臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北簡字第1288號

原　　告　大同綜合訊電股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　彭文傑

訴訟代理人　張志陽

劉玫寧

陳倩瑜

林啟名

被　　告　陳麗娟

訴訟代理人　吳金郎

上列當事人間返還押租保證金事件，於中華民國109年5月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾壹萬元，及自民國一百零六年九月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣參仟參佰壹拾元由被告負擔。

本判決得假執行；被告如以新臺幣參拾壹萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國104年4月13日簽訂契約書，約定租賃期間104年5月26日至109年5月25日，第一年度每月租金新台幣（下同）15萬5000元(含稅)，第二年度後每月月租金為16萬元(含稅)，押租保證金31萬元（下稱系爭契約）。因嗣後原告公司經營考量，欲提前終止租約，遂依系爭契約第8條第2項約定：「乙方如基於經營之考量，得於二個月前以書面提前終止本合約。亦需賠償對方當月壹個月之月租金」終止租約。兩造既合意於106年8月31日終止租約，被告自應返還押租金31萬元等語。並聲明：被告應給付原告31萬元，及自106年8月31日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告當時說要承租5年，伊方同意給予免租裝潢期，而且原告提早1個多月進場施工，故扣相當於2個月的租金，免租金裝潢期不是一定要給的，租不到2年不可能給免租金裝潢期等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠據原告之業務經理，即證人施偉一到庭證稱：「(系爭租約第2 條第2 項「104 年4 月16日至104 年5 月25日為免租金裝潢期，為乙方使用權」是何意？)這個我們所有的簽訂的租賃合約，在業界都有免租金裝潢期，是不成文的規範。(前開租約是否需租滿五年才有免租金裝潢期？如是，為何締約時不將之訂明在契約之中？)不是這個意思，因為我們有考慮到，第8 條乙方基於經營之考量，得與兩個月前終止合約，所以免租金裝潢期不管租期多久均有，當初為了顧及房東的權益，所以特別租約約定如果我們提前終止租約要賠償房東一個月的租金。」等語（本院卷第67至69頁），故被告抗辯需租滿5年始有免租金裝潢期之約定並非可採。至於被告復抗辯其讓原告提早施工云云，為其自願讓原告提早施工，未有積極之證據足資證明原告提早施工需支付任何費用，故被告之抗辯亦非可採。

㈡從而，兩造既合意於106年8月31日終止租約，被告自應依照系爭契約約定返還押租金31萬元，是原告請求被告給付31萬元，及自106年8月31日之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即屬有據，應予准許。

四、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條第1 項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389 條第1 項第3 款之規定，職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　28　　日

臺北簡易庭　法　官　趙子榮

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。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　　109　　年　　5　　月　　28　　日

書記官　陳怡安

計　算　書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	3310元	
合　　計	3310元	