

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4724號

原告 唐睿哲

訴訟代理人 王志中律師

被告 和新建設股份有限公司

法定代理人 謝發晟

訴訟代理人 陳梅欽律師

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國110年6月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾貳萬壹仟零陸拾元（\$1,321,060），及自民國109年4月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾伍萬元供擔保後，得假執行，但被告以新臺幣壹佰參拾貳萬壹仟零陸拾元（\$1,321,060），為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按民事訴訟法規定有當事人能力者，依同法第40條及第41條之意旨，僅有自然人、法人、非法人團體有當事人能力，補習班不具有當事人能力，而應以補習班經營者即主人為當事人。查原告起訴狀所載之當事人雖記載為臺北市私立睿智語文短期補習班及一、二分班，惟唐睿哲為該補習班及其分班之經營者，亦為本件租賃契約之實質當事人，有卷附租賃契約可稽，於本件審理時原告更正以唐睿哲為當事人（見本院卷第183頁），自應准許。

二、次按通常訴訟事件屬於民事訴訟法第427條第1項、第2項範圍者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事

01 件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序
02 繼續審理，惟法院斟酌事件特性及繁難程度，仍選擇程序較
03 為嚴謹之通常訴訟程序審理並辯論終結，亦無不許之理。本
04 件原告起訴請求依通常訴訟事件審理，未經被告異議，本院
05 審酌本件訴訟標的金額超過新臺幣(下同)50萬元，被告提出
06 抵銷抗辯，金額非低，案情有一定繁難程度，依通常訴訟程
07 序審理，自有利於當事人之程序保障，合先敘明。

08 貳、實體部分：

09 一、原告起訴主張略以：

10 (一)兩造之租賃契約已提前於民國109年3月3日終止消滅。原告
11 即臺北市私立睿智語文短期補習班及一、二分班於106年1月
12 間向訴外人郭新政承租坐落於臺北市○○區○○○路000
13 號、222號、220號房屋(下稱系爭房屋)，約定租賃期限均自
14 106年1月16日至113年3月15日止，每月租金各為新台幣(下
15 同)104,186元、208,374元、208374元，原告並各交付押租
16 金27萬元、54萬元、54萬元。嗣郭新政將系爭房屋所有權移
17 轉予被告，兩造另於107年3月14日簽署三份租賃契約修正暨
18 權益確認書，約定原租賃契約權利義務由被告承受為出租
19 人。依據兩造簽訂租賃契約第9條第1點之約定，租賃期限未
20 滿，原告擬提前終止時，需於6個月前以書面通知被告，無
21 須賠償被告押金。原告於108年9月3日以掛號寄送租賃契約
22 提早終止通知予被告(原證5)，告知將提前終止系爭房屋之
23 租賃關係，且以通知日期108年9月3日作為起算日。嗣雙方
24 多次協商租金金額及點交細節，原告於109年2月14日傳真書
25 面予被告確認，計算至109年3月3日之租金，並約定109年3
26 月3日上午10時點交，被告亦回覆傳真並親簽知悉而無異議
27 (原證6)。兩造之租賃契約經雙方合意確認於109年3月3日
28 提前終止而消滅。

29 (二)原告已於109年3月3日繳付租金完畢並提出交還系爭房屋之
30 請求，被告拒絕點交，應依民法第234條規定負受領遲延責
31 任。原告以通知日期108年9月3日作為起算日，並與被告討

01 論租金結算之金額356,271元，依證人施惠菁之證詞，如計
02 算至109年3月3日為該金額無誤。雙方約定協同於109年3月3
03 日上午10時至系爭房屋處現場點交，被告於此段期間內未表
04 示異議，然3月3日當天被告公司會計施惠菁到場時，僅向原
05 告表示沒有接受老闆指示，沒有權利收受鑰匙，拒絕接受點
06 交，因而無法於當日完成點交，被告自應負受領遲延責任。

07 (三)原告依約於交還房屋時無須回復原狀，原告已依債之本旨提
08 出給付，被告抗辯並無理由。郭新政將系爭房屋移轉予被告
09 所有後，兩造另於107年3月14日簽署租賃契約修正暨權益確
10 認書，並將原租賃契約第四條第5款後段約定之承租人交還
11 房屋時應負責回復原狀，修正為無須回復原狀，原告已於
12 109年2月底即將系爭房屋騰空，整理乾淨，並無被告所稱系
13 爭房屋多處毀損之情，至於屋頂之輕鋼架為原告承租時裝
14 設，裸空部分為拆除空調及警報監視系統之空缺，電線外拉
15 是為了預留管線方便下一位承租人接線使用，地板上雜物及
16 垃圾均已清除乾淨，落地窗亦無破壞毀損情形。縱依證人施
17 惠菁所述系爭房屋當時有天花板電線外露、蓋子沒蓋好等情
18 形，因被告當初已同意交還房屋無須回復原狀，被告主張天
19 花板毀損、牆面修補費用157,500元及落地窗拆除更換費用
20 113,400元，均無理由。

21 (四)被告提出之被證8請款單據無法證明可歸責於原告而受有損
22 壞，主張抵銷應屬無據。被告雖提出被證8報價單主張毀損
23 處修繕費用157,500元及落地窗拆除更新費用113,400元云
24 云，惟被證8單據已記載本報價單有效期間為報價日15日內
25 等語，顯見其金額僅係廠商起初之估價單，被告是否確有委
26 託廠商修繕及更新落地窗，及其修繕範圍及金額是否與報價
27 單相符仍有疑問，難認被告已支出修繕及更換落地窗之費
28 用。又就被證8落地窗拆除更換部分，依據照片所示，落地
29 窗並無破裂毀損需更換之情形，被告亦無提出落地窗於出租
30 予原告時之狀況係透明全新之證明，及可歸責於原告導致落
31 地窗損壞之證據，且落地窗已經原告承租使用十多年之久，

亦應依折舊計算，被告逕以更換新品價格請求賠償並為抵銷抗辯，即屬無據。原告爰依租賃契約法律關係請求被告返還押租金，並聲明：(一)被告應給付原告135萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯意旨略以：

(一)原告非依債務本旨實行提出給付，不生提出之效力。原告雖主張於109年3月3日欲點交系爭房屋予被告，被告拒絕受領云云。惟被告知悉原告欲提前於109年3月3日終止租約時，即多次與原告溝通點交時，原告應將系爭房屋毀損處修好及將落地窗塗料去除，方能點交，原告始終置之不理，被告無奈委由前屋主郭新政將此告知原告（詳被證三）。惟被告公司會計施惠菁於3月3日至系爭房屋欲與原告點交時，原告仍未將毀損處修好，未將落地窗塗料去除，以致無法完成點交。被告再於3月7日將毀損情形照片傳給原告，原告仍舊不理，直至4月13日與原告協商，為免損失擴大，請其先交付房屋鑰匙，兩造遂於4月14日完成點交，上情核與卷附照片及證人施惠菁、郭新政、林娟伶之證詞相符，兩造直至4月14日方完成點交，原告非依債務本旨實行提出給付，自不生提出之效力，而應依兩造簽定之租賃契約第6條第2點、第5條前段支付違約金及負損害賠償之責。

(二)原告應給付被告1,983,141元，如鈞院認被告應給付原告135萬元押租金，則被告以原告應支付之1,983,141元為抵銷。兩造於4月14日始完成點交，已如前述，依租賃契約之約定，原告應負擔建物毀損修繕費用、落地窗塗料去除修復費用、按房租計算2倍之違約金、管理費及尚欠租金。各項金額計算如下，建物毀損修繕費用157,500元，落地窗塗料去除之修復費用113,400元，積欠租金及違約金合計1,661,200元（依租賃契約第6條第2點，按房租計算2倍之違約金，3月4日起至4月14日止為1個月又11日，計算式： $607,756 + 222,844 = 830,600$ ， $830,600 \times 2 = 1,661,200$ ），3

01 月1日至4月14日管理費22,101元，及108年3月份調整租金，
02 原告短匯28,940元，此原告已當庭同意給付。綜上，原告應
03 支付被告1,983,141元，如鈞院認被告應給付原告135萬元押
04 租金，則被告以此抵銷，原告自不得向被告請求返還押租
05 金。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
06 利判決，願供擔保請准宣告假執行。

07 三、本件原告以臺北市私立睿智語文短期補習班及一、二分班之
08 名義，於106年1月間向郭新政承租系爭房屋，雙方並簽訂租
09 賃契約，租賃期限均自106年1月16日至113年3月15日止，每
10 月租金各為104,186元、208,374元、208374元，原告並各交
11 付押租金27萬元、54萬元、54萬元，嗣郭新政將系爭房屋所
12 有權移轉予被告，兩造另於107年3月14日簽署租賃契約修正
13 暨權益確認書，約定原租賃契約權利義務由被告承受為出租
14 人等情，有公證書、租賃契約書、租賃契約修正暨權益確認
15 書等件在卷可稽，並為兩造所不爭，堪以認定。

16 四、原告主張於108年9月3日寄送租賃契約提早終止通知予被
17 告，告知將提前終止系爭房屋租賃關係，雙方協商租金金額
18 及點交細節，原告於109年2月14日傳真書面予被告確認，計
19 算至109年3月3日之租金，並約定109年3月3日上午10時點
20 交，被告回覆傳真並親簽知悉而無異議，兩造租賃契約經雙
21 方合意確認已於109年3月3日提前終止而消滅等情，有租賃
22 契約提早終止通知書面、郵件執據、傳真書面、存證信函等
23 件在卷可憑，被告雖辯稱原告點交未依債之本旨提出系爭房
24 屋，但對兩造間租賃契約已經提前消滅並不爭執，原告前揭
25 主張亦堪認定。

26 五、原告主張已於109年3月3日上午提出系爭房屋及鑰匙欲點交
27 予被告，惟被告拒不點交等情，已經詳敘在卷，並有證人即
28 被告公司會計施惠菁之證詞可憑，足見原告確已提出點交之
29 準備，被告雖辯稱原告未將系爭房屋毀損處修好及將落地窗
30 塗料去除，而不能點交云云，惟本院經核兩造陳述及卷附照
31 片所示情狀，認系爭房屋於原告提出點交時雖應進行一定程

01 度之簡易修繕，但非完全無法利用，原告所稱毀損實際僅天
02 天花板缺口、電線重置、落地窗汙損等經簡易修繕即可完成之
03 項目，被告方面執此不願配合點交，難認有理，況依兩造於
04 107年3月14日簽署租賃契約修正暨權益確認書，已將原租賃
05 契約第四條第5款後段約定承租人交還房屋時應負責回復原
06 狀之約定，修正為無須回復原狀，足見原告提出系爭房屋為
07 點交準備時，並不負擔回復原狀之義務，解釋上回復原狀包
08 含一定程度之簡易修繕在內，依約原告既不負擔此等義務，
09 則系爭房屋交還後之建物修繕費用、落地窗塗料去除修復費
10 用，原告自無庸負責。又原告於109年3月3日上午已提出系
11 爭房屋及鑰匙欲點交予被告，惟被告無正當理由拒不點交，
12 直至4月14日始完成點交，原告自無違約之情形，被告抗辯
13 原告應給付按房租計算2倍之違約金自無可採。再者，原告
14 已於109年3月3日上午提出系爭房屋準備點交，因被告無理
15 由拒絕點交，故同年3月3日以後發生之管理費用，自不能歸
16 由原告負擔，而同年3月1日至同年月3日之管理費用，原告
17 已經否認，被告又無法舉證以實其說，被告抗辯原告應負擔
18 管理費均非可採。至被告抗辯因108年3月份調整租金，原告
19 短匯28,940元，此部分原告已當庭同意給付(見本院卷第218
20 頁)，被告此部分抗辯自屬可採。

21 六、綜上所述，本件租賃契約既經原告終止，則原告依照租賃契
22 約第3條約定請求被告返還押租金135萬元及其法定遲延利
23 息，為有理由，自應准許。而被告以原告積欠108年3月份租
24 金28,940元作為抵銷抗辯，亦屬有據，則原告請求被告給付
25 1,321,060元，應予准許，至逾此數額者，為無理由，應予
26 駁回。

27 七、原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免
28 為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。又
29 原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回
30 之。

31 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及證據，經本院斟酌

01 後，認為均不足以影響本判決之結果，自無詳予論駁之必
02 要，併此敘明。

03 結論：原告之訴為一部有理由、一部為無理由，依民事訴訟法第
04 79條，判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 7 月 7 日
06 民事第四庭法 官 陳正昇

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 110 年 7 月 7 日
11 書記官 廖宣惟