系爭租約之上開文字已明確表示當事人之真意，自不得捨
29 契約文字而為曲解，逕將系爭租約第8條第2項約定之違約事
30 由擴張及於文義所未包含之承租人義務，故被告上開辯詞，
31 應不足採。

01 3.又原告已於111年8月23日交還系爭房屋鑰匙1支予被告乙
02 節，為兩造所不爭執（本院卷第247頁），被告雖辯稱其當
03 初交付原告3支鑰匙等語（本院卷第247頁），然此情並未見
04 於系爭租約之約定中，被告復未舉證以實其說，故堪認原告
05 已於111年8月23日將系爭房屋交還被告，而無違反系爭租約
06 第8條第2項約定之情事甚明。準此，被告辯稱原告應賠償自
07 111年9月1日起至同年10月25日止，按房租1倍計算之違約金
08 361,290元，應屬無憑。

09 (二)被告主張抵銷，有無理由？

10 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
11 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能
12 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第334
13 條定有明文。

14 2.被告辯稱原告繼授台雅公司之權利義務關係，未將系爭房屋
15 之大門恢復原狀，致其受有399,105元之損害，並以此主張
16 抵銷等情（本院卷第322至323頁），固據提出臺北市政府工
17 務局88年變使字第0191號變更使用執照、修改竣工圖申請
18 書、照片、估價單等件為憑（本院卷第265至266、275至
19 278、279、305至315、317至318頁）。惟查，系爭房屋已於
20 111年8月11日完成拆除復原工程，並經被告驗收確認，此有
21 中嘉數位萬象和平機房拆除復原工程竣工驗收資料在卷可證
22 （本院卷第71至131頁），堪信原告已履行其將系爭房屋恢
23 復原狀之義務。被告固稱其係為便於施工廠商向原告請款始
24 於上開拆除復原工程竣工驗收資料簽名，然如原告尚未將系
25 爭房屋完全恢復原狀，被告本無勉於簽名之義務，上開拆除
26 復原工程竣工驗收資料既經被告簽名確認，自堪認被告對於
27 原告履行其將系爭房屋恢復原狀之義務，已經確認後同意。

28 3.此外，縱然被告所稱系爭房屋之大門經變更後未恢復原狀乙
29 節屬實，此乃台雅公司於88年間所為，亦為被告所陳明（本
30 院卷第322頁），而兩造係自89年3月間始就系爭房屋第一次
31 成立租賃關係，有租賃契約1份存卷可佐（本院卷第325至

339頁），上開租賃契約並未約明原告就台雅公司與被告間之權利義務關係有何繼授之關係，被告復未就台雅公司與原告間權利義務關係如何繼授乙節舉證以實其說，則難認被告此部分主張為可採。故被告以上開費用對原告主張抵銷，應無理由。

(三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1、2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦有明定。本件原告對被告之請求屬有確定期限之給付，此觀系爭租約第4條約定即明，原告既已於111年10月25日將系爭房屋之使用執照恢復為一般事務所，則被告應於7日內即111年11月1日前退還系爭押租金，是被告自111年11月2日起，即負遲延責任。準此，原告請求被告給付361,290元及自111年11月2日起算之5%遲延利息，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約第4條之約定，請求被告給付如主文第1項所示之金額，為有理由，應予准許。至原告另基於民法第179條規定請求部分，因屬選擇合併關係，本院即無庸再為審酌，附此敘明。

六、本件係適用簡易程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第427條、第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此

01 敘明。

02 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日

04 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

05 法 官 林易勳

06 以上正本係照原本作成。

07 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴

08 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日

11 書記官 徐子芹