臺灣臺北地方法院民事判決

110年度簡上字第336號

上訴人即附
帶被上訴人　柯芳美
000000000000000000
訴訟代理人　鄭文鼐
000000000000000000
000000000000000000
被上訴人即
附帶上訴人　蕭慶沛
訴訟代理人　王泓鑫律師

上列當事人間請求返還押租金等事件，上訴人對於民國110年5月24日本院臺北簡易庭109年度北簡字第19943號第一審判決提起上訴，被上訴人並提起附帶上訴，本院於民國111年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

原判決關於駁回上訴人後開第三項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人新臺幣參萬元，及自民國一百零九年十月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘附帶上訴駁回。

第一審訴訟費用由上訴人負擔百分之七十九，餘由被上訴人負擔；第二審訴訟費用關於上訴部分由上訴人負擔，關於附帶上訴部分由上訴人負擔百分之二十一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊向上訴人承租門牌號碼臺北市○○○路0段00號2樓房屋（下稱系爭房屋）作為開設網咖之用，並訂定租賃契約，約定租期自民國105年12月1日至109年11月30日，前2年每月租金新臺幣（下同）6萬元，第3年即107年12

月起調漲為每月租金6萬3,000元，每次應繳納2個月租金（下稱系爭租約），簽約時伊已支付11萬元押租金予上訴人，並於109年間交付發票日為租金繳款日之5張面額均為12萬6,000元之支票繳納109年度租金。嗣因嚴重特殊傳染性肺炎疫情導致網咖營運狀況不佳，伊委託訴外人即網咖店長王松源與訴外人即上訴人訴訟代理人鄭文鼐商討減少租金相關事宜無果，王松源遂於109年5月7日向鄭文鼐表示終止系爭租約，並約定於同年月15日點交系爭房屋。嗣上訴人既委託鄭文鼐於109年5月15日到場，伊亦依上訴人先前之要求拆除裝潢，上訴人非僅無由以未回復原狀之詞拒絕點交，更應退還109年5月7日系爭租約終止後，按比例退還之租金4萬8,774元（下稱5月剩餘租金），及系爭租約終止後所兌現之系爭支票票款37萬8,000元（下稱系爭支票票款，與5月剩餘租金合稱系爭終止後租金），暨押租金11萬元（下稱系爭押租金）。爰擇一依民法第179條、第454條規定請求返還系爭終止後租金，依系爭租約第5條約定請求返還系爭押租金等語，並聲明：㈠被上訴人應給付伊53萬6,774元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、上訴人則以：王松源未經被上訴人授權，鄭文鼐於109年4、5月間亦非伊代理人，縱王松源於斯時曾對鄭文鼐表達終止系爭租約，亦不生終止之效力。又依系爭租約第3、4條約定及民法第453條、第450條第3項規定，每期應繳納2個月租金，則提前終止租約應於2個月前通知方屬有效，被上訴人於109年5月19日以存證信函表示於109年5月7日終止租約，與上開規定之要件不符，其提前終止租約之主張仍非合法。即使系爭租約已經被上訴人合法提前終止，因被上訴人遲未依伊於109年5月22日所寄發律師函之履行招牌拆除、依指示回復原狀後並繳清水電費，再通知伊點交房屋等內容，已違反系爭租約第7條、第9條、第15條後段約定，伊得主張同時履行抗辯而拒絕返還系爭押租金。另依系爭租約第18條、第

6條約定，伊得請求被上訴人賠償伊1個月租金6萬3,000元、遲延交屋1月11日之懲罰性違約金16萬8,000元，並得請求回復原狀所需費用37萬9,500元，已據以為抵銷，上訴人之本件請求並無理由等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人之請求，為一部勝訴、一部敗訴之判決，即：㈠上訴人應給付被上訴人39萬5,000元，及自109年10月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱39萬5,000元本息）。㈡依職權及附條件為得、免假執行宣告。㈢駁回其餘請求及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分提起上訴，聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。被上訴人就原審駁回其餘請求部分提起附帶上訴，並聲明：㈠原判決關於駁回被上訴人後開第㈡項之訴部分，暨該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。㈡上訴人應再給付被上訴人14萬1,774元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人則答辯聲明：附帶上訴駁回。又本件為因建築物定期租賃關係所生爭執涉訟事件，依民事訴訟法第427條第2項第1款規定，應適用簡易程序，附此敘明。

四、被上訴人主張兩造訂有系爭租約，由其向上訴人承租系爭房屋作為經營網咖使用，約定租期自105年12月1日起至109年11月30日，前2年每月租金6萬元，第3年起調整租金為每月6萬3,000元，每次應繳納2個月租金，被上訴人已交付押租金11萬元並交付面額均為12萬6,000元之109年度租金支票5紙予上訴人，嗣上訴人已將系爭支票提示兌現等情，為上訴人所不爭執，並有被上訴人提出之系爭租約、被上訴人開立之支票5紙為證（見原審訴字卷第17至35頁），堪可信實。

五、惟被上訴人主張系爭租約已經其合法終止，上訴人應返還系爭終止後租金及系爭押租金等節，則為上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。茲就本件之爭點及本院之判斷分述如下：

㈠系爭租約是否已合法終止？如已合法終止，於何時終止？

1.按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知；終止租賃契約，應依習慣先期通知；但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之，民法第453條、第450條第3項定有明文。前開民法第453條第3項但書之規定，係為保護承租人而設，課予出租人應預留契約終止之期間，以免承租人措手不及，在由承租人終止契約之情形，並無是項限制，仍以按本文規定，依習慣先期通知為已足（最高法院87年度台上字第580號判決意旨參照）。

2.被上訴人主張王松源已於109年4月24日代理其向上訴人之代理人鄭文鼐表示將於同年5月7日或由王松源於5月7日向鄭文鼐表示將於5月15日終止系爭租約，系爭租約已於該等日期終止云云（見本院卷第115至116頁）；上訴人則辯稱王松源未經被上訴人授權，鄭文鼐亦非其代理人，且被上訴人終止系爭租約之意思表示未依民法第450條第3項但書規定先期通知，其終止不合法云云。查：

⑴細閱系爭租約第7條約定：「契約期間內乙方（即被上訴人，下同）若擬遷離他處時乙方不得向甲方（即上訴人，下同）請求租金償還、遷移費…，而應無條件將該店屋照原狀還甲方，乙方不得異議。」及系爭租約第18條約定：「租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方絕無異議…」（見原審訴字卷第21、23頁），既無上訴人不得提前終止之約定，亦無應於一定期間前為終止意思表示之約定，依前揭說明，堪認被上訴人僅依習慣先行通知即已足。上訴人抗辯被上訴人之終止應先期通知，否則即非合法云云，於法無據，並不可採。

⑵又兩造方為系爭租約之當事人，王松源縱曾向鄭文鼐表達終止系爭租約之意，亦應由被上訴人及上訴人分別授與王松源及鄭文鼐處理系爭租約代理權，王松源及鄭文鼐於代理權限

內，以本人名義為意思表示或受意思表示之效力始能直接歸屬於本人。雖鄭文鼐於本院準備程序陳稱系爭租約由其所洽談，其為上訴人之代理人等語（見本院卷第116頁），惟其並非法律專業人士，已於言詞辯論期日陳稱其不理解代理於法律上之意義方為如此之陳述（見本院卷第225頁），綜觀系爭租約又乏鄭文鼐為上訴人代理人之記載，且未據被上訴人舉證證明上訴人授與鄭文鼐處理系爭租約相關事務之代理權，或有以自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示而構成表見代理之證據，則即令王松源已獲被上訴人授權處理系爭租約減租及終止，亦難僅依鄭文鼐於準備程序所為之上開陳述，即認其有權以上訴人名義接受王松源所為終止之意思表示。況系爭租約租期長達4年，上訴人有意期前終止，就是否回復原狀、回原狀之範圍與程度，及未到期租金與押租金之返還等攸關兩造權利義務事項，實需於有代理權人於終止及點交期日時約明，尤其上訴人及王松源非僅承租系爭房屋經營網咖，此已據被上訴人提出查詢資料為證（見本院卷第185至189頁），尚非無處理租賃事務經驗之人，但依上訴人所述之口頭告知及點交情形，既未表明代理之意旨，又未約明終止日期、回復原狀範圍及程度、未到期租金及押租金之返還，復未立據載明109年5月15日會面之情形，自難認系爭租約已因王松源對鄭文鼐表達終止之意思而於109年5月7日或5月15日終止。

⑶然被上訴人旋即於109年5月19日寄發存證信函予上訴人，載明終止系爭租約之意旨（見原審訴字卷第37頁），其後並已接獲上訴人委請律師於109年5月22日之回函（見原審訴字卷第39頁至41頁），堪認該終止意思表示至遲於回函之時到達上訴人，系爭租約於斯時已生終止之效力。至被上訴人有無依約將系爭房屋回復原狀或交還系爭房屋，要屬上訴人得否依其他法律關係向被上訴人請求賠償而自押租抵充或另行請求之問題，與系爭租約是否合法終止無涉，系爭租約仍已於109年5月22日合法終止。

㈡被上訴人得否依民法第454條、第179條規定，請求上訴人返還系爭終止後租金？

1.按契約期間內乙方若擬遷離他處時乙方不得向甲方請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將該店屋照原狀還甲方，乙方不得異議，此為系爭租約第7條所明約（見原審訴字卷第21頁）。又按租賃契約，依前二條之規定終止時，如終止後始到期之租金，出租人已預先受領者，應返還之，此為民法第454條所明定。再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。

2.被上訴人主張系爭租約已於109年5月7日終止，上訴人應返還其5月8日至31日間之5月剩餘租金，及用以支付將來租金之系爭支票票款等語，為上訴人所否認。查：

⑴依前所述租金為每2月給付一次（見原審訴字卷第19頁），而依被上訴人所提出之到期日為109年4月1日之支票（見原審訴字卷第29日），可見109年4、5月份之租金為同一期之租金給付，上訴人所受領之5月份租金屬已到期之租金，則系爭租約雖已於109年5月22日終止，被上訴人仍不得依民法第454條規定請求返還5月22日至31日間之部分租金。又系爭租約第7條約定亦已約明被上訴人提前終止租約時不得請求租金償還，則上訴人受領已到期租金並保留該部分之給付，即非無法律上之原因，被上訴人依民法第179條規定請求返還5月22日至31日間之部分租金，亦屬無據。從而，被上訴人不得請求上訴人返還5月剩餘租金4萬8,774元。

⑵另觀諸系爭支票，發票日分別為109年6月1日、同年8月1日、同年10月1日（見原審訴字卷第31至35頁），顯係用以支付6月1日、8月1日、10月1日到期之租金，然系爭租約已於109年5月22日終止，上訴人終止後仍兌現系爭支票而取得票款，足認已預收租約終止後始到期之租金，自應依民法第454條之規定返還該部分租金，是被上訴人請求上訴人返還系爭支票票款37萬8,000元，應屬有據，其另依民法第179條

規定為同一請求部分，即毋庸審究。

㈢被上訴人得否依系爭租約第5條約定，請求上訴人返還系爭押租金？如得請求返還，則其所得請求返還之金額為何？

1.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，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87年度台上字第1631號判決意旨參照）。又按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，固為民法第264條第1項前段所明定，惟按乙方應於訂約時，交於甲方新台幣壹拾壹萬元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還店屋後無息退還押租保證金，此為系爭租約第5條所明約（見原審訴字卷第19頁），依是項約定，上訴人返還押租金予被上訴人之前提為被上訴人履行其遷空交還系爭房屋之義務，系爭房屋是否經被上訴人回復承租時原狀，僅關乎上訴人得否拒絕受領被上訴人交還房屋，尚難認係其返還押租金義務之對待給付義務，是如被上訴人交還系爭房屋並經上訴人所受領，除因上訴人對被上訴人有其他債權而自押租金抵充後押租金已無餘額之情形外，上訴人即應將押租金返還予被上訴人。

2.被上訴人主張其已依約返還系爭房屋，上訴人應返還系爭押租金等節，亦為上訴人所否認。查：

⑴上訴人雖辯稱被上訴人未將系爭房屋回復原狀，其得拒絕點交並行使同時履行抗辯拒絕返還系爭押租金云云，然上訴人已於原審110年1月11日之言詞辯論期日當庭收受被上訴人交付系爭房屋之鑰匙（見原審北簡字卷第207頁），足認被上訴人至遲已於該日將系爭房屋交還予上訴人，而上訴人復自承已於110年3月11日將系爭房屋出租予第三人並交付其使用（見原審北簡字卷第336頁），且有其與第三人間之租約可佐（見原審北簡字卷第402至412頁），更堪認上訴人實已受領被上訴人返還系爭房屋之占有。既被上訴人已將系爭房屋

之占有返還予上訴人，並經上訴人受領，依前揭說明，上訴人即應將押租金返還予被上訴人，縱被上訴人未將系爭房屋回復為承租時之原狀，亦僅生是否因此對上訴人負損害賠償責任，而得自押租金中予以抵充之問題，上訴人以此主張同時履行抗辯而拒絕返還押租金，並非可採。

⑵上訴人又辯稱其得以被上訴人應賠償之1個月租金6萬3,000元、遲延交屋1月11日之懲罰性違約金16萬8,000元、回復原狀所需費用37萬9,500元等債權自押租金中抵充，抵充後其返還押租金之義務已消滅云云。惟：

①被上訴人提前終止系爭租約，既如前述，依系爭租約第18條約定：「租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方絕無異議」（見原審訴字卷第23頁），被上訴人即應負1個月租金6萬3,000元之損害賠償責任，並自押租金中抵充之。被上訴人雖主張上開約定與民法第450條第3項規定不符，且上開給付與其不得請求返還之5月剩餘租金為重複賠償云云（見本院卷第163頁），然上開約定僅係約定被上訴人於提前終止租約應負之損害賠償責任，並未強制被上訴人應於預定終止租約日前1個月通知上訴人，自無違反民法第450條第3項規定，又上開給付係依系爭租約第18條約定所生之給付義務，5月剩餘租金則本係租金給付而因系爭租約第7條約定不得請求返還，二者給付義務之依據並非相同，自無重複給付之問題，是被上訴人上開主張，均非可採。

②又系爭租約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」（見原審訴字卷第21頁），依其文義應僅於租期屆滿被上訴人負系爭房屋返還義務時有所適用，且觀諸該約定之次條即前述系爭租約第7條係約定租期未屆滿前遷離之處理方式，依其整體

約定之體系更可認上開第6條約定應僅於租期屆滿時方有適用。上訴人依該約定辯稱被上訴人因提前終止系爭租約而負有遲延交屋1月11日之懲罰性違約金16萬8,000元之損害賠償責任，應自押租金中抵充云云，難認有據。

③另遍觀系爭租約，無從判斷被上訴人承租系爭房屋時之原狀，且未據上訴人舉證證明被上訴人承租系爭房屋之原狀為何，其提出之系爭房屋現場照片（見原審北簡字卷第47至92頁、132至148頁、254至277頁、368至384頁）又均係於被上訴人承租系爭房屋後所攝，亦僅足證被上訴人承租系爭房屋後系爭房屋之狀況，仍難證明系爭房屋於被上訴人105年承租時之原狀為何，上訴人辯稱被上訴人未將系爭房屋回復承租時之原狀，即非可採。況上訴人雖提出拆除工程估價單2紙，以證明拆除費用為37萬7,000元或37萬9,500元（見原審北簡字卷第278、280頁），惟其亦自承已將系爭房屋另租他人，且係以被上訴人當初僱工回復之狀態交付予新承租人（見原審北簡字卷第336頁），顯見上訴人並未實際支出任何回復費用，更難認上訴人因此受有損害而得請求被上訴人賠償。是上訴人抗辯其得向被上訴人請求回復原狀費用37萬9,500元，並自押租金中抵充，仍屬無據。

3.從而，上訴人僅得請求被上訴人賠償1個月租金6萬3,000元，經抵充後，被上訴人得請求上訴人返還押租金4萬7,000元（即11萬元-6萬3,000元=4萬7,000元）。

㈣上訴人以被上訴人應賠償其之1個月租金6萬3,000元、遲延交屋1月11日之懲罰性違約金16萬8,000元、回復原狀所需費用37萬9,500元等債權為抵銷，有無理由？

按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段雖有明文。惟上訴人抗辯得據以抵銷之上開債權，其中依系爭租約第18條約定應賠償之1個月租金6萬3,000元，已自押租金中抵充（如前㈢2.⑵①所述），該部分債權已消滅，至遲延交屋1月11日之懲罰性違約金16萬8,000元、回復

原狀所需費用37萬9,500元，上訴人均不得向被上訴人請求，亦如前㈢2.⑵②、③所述，上訴人自無該等債權而得抵銷。上訴人上開抵銷抗辯，並無理由。

六、綜上所述，被上訴人依民法第454條規定請求上訴人給付37萬8,000元預付租金，依系爭租約第5條約定，請求上訴人給付4萬7,000元押租金，合計42萬5,000元，及自起訴狀繕本送達上訴人之翌日即109年10月6日（見原審北簡字卷第19頁）起之法定遲延利息，於法有據，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。原審就上開應准許部分，判命上訴人給付39萬5,000元本息，並為得、免假執行宣告，核無不當。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人請求上訴人再給付3萬元（即42萬5,000元-39萬5,000元=3萬元）本息部分，為有理由，應予准許，原判決就此為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，尚有未洽。附帶上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第3項所示。至上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合，附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，附帶上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項準用同法第449條第1項、第450條，及同法第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　18　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　杜慧玲

法　官　許柏彥

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　18　　日

書記官　蔡庭復