

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第2670號

原告 炬亭有限公司

法定代理人 畢致平

訴訟代理人 王士豪律師

複代理人 王思雁律師

陳歆宜

黃鈺茜

被告 上洋全球有限公司

法定代理人 許琴琴

訴訟代理人 李盈宏

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國112年3月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣339,675元，及自民國111年7月24日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之94，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國106年10月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由原告向被告承租門牌號碼臺中市○○路0段000號、142號房屋二棟全部（下稱系爭房屋），作為經營餐飲業使用，約定租賃期間自106年10月1日起至114年9月30日止，租金自106年10月1日起至110年9月30日止，每月新臺幣（下同）18萬元；自110年10月1日起至114年9月30日止，每月20

萬元。原告並於107年2月1日依系爭租約第3條約定匯款369,000元予被告，其中360,000元為保證金即押租金（下稱系爭押租金），9,000元為稅金。嗣新冠肺炎疫情爆發，餐飲業飽受打擊，兩造合意終止系爭租約，被告法定代理人並於111年4月28日委託訴外人黃長琄前往系爭房屋現場與原告點交完畢，是原告既已結清應付之款項、履行應盡義務並交還租賃物，被告自應依系爭租約第3條約定返還押租金，然被告迄仍未返還。而系爭租約終止後，被告自111年4月28日起即屬無法律上原因受有36萬元之利益，並致原告受有36萬元之損害。

(二)對被告抗辯之陳述：

- 1.原告並未積欠被告任何款項，系爭租約係被告之法定代理人許琴琴於111年3月14日寄發存證信函終止契約，告知系爭房屋已另有他用、要求原告於7日內搬離，並委託黃長琄至系爭房屋現場與原告點交完畢，有聲明書為證，非原告單方面終止，而係兩造合意終止系爭租約。被告主張111年5月租金未付部分，應屬被告與惹鍋崇德股份有限公司（下稱惹鍋公司）間之債權債務關係，況惹鍋公司代表人即被告之訴訟代理人李盈宏，顯見其企圖將惹鍋公司積欠被告之租金與本件訴訟混同；另依原證4之聲明書第1條，有載明「交接過後……」益認原告實際上未積欠被告任何的款項。且被告並未交付現場物料庫存、餐具、海鮮龍蝦魚缸、現場POS機等物件予原告。稅金9,000元係指原告裝潢期間，原應由房東繳納之稅金，兩造約定由原告負擔。
- 2.而兩造既已於111年4月28日點交完畢，聲明書亦載明「交接過後，此標的物未來之修繕或其他支出與炬亭有限公司(即原告)無關……」，且細觀被告所提統一發票品項，均為惹鍋公司開業支出之費用，自不得向原告請求111年5月電費、5月25日之油漆工程費、6月2日之廣告招牌費、7月4日之地磚費用；11年5月惹鍋公司之員工薪資、電腦周邊設備耗材、服務費等，被告提出開給惹鍋的發票，被告自承是新租

客，不能轉嫁 給原告負擔。另電費的部分，均係111年6、7月的電費，兩造於111年4月已經終止契約，自不得向原告請求。回復原狀其中之清潔費，單據係被告硬湊出來，與被告提出之證二不符，此部分無理由。

3.系爭租賃契約第7條第4項雖約定「契約簽訂後即本契約租賃期限未滿，承租方擬終止租約時，須於1個月前通知出租人，出租人沒收當年度1個月租金作為賠償」，惟系爭租約係被告以存證信函終止，業如前述，非原告違反上開約定，被告不得沒收當年度1個月租金作為賠償。

(三)為此，爰依系爭租約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應給付原告36萬元，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。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)依系爭租約之約定，保證金之返還應以「租賃期滿承租人結清應付款項」為條件，惟系爭租約之終止，係因原告提前解約，導致租期未滿。況原告不僅未結清應付款項，交還房屋時亦未依系爭租約第4條第5款約定，回復原狀並打掃乾淨，尚積欠111年5月份租金18萬元（因疫情關係未調整）、違約金18萬元、電費35,500元，及回復原狀費用276,850元（招牌拆除10萬元、房屋復原101,850元、人力清潔75,000元）、遺失補償費用449,000元（現場物料庫存17萬元、餐具10萬元、海鮮龍蝦魚缸12萬元、現場POS機59,000元），共計為1,139,350元。

(二)提前解約之違約金亦為1個月租金；18,000元係要向原告請求之租金；被告開給惹鍋的發票，但惹鍋不願意支付，故應由原告支付。電費因為有兩個地址、兩個電錶，被告所提出之電費收據只有在附表列一份，其他部分尚未列上去，111年6、7月之電費本即為4月14日至5月11日之電費。廣告招牌是要拆除舊招牌，廣告公司開給新租戶惹鍋公司；房屋復原費用係地板部分66,150元、油漆工程35,700元，POS機於電

01 腦週邊耗材及服務費，因為已經遺失，故被告再購買。

02 (三)新租客惹鍋公司於111年5月24日開始營業，惹鍋公司不同意
03 給付5月份之全部租金，且原告迄仍設籍在原址未搬離。惹
04 鍋公司認為該款項倘由惹鍋公司支付，應委託被告代為向原告
05 求償。又原告系爭租約未到期即撤離，依據系爭租約第7
06 條第4項之約定，得請求相當1個月租金之違約金。營業用電
07 費收據，計費期間自111年4月14日至5月11日，均為原告營
08 業期間所使用，應由原告負擔，被告已代墊完畢。招牌拆
09 除、房屋復原費用，係被告委託惹鍋公司代為清除原告所遺
10 留招牌、復原房屋環境（含油漆及地磚）所生，人力清潔費
11 用，惟被告派員進行環境清潔之工資。現場物料庫存、餐具
12 之單據已遺失，金額係由平時店內庫存水平估算而得，海鮮
13 龍蝦魚缸採購單亦遺失，金額係依市價估算而得，POS機
14 （含安裝服務費）費用，係因POS 機遭原告拿走。

15 (四)被告之存證信函係發給原告其他股東並非原告，被告係以原
16 告48%股權合夥股東身份，按合夥契約第1條第4項約定，因
17 連續虧損終止合夥關係，要求原告其他股東依合夥契約交還
18 現有設備，並歸還被告之店面；黃長琄係被告法定代理人前
19 夫之妹妹，發現股東陳思衛等人在店內搬設備，當場制止並
20 要求原告法定代理人出面說明未果，黃長琄在現場點交設
21 備，僅係受被告委任確認當日仍在現場之設備及現況，並無
22 其他法定授權委託關係，無權代理被告確認是否有設備缺失
23 或損壞，事後被告清理設備清單及進行復原，始發現設備缺
24 失及房屋損害。另被告訴訟代理人李盈宏為惹鍋公司負責人
25 與本件訴訟無關，被告委託新租客於進駐前進行房屋修繕及
26 清潔，同意修繕費用自租金中扣除，故相關費用憑據始以惹
27 鍋公司提示之相關發票佐證等詞，資為抗辯。並聲明：原告
28 之訴駁回。

29 三、得心證之理由：

30 (一)原告主張其向被告承租系爭房屋並簽立系爭租約，約定租期
31 自106年10月1日起至114年9月30日止，租金自106年10月1日

01 起至110年9月30日止，每月18萬元；自110年10月1日起至11
02 4年9月30日止，每月20萬元，原告並於107年2月1日依系爭
03 租約第3條約定匯款369,000元予被告，訂約時已交付系爭押
04 租金，嗣被告將系爭房屋出租予惹鍋公司之事實，業據原告
05 提出系爭租約、存摺明細、被告所寄發之存證信函為證（本
06 院卷第21-25、141-143頁），為被告所不爭執，此部分事
07 實，洵足認定。惟原告主張被告應返還押租金36萬元，為被
08 告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者厥為系爭租
09 約是否已經合法終止，詳下述之內容。

10 (二)按由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
11 不能舉證，以證實自己主張之事實為真正，則被告就其抗辯
12 事實即令不能舉證或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之
13 請求（最高法院83年度台上字第1073號判決意旨參照）。又
14 按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並以當時之事實
15 及其他一切證據資料為判斷標準，不得拘泥於所用之文字，
16 致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真
17 意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目
18 的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該
19 意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在
20 內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院105
21 年度台上字第595 號判決要旨參照）。是以，本件原告主張
22 被告提前終止系爭租約，應由原告負舉證之責。

23 (三)經查，依原告所提出被告法定代理人許琴琴寄發之存證信函
24 內容所示「……另本人現有租用供台端營運之店面（地址：
25 台中市○○區○○路0段000號）將另有他用，請台端於收到
26 本存證信函後，7日內交還現有器具，若本人承租(應係出租
27 之誤)之店面及器具，有任何的損壞或遺失短缺，本人將保
28 留法律追訴權……」等文句（本院卷第141-143頁），足見
29 被告法定代理人確有收回系爭房屋另作他用之意思表示，堪
30 認系爭租約業經被告以其法定代理人許琴琴之名義合法終
31 止。

01 1.被告雖辯稱：其係以原告48%股權合夥股東身份，發存證信
02 函給原告其他股東並非原告，按合夥契約第1條第4項約定終
03 止合夥關係，要求原告其他股東依合夥契約交還現有設備，
04 並歸還被告之店面等詞；惟系爭房屋為系爭租約之租賃標
05 的，不論被告法定代理許琴琴係以原告合夥股東身分通知原
06 告各合夥股東及原告之法定代理人畢致平，說明現有租用之
07 系爭房屋另有他用，請於收到存證信函後7日內交還之旨，
08 實質上已屬系爭房屋出租人即被告終止系爭租約之意思通
09 知。

10 2.再酌以原告提出之授權書、聲明書分別載明「茲授權黃長琄
11 代本人在符合法律規範程序內，處理『本人租賃建物』（地
12 址：台中市○○區○○路0段000號）（即系爭房屋）及財產設
13 備以下事情……」、「本人黃長琄代表炬亭有限公司（即原
14 告）股東許琴琴，於111年4月28日，於小胖鮮鍋崇德店執行
15 設備點交。經本人確認後，『坐落於台中市○○區○○路0
16 段000號之標的物』，設備完整，『可以完成點交』。本人
17 同意以下一、交接過後，此標的物未來之修繕或其他支出與
18 炬亭有限公司無關，其他衍生事宜由本人承受」之內容（本
19 院卷第27-29頁），益證系爭房屋已於111年4月28日完成點
20 交而合法終止屬實，始由黃長琄出具聲明書予原告收執，是
21 被告辯稱係原告提前終止租約，及原告積欠111年5月份租金
22 18萬元之詞，即屬無據。又兩造於系爭租約第7條其他特約
23 事項第4項約定：「契約簽訂後及本契約租賃期限未滿，承
24 租方擬終止租約時，須於一個月前通知出租人，出租人沒收
25 當年度一個月租金作為賠償，……。」（本院卷第22頁），
26 係約定租賃期間內承租人提前終止租約時，應賠償出租人1
27 個月租金作為賠償；本件承前所述，既係出租人提前終止租
28 約，與上開約款情形不同，是被告抗辯原告應給付提前解約
29 之違約金即1個月租金18萬元，並非可採。

30 (四)次按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
31 租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消

01 減，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
02 還押租金，自為法之所許（最高法院83年度台上字第2108號
03 判決要旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履
04 行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
05 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而
06 於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87
07 年度台上字第1631號判決要旨參照）。再按二人互負債務，
08 而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他
09 方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段亦定有明文。
10 押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債
11 務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或
12 其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關
13 係終了、承租人無不履行其債務且返還租賃物之停止條件成
14 就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務；故於租賃關
15 係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返還
16 承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了、返還租賃物
17 時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務
18 不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而返
19 還餘額。

- 20 1.查系爭租約已於111年4月28日合法終止，業如上述，被告辯
21 稱原告尚有電費35,500元，及回復原狀費用276,850元（招
22 牌拆除10萬元、房屋復原101,850元、人力清潔75,000
23 元）、遺失補償費用449,000元（現場物料庫存17萬元、餐
24 具10萬元、海鮮龍蝦魚缸12萬元、現場POS機59,000元）等
25 需賠償被告，固據提出統一發票，電費繳費憑證、人力清潔
26 費用明細等件為證（本院卷第119、123-135頁），惟其中除
27 下述部分電費外，其餘均係被告開立予惹鍋公司之發票，與
28 原告並無關係；且前揭被告法定代理人許琴琴授權黃長琄之
29 授權書載明「一、維護並避免『本人租賃』（即系爭房屋）之
30 建物遭受損壞。二、維護本人『依合約出資財產設備』之完
31 整性」之授權事宜，已見系爭房屋之出租係本件系爭租約，

01 系爭房屋內之財產設備係許琴琴對原告公司合夥事業之出
02 資；再上開黃長琄經許琴琴授權後出具之聲明書亦載明系爭
03 房屋已完成點交，且記載「本人(即許琴琴)同意以下一、
04 交接過後，『此標的物(即系爭房屋)未來之修繕或其他支出
05 與炬亭有限公司(即原告)無關』，其他衍生事宜由本人承
06 受。二、炬亭有限公司即日開始進行清算事宜，『清算期間
07 如有需股東按股份比例再行出資清償欠款、應付貨款與其他
08 應付款項』，本人願照炬亭有限公司算後結果負擔股東許琴
09 琴應負擔之部分。……」等內容，是被告再以上述系爭房屋
10 之回復原狀費用276,850元(招牌拆除10萬元、房屋復原10
11 1,850元、人力清潔75,000元)主張抵銷云云，即非可採，
12 及被告所稱補償費用449,000元(現場物料庫存17萬元、餐
13 具10萬元、海鮮龍蝦魚缸12萬元、現場POS機59,000元)等
14 費用，容屬原告公司合夥事業小胖鮮鍋崇德店之事務清算事
15 宜，非係承租人即原告關於系爭租約有何未償付之其他債務
16 不履行損害賠償等，依前述說明意旨，被告辯述此等費用與
17 原告請求之押租金抵銷或抵充清償云云，亦非可採。

18 2.另系爭房屋電費計費期間為111年4月14日至5月11日，共計2
19 8日，金額合計為37,782元，每日平均為1,349元〔計算式：
20 $(35,500+2,282) / (17+11) = 1,349$ 元，元以下四捨五
21 入〕，有電費繳費憑證在卷可佐(本卷卷第123-125頁)，
22 則被告主張於系爭租約終止前之111年4月14日至28日期間，
23 共計15日之電費20,235元(計算式： $1,349 \times 15 = 20,235$)，
24 應由原告負擔，係屬有據。

25 (五)原告對被告上開押租金債權，核屬無確定期限之給付，應經
26 原告之催告而未為給付，被告始負遲延責任。準此，依民法
27 第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，原告請
28 求被告自起訴狀繕本寄存送達之翌日即111年7月24日起(本
29 院卷第39頁之送達證書)，至清償日止，按週年利率5%計付
30 遲延利息，核無不合。

31 (六)綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付339,

765元（360,000-20,235=339,765），及自111年7月24日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦之方法，核與判決之結果不生影響，無庸逐一說明，併此敘明。

四、本判決原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，原告就此勝訴部分陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權發動，毋庸為准駁之諭知；至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 4 月 24 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 楊 嶠 琇

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），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 4 月 24 日
書記官 鄭雅雲