

原告 立達儲能科技股份有限公司

法定代理人 黃志文

訴訟代理人 陳雅筑

王子綺

被告 大府實業股份有限公司

法定代理人 李林秀美

訴訟代理人 林見軍律師

上列當事人間請求返還押金事件，經本院於民國113年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：兩造於民國112年5月9日簽立廠辦租賃契約書(下稱系爭租約)，並經公證在案，約定原告向被告承租門牌號碼臺中市南屯區工業區22路11號房屋，租賃期間10年，自112年12月1日起至122年11月30日止，第1至3年每月租金為新臺幣(下同)37萬元，兩造並同意將被告於112年2月22日所交付之租屋訂金75萬元轉換為押金。嗣原告於112年11月27日以函文通知將於113年1月30日終止系爭租約，而被告於112年11月28日收受該函文，故原告之通知已符合系爭租約第13條第2項「於終止前2個月通知被告」之規定，應已生合法終止之效力。又系爭租約第13條第2項規定任意終止租約應賠償出租方2個月之當月租金額違約金，故原告應賠償被

01 告之違約金即為74萬元(計算式：終止當月即113年1月之租
02 金額37萬元×2個月＝74萬元)，復依系爭租約第13條第3項，
03 由押金75萬元充抵違約金74萬元後，被告即應將剩餘之押金
04 1萬元返還原告，爰依系爭租約之法律關係提起本件訴訟。
05 並聲明：被告應給付原告1萬元，及自112年12月28日起至清
06 償日止，按年息百分之5計算之利息。

07 二、被告則以：系爭契約係自112年12月1日方正式生效，原告在
08 112年11月27日即引用系爭租約第13條第2項之規定為終止租
09 約之法律依據，於法自屬有違。又系爭租約第13條第2項之
10 規定係建立在容有發生系爭租約第17條之具體情況下方有適
11 用，否則系爭租約第17條之規定將形同具文，本件原告於無
12 系爭租約第17條之情況下，不具任何理由片面終止租約，於
13 法無據，自不得請求返還押金等語。並聲明：原告之訴駁
14 回。

15 三、得心證之理由

16 (一) 原告主張兩造於112年5月9日簽立系爭租約，約定原告向被
17 告承租門牌號碼臺中市南屯區工業區22路11號房屋，租賃期
18 間10年，自112年12月1日起至122年11月30日止，第1至3年
19 每月租金為37萬元，兩造並同意將被告於112年2月22日所交
20 付之租屋訂金75萬元轉換為押金，嗣原告於112年11月27日
21 以函文通知將於113年1月30日終止系爭租約，而被告已於
22 112年11月28日收受該函文等事實，業據提出與其所述相符
23 之系爭租約、112年度中院民公中字第0523號公證書、立達
24 儲能科技股份有限公司112年11月27日立達字第112112701號
25 函、租賃定金收據等件為證（本院113年度司促字第4375號
26 卷第11至22頁），且為被告所不爭執，堪信原告主張為真。
27 惟被告則以前詞資為抗辯，否認原告已合法終止系爭租約及
28 有應將押金返還原告之義務。則本件應審究者厥為：系爭租
29 約是否已合法終止？原告請求返還押金1萬元是否有理？

30 (二) 原告主張原告於112年11月27日以函文通知將於113年1月30
31 日終止系爭租約，而被告於112年11月28日收受該函文，故

01 原告之通知已符合系爭租約第13條第2項「於終止前2個月通
02 知被告」之規定，應已生合法終止之效力等語，為被告所否
03 認，辯稱略以系爭契約係自112年12月1日方正式生效，原告
04 在112年11月27日即引用系爭租約第13條第2項之規定為終止
05 租約之法律依據，於法自屬有違。又系爭租約第13條第2項
06 之規定係建立在容有發生系爭租約第17條之具體情況下方有
07 適用，否則系爭租約第17條之規定將形同具文，本件原告於
08 無系爭租約第17條之情況下，不具任何理由片面終止租約，
09 於法無據等語。經查，系爭租約第13條第2項約定：若承租
10 方（即原告）需提前終止本契約者，則承租方應至少於終止
11 前2個月書面通知出租方（即被告），並應賠償出租方2個月
12 之當月租金額之違約金等語。固確實約定如承租方即原告如
13 提前終止租約，應至少於終止前2個月書面通知出租方（即
14 被告），並應賠償出租方2個月之當月租金額之違約金。第
15 17條則約定租賃期間有下列情形之一，致難以繼續使用者，
16 承租方得提前書面終止本契約，出租方不得要求任何賠償，
17 且出租方應給付2 個月之當月租金額予承租方作為懲罰性違
18 約金：一、租賃標的因不可歸責承租方之事由致一部滅失，
19 且其存餘部分不能達租賃之目的；惟租賃標的因天然災害或
20 不可歸責於出租方事由致一部滅失，且其存於部分不能達租
21 賃之目的，承租方得提前書面終止本契約，但出租方不給付
22 2個月之當月租金額 予承租方作為懲罰性違約金。二、因第
23 三人就租賃標的主張其權利，致承租方不能為約定之使用。
24 三、出租方違反本契約第十條第五項約定，經承租方限期書
25 面催告改善完成，而出租方仍未改善完成者等語。依上開2
26 契約條文之內容觀之，第13條第2項為承租人得任意終止租
27 約之約定，第17條則為特定狀況下承租人得終止租約之約
28 定，2者之性質不同，承租人是否需負擔違約金之狀況亦不
29 同，是難認為有系爭租約第17條約定之存在，被告則無依系
30 爭契約第13條第2項終止契約之空間，否則何需分列2不同要
31 件之契約條文，是被告此部分所辯，尚無可採。而原告業於

112年11月27日以書面通知被告解除系爭租約，（見支付命令卷第19頁），被告就此雖辯稱系爭契約自000年00月0日生效，原告於生效前之112年11月27日終止系爭租約契約，於法有違等語。然查，依支付命令卷中所附之公證書及系爭租約，系爭租約係於112年5月9日公證，斯時系爭租約應已成立，112年12月1日應係租賃期間開始之日期，並非系爭契約成立之日期，被告所辯，顯有誤會。是原告既於112年12月27日通知被告系爭租約於113年1月30日終止，已符合系爭租約第13條第2項所約定2個月前終止租約之條件，原告終止系爭租約，應屬有據。

(二)原告請求返還押金1萬元是否有理？

(1)系爭租約第4條約定：「一、承租方已於112年2月22日交付現金750,000元整予出租方作為租屋定金（以下簡稱租屋定金），且租賃雙方已於112年2月22日簽訂「租賃定金收據」。二、押金由租賃雙方約定為750,000元整，租賃雙方同意將租屋定金轉換為押金。三、前項押金，除有本契約第十一條第三項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項得抵充之情形外，出租方應於租賃期間屆滿或本契約解除或終止，承租方以現況返還租賃標的時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金予承租方。」等語。

(2)經查，原告於112年11月27日發函予被告通知於113年1月30日終止，雖確實符合系爭租賃契約第13條第2項2個月前終止契約之約定，惟依系爭租賃契約第13條第2項之文義觀之，提前2個月終止期間，期間之租金承租人仍有繳納之義務，2個月租金之違約金，應係承租人單方任意終止契約部分之違約金，不包含在原應繳納之租金範圍內。是故租賃期間之112年12月1日至113年1月30日之2個月每月37萬元之租金，依系爭租賃契約之約定，原告仍有繳納之義務，加計違約金2個月，是被告依系爭租賃契約得向原告請求之金額應為4個月之租金額。而本件原告於112年2月22日所支付之租屋定金750,000元，顯然少於4個月每月37萬元之租金額，是原告請

01 求扣除違約金74萬元後，被告應給付原告1萬元，尚難認為
02 有據。

03 四、綜上所述，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付
04 1萬元，及自112年12月28日起至清償日止，按年息5%計算
05 之利息，為無理由，應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
07 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
08 敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

11 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

12 法 官 張清洲

13 以上為正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向
15 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
16 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
17 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
18 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 113 年 8 月 16 日

20 書記官 蕭榮峰