臺灣臺北地方法院民事判決

109年度簡上字第226號

上　訴　人　陳永賜

　　江宛臻（原名江金月）

000000000000000000

被　上訴人　遠百企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐旭東

訴訟代理人　王詩瑋律師

　　官翰音律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於民國109年3月26日本院臺北簡易庭108年度北簡字第10817號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國109年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：

(一)兩造前於民國107年4月11日簽訂租賃契約書，約定伊以每月租金新臺幣（下同）10萬元（不含稅，經加計伊代繳之10%租賃所得稅，金額為111,111元，扣除代繳之全民健保補充保費2,122元【計算式：111,111元×1.91%＝2,122元】，實付金額為97,878元）向上訴人承租坐落臺中市○○區○○路000號地下1樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自107年5月1日起至107年11月30日止，押租金為405,000元（下稱系爭租約），而依系爭租約第8條約定：「租賃契約期滿或終止時，乙方（即伊）應於租期屆滿或期前終止後一個月內將租賃標的物內之物品搬離後將租賃標的物返還甲方（即上訴人）。乙方於租期屆滿遷出時尚留置之物品，經甲方通知後七日內仍留置不搬者，視為廢棄物，得由甲方代為處置，但

清除搬運廢棄物之費用應由乙方負擔。」，應認系爭租約有一個月無償搬遷期之約定。

(二)嗣於租期屆滿後，伊即依系爭租約第8條約定享有一個月無償搬遷期，並於108年1月25日將系爭房屋返還上訴人，上開押租金扣除伊自108年1月1日起至108年1月24日止使用系爭房屋之對價75,776元（計算式：97,878元÷31×24＝75,776元）後，上訴人應返還329,224元（計算式：405,000元－75,776元＝329,224元），惟上訴人僅返還225,548元，尚有103,676元未返還，爰依系爭租約第4條約定，請求上訴人陳永賜、江金月各給付103,676元，及自108年2月28日起至清償日止，按日利率千分之0.5計算之利息，如任一上訴人為給付，他上訴人於給付範圍內同免給付之判決。

二、上訴人則以：兩造間固依系爭租約第8條有一個月搬遷期之約定，然該搬遷期並非無償，被上訴人應依使用日數計算租金，本件被上訴人自租期屆滿後，使用系爭房屋至108年1月25日返還，使用之對價為179,443元（即12月租金111,111元，代扣租賃所得稅11,111元、二代健保2,122元後，實拿為97,878元；1月租金92,592元【計算式：111,111元×25÷30＝92,592元】，扣除租賃所得稅9,259元、二代健保1,768元後，實拿81,565元），是其等扣除上開對價及匯費而匯回225,548元，應屬無誤，被上訴人請求其等返還押租金，為無理由等語置辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、經查，兩造簽署系爭租約，被上訴人於108年1月25日點交返還系爭房屋予上訴人，上訴人則於108年1月28日給付被上訴人225,548元等情，有系爭租約、點交驗收表、上訴人之各類所得扣繳暨免扣繳憑單、匯款資料等在卷可參（見原審卷第13至15、157至161頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第84至85頁），自堪信為真實。

五、本院之判斷：

被上訴人主張系爭租約有一個月無償搬遷期之約定，上訴人應返還押租金103,676元，惟為上訴人所否認，並以前詞置辯，則本件爭點即為：系爭租約第8條是否為一個月無償搬遷期之約定？

(一)按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並以當時之事實及其他一切證據資料為判斷標準，不得拘泥於所用之文字，致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則（最高法院105年度台上字第595號判決意旨參照）。惟契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例、105年度台上字第2070號判決、107年度台上字第1366號判決意旨併同參照）。

(二)經查，系爭租約第8條約定：「租賃契約期滿或終止時，乙方（即被上訴人）應於租期屆滿或期前終止後一個月內將租賃標的物內之物品搬離後將租賃標的物返還甲方（即上訴人）。乙方於租期屆滿遷出時尚留置之物品，經甲方通知後七日內仍留置不搬者，視為廢棄物，得由甲方代為處置，但清除搬運廢棄物之費用應由乙方負擔。」（見原審卷第13至15頁），被上訴人主張依系爭租約第8條約定而享有一個月無償搬遷期，然由上開契約文字，僅係就契約期滿或終止時，被上訴人應於一個月內搬遷，逾期留置物如何處置之約定，佐以該條約定後段為清運費用負擔之分配，卻無被上訴人得於實際使用期間不需給付對價之明文；併審酌被上訴人為知名集團之量販業者，在磋商條款時並非法律上或經濟上之弱勢，倘兩造確有得無償使用之合意，被上訴人實無不能將無償條款明文之難處，是依交易習慣、一般客觀情事等綜合以觀，本條款應係出租人給予承租人返還房屋期間之彈性

而已，並非承租人即被上訴人得無償搬遷一個月之約定。故被上訴人反捨上開契約文字記載，據以主張系爭租約第8條為一個月無償搬遷期之約定云云，為不足採。

(三)又被上訴人主張依系爭租約第8條可解釋為一個月無償搬遷期，而兩造間亦有無償搬遷期之口頭約定，且上開無償搬遷期符合百貨業慣例等節，固以其員工莊子健為人證。惟查，證人莊子健於原審所證僅為：伊任職於被上訴人公司，擔任開發經理，工作內容為跟房東契約交涉、換約、締約，伊曾代表被上訴人與上訴人簽訂系爭租約，系爭租約第8條是被上訴人於租賃期滿有一個月搬遷期的約定，107年洽談續約時，伊跟上訴人江宛臻說比照舊的契約，上訴人江宛臻有反應系爭租約第8條不合理、那個月為何不用付租金，伊有說原約就有，伊只是比照原約，後來107年11月30日租期屆滿，伊雖有代表被上訴人洽談續租，但上訴人陳永賜說有請教房屋仲介，返還期不用錢是不合理的，因為合約上並沒有寫等語（見原審卷第130至133頁）。則由證人莊子健所證，僅可知系爭租約有搬遷期之約定，未見房東即上訴人同意無償搬遷，且更是因上訴人認無償搬遷不合理而不願與被上訴人續約，自無從認定系爭租約第8條可解釋為無對價之搬遷期。此外，證人即信義房屋仲介陳文勝於原審具結證稱：伊是與上訴人成交系爭房屋之房屋仲介，因流程而協助上訴人與被上訴人換約，102年4月間兩造簽署租約時，伊有到場，當時是有人來談租金，伊是針對租金做協商，第一租客是被上訴人，將租金由13萬元談到11萬元，最後上訴人陳永賜妥協，當下沒有特別說明承租人方有搬遷期的約定，仲介會著重利益平等，沒有聽到清楚告知搬遷期的約定；107年4月時，伊還在信義房屋，伊有請他人協助上訴人做租約的處理，伊公司的法務看了租約認為無法解釋為一個月免費搬遷等語（見原審卷第126至130頁）。則依證人陳文勝之證述，可見兩造於簽署租約之時，對於一個月無償搬遷期未有意思表示之合致，亦無口頭約定，更未能作為無償搬遷期屬百貨

業慣例之證明。故被上訴人前揭主張，諉無可採。

(四)兩造間並無一個月無償搬遷期之約定，已如前述，被上訴人應按使用系爭房屋之日數計算使用對價。依系爭租約第3條第1項、第2項約定：「每月租金為10萬元整（不含稅）。...甲方並同意乙方於給付租金之同時依法令代為扣繳其收取租金部分所應負擔之租金所得稅及補充健保費。」、第4條約定：「乙方已交付甲方二人405,000元整之押租金。本租約終止或屆滿時，甲方應於乙方結清一切依本契約應負擔之相關費用並返還租賃房屋於甲方之同時，無息返還押租金予乙方。」。查，被上訴人於107年11月30日系爭租約屆滿後，自107年12月1日起至108年1月25日點交返還之日止，共使用1個月又25日，上訴人自得扣除179,443元（12月為97,878元【計算式即兩造均不爭執之租金由被上訴人代扣繳租賃所得稅10%、二代健保補充保費1.91%，111,111元-11,111元-2,122元＝97,878元】、1月使用25日為81,565元【計算式：97,878元×25÷30＝81,565元】），上訴人將押租金扣除上開使用對價後，給付餘款225,557元予被上訴人，並無款項未返還被上訴人。是以，被上訴人請求上訴人給付103,676元，為無理由。

六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第4條約定，請求上訴人返還押租金103,676元及遲延利息，為無理由，應予駁回。原審判命上訴人給付，並依職權為假執行之宣告，尚有未洽，上訴人求予廢棄，為有理由，爰廢棄改判如主文第二項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

民事第七庭　審判長法　官　徐千惠

法　官　林振芳

法　官　唐　玥

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

書記官　趙盈秀