臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第19943號

原　　告　蕭慶沛
訴訟代理人　王泓鑫律師
被　　告　柯芳美
訴訟代理人　鄭文鼐
　　賈育民律師

上列當事人間返還押租金等事件，本院於民國110年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾玖萬伍仟元，及自民國一百零九年十月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟捌佰肆拾元，其中新臺幣肆仟參佰元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾玖萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：伊向被告承租門牌號碼臺北市○○○路0段00號2樓房屋（下稱系爭房屋）經營網咖，兩造訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自105年12月1日起至109年11月30日，每月租金60,000元，自107年12月起調整租金為每月63,000元，每次應繳納2個月租金，並交付押租金11萬元予被告，最近一年即109年度租金已開立5張同額支票（面額均為126,000元）交付被告。嗣因新冠肺炎疫情影響致營運不佳，原告告知被告要提前終止租約，並約定於109年5月7日點交房屋，詎被告委任其子鄭文鼐到場，藉詞原告未回復原狀而拒絕點交，拒不領取鑰匙，不願退還押租金、未屆期之租金支票3張。原告催告返還無果，被告亦提示兌領全部租金支票。為此依系爭租約、租賃法律關係請求被告返還10

9年5月7日終止租約後租金48,774元（＝63,000元÷31×24）、租約終止後兌現支票金額378,000元【發票日為109年6月1日、同年8月1日、同年10月1日支票3紙，下稱系爭支票，共計378,000元（＝126,000元×3）】、押租金11萬元，共計536,774元（＝48,774元＋378,000元＋11萬元）等語。並聲明：㈠被告應給付原告536,774元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭支票3紙均已提示兌現；依系爭租約第3條、民法第453條、第450條第3項規定，既以每期繳納2個月租金，提前終止租約應於2個月前通知方屬有效，原告於109年5月19日以存證信函通知與民法第450條第3項規定不合，其提前終止租約無效；原告於前揭存證信函未提出點交事宜，僅要求返還支票及押租金，且109年5月25日原告派人搬走冷氣，迄至同年7月10日尚未騰空房屋回復原狀。關於尚未回復原狀部分：1.網咖招牌（4面平行招牌＋5面立體招牌）。2.小廁所改裝為網路路由器及集線器中心。3.1樓、2樓配電箱。4.窗台下管道間線路、插座未拆。5.樓梯間加貼木板及壁紙、樓梯鋪設紅色塑膠墊、裝設電燈。原告既未履行交還房屋、回復原狀義務，違反租約第7、9、15條後段約定，終止租約之條件尚未成就，被告主張同時履行抗辯，原告請求返還租金及押租金即無理由。又系爭房屋於100年12月1日至105年11月30日由復興企業社負責人黃文皇承租，承租期間將家用型電表改為表燈標準型，原告既為復興企業社最新負責人，承租系爭房屋，繼續使用黃文皇承租後所設招牌鐵架，僅更換版面繼續經營網咖，自應負回復原狀義務。又租期於109年11月30日屆至，原告於110年1月11開庭時始交還鑰匙共遲延1月11日，依租約第6條得請求相當於5倍租金之違約金，被告僅請求違約金168,000元，足以抵銷原告所付押租金；又尚未回復原狀部分，經廠商估價需379,500元，遠超過原告請求返還金額，原告請求為無理由等語置辯。並

聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

原告主張其向被告承租系爭房屋經營網咖，兩造訂立系爭租約，約定租期自105年12月1日起至109年11月30日，每月租金60,000元，自107年12月起調整租金為每月63,000元，每次應繳納2個月租金，原告並交付押租金11萬元予被告，最近一年即109年度租金原告已開立5張同額支票（面額均為126,000元）交付被告，被告將系爭支票3紙提示兌現等情，業據原告提出系爭租約、支票影本5張，且為被告所不爭執（見訴字卷第17至35頁、本院卷第297頁），堪信為實。原告主張其已提前終止租約，依系爭租約第5條請求被告返還終止租約後租金48,774元、租約終止後兌現系爭支票3紙數額共378,000元、押租金11萬元，此為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件兩造間重要爭點厥為：㈠系爭租約是否已終止？何時終止？㈡原告是否得請求被告返還終止租約後租金48,774元、已兌現系爭支票數額378,000元？㈢原告是否得請求被告返還押租金11萬元？茲分述如下：

㈠系爭租約是否已終止？何時終止？

按民法第450條第3項規定：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。該條項但書之規定，立法理由主要在於保護承租人，課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）。查原告曾委任網咖店長即證人王松源於109年4月間向被告之子鄭文鼐以電話表示希望調整租金，如果無法調整就只能退租，鄭文鼐表示如果這樣他就要租給別人，之後以電話約定109年5月15日點交房屋，並請鄭文鼐到

場直接將回復原狀要求告訴廠商，但鄭文鼐到現場時，廠商還未到，就告知伊要如何回復原狀，廠商到場後伊就將鄭文鼐要求要拆部分告訴廠商，109年5月19日為保障權益以存證信函通知被告返還未到期支票及押租金等語（見本院卷第199、200、204頁），並有王松源手機通話明細單可佐（見本院卷第290至292頁），可認承租人即原告已依習慣先期通知終止租約至明。再依原告於109年5月19日寄送存證信函表示於109年5月7日已告知提前終止租約，並請求被告返還押租金、未到期租金支票等語（見訴字卷第37頁），益徵原告確已先期通知終止租約，並於存證信函為終止租約之意思表示，惟原告未提出該存證信函之回執，無從認定被告於何時收受該存證信函，退步言，依被告於109年5月22日寄送存證信函時亦表明租期尚未屆至，原告提前遷離依系爭租約第18條應賠償被告1個月租金等語（見訴字卷第39頁），堪認至遲於109年5月22日被告已獲悉原告單方終止租約之意思表示，已發生終止租約之效力。又原告縱未交付鑰匙、點交系爭房屋，係屬系爭租約終止後，承租方即原告是否依約履行回復原狀義務，尚不影響系爭租約終止之效力，被告至多僅得行使同時履行抗辯由押租金扣抵，被告辯稱終止契約不合法云云，並非可採。

㈡原告是否得請求被告返還終止租約後租金48,774元、已兌現系爭支票數額378,000元？

1.依系爭租約第7條約定「契約期間內乙方（按即原告）若擬遷離他處時乙方不得向甲方（按即被告）請求租金償還、遷移費...，而應無條件將該房屋照原狀還甲方，乙方不得異議。」、第18條約定「特約應受強制執行之事項：1.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，乙方決無異議。...」，上開約定無非係考量若承租人於租賃期間任意提前終止租約，出租人將因承租人提前遷離而需提高招租頻率，故將此部分損害轉由承租人負擔，以衡平契約雙方之利益。原告於租賃期限屆滿前單方提前終止租

約，已如前述，依系爭租約第7條約定，原告自不得請求被告返還109年5月22日終止租約後之5月份其餘租金，原告請求被告返還48,774元，為無理由。

2.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；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，民法第453條、第454條定有明文。系爭租約既經原告於期限屆滿前單方終止，因被告已將系爭支票3紙提示兌現，原告依租賃關係請求被告返還預先受領之租金即自109年6月1日起至同年11月30日止租金共計378,000元（＝65,000元×6個月），為有理由。

㈢原告是否得請求被告返還押租金11萬元？

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號判決要旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。

2.原告主張其承租系爭房屋時交付押租金11萬元予被告，為被告所不爭執，茲就系爭租約終止後，原告因系爭租約所生應負擔費用說明如下：

⑴依系爭租約第18條約定，原告於租賃期間提前遷離他處，原告自應賠償被告1個月租金63,000元，應予抵充。

⑵按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條定有明文。又所謂回復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，即租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則等，而非回復租賃物之原有狀態。被告抗辯原

告就系爭房屋未盡回復原狀之義務，自應就有利於己之事實即原告應回復原狀的具體內容及程度為何、回復前後系爭房屋狀況如何、暨原告就何部分並未回復原狀等情，負舉證責任。

①就網咖招牌及窗戶貼紙、1、2樓裝設配電箱、樓梯間部分：

被告抗辯系爭房屋裝設網咖招牌及窗戶貼紙、1、2樓裝設配電箱、樓梯間等未經回復原狀，並提出照片為證（見本院卷第134、140、142、218、220頁），此為原告所否認。惟查被告自承最早承租經營網咖時間為100年間，100年12月1日起至105年11月30日係黃文皇承租，其為復興企業社100年11月23日設立登記時之負責人，中間負責人多次變更，104年3月9日變更為原告等情，並有租賃契約書、商業登記抄本等件為憑（見本院卷第172至194頁）。然查系爭租約係原告以個人名義簽立而非復興企業社，且依租約內容並無約定就網咖經營前手或前承租人黃文皇就系爭房屋裝設網咖招牌及窗戶貼紙、1、2樓裝設配電箱、樓梯間等之回復原狀義務需由原告承繼，則原告主張其承租時已有網咖招牌及窗戶貼紙、1、2樓裝設配電箱等設備，並非無稽。被告既無法舉證原告承租時之屋況，依債之相對性，其請求原告回復系爭房屋100年間出租時空屋之原有狀態，並非有據。

②就小廁所改裝網路路由器及集線器中心、窗台下管道間線路、插座未拆除部分：

被告抗辯小廁所改裝網路路由器及集線器中心、窗台下管道間線路、插座未拆除等未經回復原狀，並提出照片為證（見本院卷第69、71、73、77、368、372頁），可知小廁所因網路線、傳輸線等線路任意棄置雜亂無章，佐以拆除廠商傳送照片（見本院卷第308頁），確實未就小廁所內部進行拍攝，證人王松源亦證稱小廁所部分漏拍、層板內線路有無拆除不確定等語（見本院卷第206頁），堪認原告就前開部分未以合於契約之應有狀態返還。按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情

況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。被告抗辯未回復原狀部分經估價需花費377,000元，並提出估價單為證（見本院卷第278頁）。惟查，被告自承系爭房屋已承租他人，且其未僱工回復原狀，而是以原告當初僱工回復狀態交付新承租人等語（見本院卷第336頁），本院審酌系爭房屋既以原告僱工回復狀態交付承租人，被告顯未額外支出回復原狀之費用，且被告出租系爭房屋租金亦遠高於系爭租約租金之約定，顯然原告前揭未回復原狀部分並非嚴重，本院認此部分回復原狀費用以30,000元計算，較為適當。

3.依上，原告請求被告返還押租金部分，於扣除上述需賠償1個月租金63,000元、小廁所改裝網路路由器及集線器中心、窗台下管道間線路、插座回復原狀費用30,000元後，剩餘17,000元（＝110,000元-63,000元-30,000元）之部分，應屬有據。

四、綜上，原告依系爭租約、租賃關係，請求被告給付395,000元（＝預先受領租金378,000元＋押租金17,000元），及自起訴狀繕本送達翌日即109年10月6日（見本院卷第19頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防及證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟費用額為5,840元，其中4,300元由被告負擔，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　24　　日

臺北簡易庭　法　官　張瓊華

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀（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　　110　　年　　5　　月　　24　　日

書記官　賴敏慧