

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

115年度中簡字第739號

原告 荷蘭商凡諾德離岸風電工程有限公司台灣分公司

法定代理人 朱利安Jurjan Pieter Cornelis Blokland

訴訟代理人 劉煒達律師

被告 蔡易廷

上列當事人間返還保證金等事件，本院於民國115年6月12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：(一)原告向被告承租地址位於臺中市○○區○○路
000號19樓之1房屋（下稱系爭房屋），雙方簽訂租賃合約書
（下稱系爭租約），約定租期為民國113年4月10日起至114
年11月9日止，每月租金新臺幣（下同）6萬元，並訂有保證
金12萬元。詎料，租期屆至時，原告依約與被告完成點交並
搬離系爭房屋，被告卻以原告未繳交大樓管理費為由，拒不
返還保證金12萬元，然兩造於系爭租約附件一第7至9點已約
明，大樓管理費包含在每月租金6萬元內，況且被告於原告
租賃期間，未曾向原告主張或反應有未繳納大樓管理費之情
事，故被告巧立名目苛扣保證金，實非有理。(二)被告苛扣原
告所有之保證金12萬元，致原告財產權（債權）受有損害，
且於調解時拒不出席，而原告身為國外企業之臺灣分公司，
對臺灣法令不熟悉，不得不另外委任臺灣律師協助提起民事
訴訟，致額外支出律師費6萬元，原告自得依民法第184條之

規定向被告請求之。為此，爰依系爭租約之約定及侵權行為法律關係，提起本訴等語。並聲明：(一)被告應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：(一)對於兩造簽訂系爭租約不爭執，系爭租約約定每月租金6萬元，並不包含系爭房屋所在之大樓管理費（下稱大樓管理費），原告於扣除房屋租賃所得稅、二代健保補充保費後，每月實際繳納租金為5萬2,734元，而系爭租約明訂大樓管理費為5,621元，且大樓管理費自113年4月即調漲為每月5,921元，上開大樓管理費均由被告代為繳納。兩造於租賃期間屆滿後，進行點交，被告已將代為繳納之大樓管理費11萬2,499元自保證金12萬元中扣除，並將餘額7,501元返還予原告。(二)依系爭租約第8條第1項明定「…但大樓管理費、有線電視寬頻費…由承租人負擔。」，第2點亦明定大樓管理費由出租人代為繳納，顯見原告自應依約承擔每月大樓管理費。再者，依系爭租約第4條第1點約定，「租金」與「大樓管理費」為個別獨立項目，租金本即未包含大樓管理費，且由第2點可知，租金僅包含所得稅與二代健保費，故原告前開主張，並無理由。(三)至於雙方的點交程序，僅是針對物之交付確認，並未針對「債務」清算，故原告主張點交無記載未繳交大樓管理費，即無須依系爭租約繳交大樓管理費，為無理由。(四)本案並非強制律師代理案件，則原告請求律師費6萬元，尚難憑採等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張其向被告承租系爭房屋並簽立系爭租約，約定租期為113年4月10日起至114年11月9日止，每月租金6萬元，並訂有保證金12萬元，且已交付12萬元保證金予被告，惟於租期屆滿後，被告並未返還全額保證金之事實，業據原告提出系爭租約、存證信函為證，且為被告所不爭執，此部分事

實，堪以認定。惟原告主張被告應返還保證金12萬元，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究者厥為系爭租約所約定租金6萬元，是否包含大樓管理費？被告以保證金扣抵其繳交之大樓管理費，是否有理？

(二)按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意，惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據，而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究，然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究，但契約文字業已表示當事人真意，毋須別事探求者，即不得捨契約文字而為曲解（最高法院108年度台上字第370號判決意旨參照、108年台上字第2663號判決意旨參照）。

(三)依系爭租約第四條約定之租金及付款方式：「…二、每個月預付附件一所載之每月租金（包含百分之十房屋租賃所得稅及二代健保費，其費率依政府公告自動調整）。承租人於依附件一扣繳租賃所得稅及二代健保費後，透過本租約之見證人支付附件一所載明之淨月租金額予出租人。…」（見本院卷第21頁），而依系爭租約附件一第7點所載（詳如附表所示，見本院卷第27頁），每月租金為6萬元，扣除房屋租賃所得稅10%（7A）、二代健保補充保費（7B）後，每月淨月租金額為52,734元（7C），適與被告辯稱原告每月僅給付52,734元等情相符，此有被告提出之原告匯入匯款明細可稽（見本院卷第87至89頁），證人即原告公司員工柯雅茵於本院審理時亦證述原告每月給付予被告52,734元等語在卷（見本院卷第131頁）。從而，依系爭租約第四條、附件一第7點契約文義互核可知，在系爭契約及附件一之計算中，完全未提及已包含大樓管理費，則原告主張其給付被告

01 之52,734元已包含大樓管理費，顯與系爭租約及附件一所載
02 之契約文字文義尚有未合，已難採憑。

03 (四)再者，參諸系爭租約第八條、稅捐及相關費用約定：「一、
04 租賃期間有關租賃物之一切稅捐由出租人負擔。但大樓管
05 理費、有線電視、寬頻費、電話費及水、電、瓦斯由承租人
06 負擔。二、承租人同意將大樓管理費（如附件一所示）交
07 由出租人代為繳納，出租人應將管理費收據交還承租人。
08 …」（見本院卷第22頁），可知兩造將大樓管理費之負擔與
09 繳納方式獨立於租金數額及租金給付方式之外，並無合併計
10 算之約定；復參諸系爭租約附件一第7至9點所載順序（詳附
11 表），第7點載明「每月租金」、第8點載明「大樓管理費
12 （一車位B2#46）」，第9點記載「7+8每月共計」，則以第7
13 至9點欄位所記載之順序以觀，第9點之計算應係依序自7、7
14 A、7B、7C計算後，加計承租人（即原告）應交由出租人
15 （即被告）代為繳納之大樓管理費（即第8點），得出第9點
16 之數額。由此益證，兩造於系爭租約中，並未約明每月租金
17 6萬元包含大樓管理費，是應以被告所辯原告給付之52,734
18 元不包含大樓管理費為可採。

19 (五)雖原告一再主張附件一第7到9點之計算方式，乃係兩造約定
20 租金加大樓管理費共6萬元（即7+8=9），再扣除7A、7B之費
21 用後，故僅須給付7C所示之52,734元。惟原告所主張之計算
22 方式，除與系爭租約第四條、第八條約定不符，亦與附件一
23 所載計算順序有別，且為被告所否認，而原告並未提出相關
24 證據足以證明其所主張跳躍式之計算方式（即7+8=9，9-7A-
25 7B=7C）為兩造約定每月租金加大樓管理費後扣除稅費及補
26 充健保費之數額之計算方式，其前開所述，難認有據。至原
27 告另以兩造已點交完畢而謂並無積欠管理費等語，惟依原告
28 所提出之點交單（見本院卷第46頁）記載可知，該點交係針
29 對返還系爭房屋時，完成屋況及設備之點交，並無從據以認
30 定原告並未積欠被告代繳大樓管理費用未清。此外，證人柯
31 雅茵並非簽訂系爭租約之人，其所為關於上開附件一第7至9

點之計算方式為其個人對契約之解讀等情，亦經證人柯雅茵於本院審理時證述在卷（見本院卷第131頁），是其個人對系爭租約解讀之證述，尚不足以動搖系爭租約文字所彰顯之文義，而為原告有利之認定。

(六)本件應由原告負擔大樓管理費，且每月租金6萬元並不包含大樓管理費，業經本院認定如前，而被告已代原告繳交原告租賃期間之大樓管理費共計112,499元，並已以原告繳交之保證金12萬元扣抵後，將餘款7,501元返還原告（計算式：120,000元-112,499元=7,501元）等情，業據提出大樓管理費單據及臺幣帳戶明細截圖為憑，原告對此亦不爭執（見本院第100頁），則被告主張依系爭租約之約定，以保證金扣抵其代原告繳納之大樓管理費，即屬有據，原告請求被告返還保證金12萬元，為無理由。

(七)請求賠償委任律師費用部分：

我國民事訴訟制度就第一、二審並未採取強制律師代理主義，當事人所支出之律師費用，須當事人確有不能自為訴訟行為，必須委任律師代理之情形，所支出之代理人費用為伸張權利或防禦上所必要者，始得認為訴訟費用之一種，於必要限度令敗訴之人賠償。查，原告雖為國外企業在臺分公司，惟其在國內聘有本國員工，對於處理租賃契約亦有相當經驗，此由證人柯雅茵證述：「我們公司的租金都是包含管理費的，不是只有對被告這一間，對所有的十幾間都是這樣子…」等語可證之（見本院卷第131頁），衡諸一般情形，類如本件租賃契約爭議案件之原因事實並非繁複，有無一定要委任律師擔任訴訟代理人之必要，實值斟酌，而原告並未舉證證明其有不能自為訴訟行為或不能指派公司員工代為訴訟行為之情形，縱認原告因系爭租約爭議支出委任律師費用，亦係原告欲行使其權利或保障其權利所付出之訴訟成本，準此，本院認原告請求被告賠償律師費用賠償並不合理且非必要，所請無從准許。

四、綜上所述，原告依據系爭租約及侵權行為之法律關係，請求

被告給付18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日（即115年3月4日）起至清償日止，按週年利率百分之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，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 7 月 17 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 江文玉

以上為正本係照原本作成。

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 115 年 7 月 17 日

書記官 張皇清

附表：

7	每月租金	NT\$60,000
7A	房屋租所得稅10%	NT\$6,000
7B	二代健保補充保費	NT\$1,266
7C	淨月租金額	NT\$52,734
8	大樓管理費 (一車位B2#46)	NT\$5,621
9	7+8每月共計	NT\$60,000