

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第254號

原告 樂多多世界股份有限公司

法定代理人 林少鈞

訴訟代理人 崔積耀

被告 金逢源開發股份有限公司

法定代理人 王美華

訴訟代理人 吳紹貴律師

羅詩婷律師

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國113年3月29日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告（原名肉多多世界股份有限公司，民國110年10月更名）向被告承租臺中市○區○○路00號1、2樓、72之1號1、2樓及72之2號2樓房屋，押金新臺幣（下同）840,000元，兩造於109年11月20日公證簽署房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。系爭租約原定租期於115年1月15日屆至，惟兩造同意租期提前於111年10月7日終止，而依系爭租約第十七條第一項約定，原告須給付被告1.5個月租金作為違約金，兩造另約定終止當時之租金以每月220,000元計，是以，原告給付之押金，扣除110年9月16日至同年10月7日租金及相當1.5個月之違約金後，被告應退還押金350,322元（計算式：押金840,000元-9月16日至9月30日租金110,000元-10月1日至10月7日租金49,678元(220,000/31日×7日)-1.

5個月違約金330,000元=350,322元），然被告卻僅退還押金150,570元，尚餘199,752元經原告通知仍未退還等語。並聲明：被告應給付原告199,752元，及自112年1月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：對於兩造簽訂系爭租約、押金840,000元、租期提前於111年10月7日終止、原告須給付被告1.5個月租金作為違約金不爭執。惟被告僅同意系爭租約之租金於111年8月16日至111年9月15日止，該月份之租金由原本308,700元降租為220,000元，兩造就此降租約定並另有簽立「合約書附約」（下稱系爭租約附約），其中系爭租約附約第二條：「除本附約約定之外，其餘仍依上開房屋租賃契約書之條款辦理。」是以，111年9月15日後，非兩造約定之降租期間者，本應回歸系爭租約約定之租金數額308,700元。故被告應退還原告押金數額為150,570元，且被告於111年12月28日已隨存證信函附上金額150,570元之支票一張與金額分別為226,380元（租金）、463,050元（違約金）之發票二張予原告，原告亦已於112年8月23日將上開支票兌現。是原告於本件之請求自無理由等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

三、本院之判斷：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許；租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

（二）經查，原告向被告承租臺中市○區○○路00號1、2樓、72之

01 1號1、2樓及72之2號2樓房屋，押金840,000元，兩造於109
02 年11月20日公證簽署系爭租約，系爭租約原定租期於115年1
03 月15日屆至，惟兩造同意租期提前，依系爭租約第十七條第
04 1項約定，原告須給付被告1.5個月租金作為違約金；兩造另
05 於111年8月11日簽訂合約書附約（下簡稱附約），約定自11
06 1年8月16日起至111年9月15日止，當月租金調整為22萬元；
07 嗣系爭租約於111年10月7日終止，被告自行核算後已退還原
08 告押金150,570元，並開立違約金463,050元及111年9月16日
09 至10月7日租金226,380元之統一發票2紙交予原告等情，為
10 兩造所不爭執，且有系爭租約、面額150,570元之支票、統
11 一發票及附約等附卷可稽（見司促卷第13-18、21、22頁，
12 本院卷第49頁），此部分事實，應堪認定。

13 (三)觀之兩造所議定之附約約定「一、自111/1/16起至113/1/15
14 止，每月租金原為新台幣308,700元整（含稅），現雙方協
15 議，自111/8/16至111/9/15止，當月租金調整為新台幣220,
16 000元整（含稅）。二、除本附約約定外，其餘仍依上開房
17 屋租賃契約書條款辦理。」，再對照系爭租約第三條第1項
18 租金之第（2）約定「自111/1/16起至113/1/15止每月租金
19 為新台幣308,700元整（含稅）。」，及第七條契約終止第
20 （1）約定「乙方（指原告）於租賃期間內中途欲終止本租
21 約，應於三個月前以書面文件通知甲方（指被告），乙方除
22 應負以使用期間租金及應攤費用外，並支付甲方相當一個半
23 月租金之違約金。」，可知附約僅是雙方協議關於系爭租約
24 第三條第1項第（2）租金部分之調整，約明自111年8月16日
25 起至000年0月00日間之租金調整為每月22萬元，其餘租期及
26 違約金則仍應依系爭租約約定，即每月租金以308,700元為
27 計。

28 (四)原告主張110年9月16日至同年10月7日租金及相當1.5個月之
29 違約金，均應以月租22萬元計算，經核算被告應退還押金為
30 350,322元等語，乃提出原告之法定代理人林少鈞與被告公
31 司會計陳淑貞之LINE對話紀錄為憑（見本院卷第23-27

頁)。然查：

1. 細繹上開LINE對話紀錄，其中：8月31日時，陳淑貞說「林董：您好，關於您昨天下午提的續約租金金額20萬，真的是沒辦法，誠如您所知道的我們有租金壓力及居高不下的維修成本，就算月租金是22萬我們也是礙難配合，如果您打算繼續承租下去，請依照我們雙方訂立的合約租金續租，如果確定不再續租，請於9/15當天點交歸還租賃物，至於點交相關事宜，我們雙方可先約定日期洽談」，林少鈞傳OK貼圖，後再說「我跟內部主管轉達一下會安排9/15~9/30之前會交接給您們」，陳淑貞回說「好的，這樣租金就計算到實際點交日喔」，林少鈞傳OK貼圖等內容，可知陳淑貞已明確表示若雙方續約，即應依系爭租約給付租金，倘原告確定不再續租，則應於9月15日點交返還租賃物，於後改同意可延至9月30日，強調租金應計算到實際點交日，但無從窺知租金是以多少為計，自無法確認兩造就附約另有展延之合意。
2. 關於附約及LINE對話紀錄，證人林少鈞雖具結證稱：「一開始在111年的8月3、10日都有跟陳淑貞講好我們不租，一直到退場，都是每個月22萬元。這個退場需要一段時間，所以在8月11日訂有壹個時間9月15日退場。但是到了8月底時，我們現場拆除人員回報來不及在9月15日退場，我回報給陳淑貞，要到9月底，陳淑貞回答好的，租金以實際點交時計算。況且我在8月底告知若陳淑貞認為22萬元租金不行，租金要算308,000元就應該要明講，因此陳淑貞應該就是同意以每個月22萬元計算。在8月10日那天我已經表明我要退場，陳淑貞也同意一直到退場都用22萬元租金。」、「（為何附約第一條第2項之減租期間僅到111年9月15日？）當初是壹個月的共識，他們表示要壓壹個時間，我們只有暫定壹個月，所以預計9月15日。」等語（見卷第77頁），而表示陳淑貞未再提醒租金之收取方式，即是默示同意兩造對於租金數額之降租約定（即附約）有展延至實際點交日之意思表示。惟證人陳淑貞於本院言詞辯論時亦具結後證稱：「我是

代表被告公司」、「（你是透過何種方式與原告聯絡？）我是用LINE及簡訊」、「（提示聲證四的第五頁，『好的，這樣的租金就計算到實際點交日』你說這句話的真意為何？）就是實際點交日，不是約定的點交日」、「（你對於租金的真意？）我們雙方有簽立合約書降租到9月15日，之後的按原來的合約各項條款辦理。」、「（林少鈞有無跟你說實際交屋到9月底，就此部分租金如何計算？）就是按照原合約計算，這我有跟林少鈞講」等語（見卷第79頁），而明確表示其與林少鈞協議降租每月22萬元僅至9月15日，之後至實際點交房屋日，即應依系爭租約約定計算租金，此顯然與證人林少鈞上開所證之認知不同，則縱證人林少鈞再表示陳淑貞沒有跟伊講依照合約計算之情屬實，陳淑貞是否允諾月租金22萬元延展至實際交屋日之明示同意或默示同意情事存在，仍未臻明確，依此，上開林少鈞之證詞亦不足採為有利於原告之認定。則原告此部分主張，尚難憑採。

(五)既查111年9月15日後，非附約所約定之降租期間者，本應回歸系爭租約約定之租金數額308,700元，另依系爭租約第七條第（1）約定，中途終止租約，原告應支付甲方相當一個半月租金之違約金，則被告應退還原告押金數額為150,570元（計算式：押金840,000元-9月16日至10月7日租金226,380元 $(308,700/30日 \times 22日)$ -1.5個月違約金463,050元=150,570元），而被告已給付原告150,570元，為兩造所不爭執，業如前述，從而，原告主張被告尚有押金199,752元未退還云云，應屬無據。

四、綜上所述，原告請求被告給付199,752元，及自112年1月11日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條

中華民國 113 年 4 月 19 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 王怡菁

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後二十日內，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，應於判決送達後二十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 113 年 4 月 19 日

書記官 王素珍