

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度北訴字第1號

原告 爭鮮股份有限公司

法定代理人 陳津秋

訴訟代理人 謝天仁律師

被告 倍斯得國際股份有限公司

法定代理人 陳英鳳

上列當事人間返還押租保證金事件，於中華民國109年3月10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玖拾參萬零柒佰柒拾玖元，及自民國一百零八年六月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬貳仟捌佰陸拾元由被告負擔。

本判決得假執行；被告如以新臺幣玖拾參萬零柒佰柒拾玖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：原告向被告承租坐落台北市○○區○○路○段000號2樓房屋，並給付押租保證金新臺幣（下同）165萬元（下稱系爭租約），系爭租約約定提前終止扣1個月租金作為賠償金，原告於民國108年3月3日提前終止租約，依照被告指示於108年3月11日返還租賃物，被告應返還扣除1個月租金後返還押租金107萬2500元等語。並聲明：被告應給付原告107萬2500元，及自本支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

01 二、被告則以：兩造租約對於免租金裝潢期有以租滿6年為附解
02 除條件之約定，原告未完成租滿6年之條件，則系爭租約第3
03 條第4、5款之約定當然失其效力，故應扣還該4個月之免租
04 金裝潢期之租金，被告本於誠信仍願以返還2個月免租金裝
05 潢期租金。原告遲至108年3月11日返還租賃物，保證金扣除
06 1個月違約金59萬8500元，108年3月7日至108年3月10日4日
07 遲延點交7萬6000元應予扣除，及應負擔未繳之電費4595元
08 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

09 三、得心證之理由：

10 (一)原告主張系爭租約業於108年3月3日提前終止，並提出原告
11 之函件在卷可稽（本院108年度司促字第9389號卷，下稱支
12 付命令卷，第15頁），被告雖對原告期前終止之事實不爭
13 執，但辯稱：兩造租約對於免租金裝潢期有以租滿六年為附
14 解除條件之約定，原告未完成租滿六年之條件，則系爭租約
15 第三條第四、五款之約定當然失其效力，故應扣還該四個月
16 之免租金裝潢期之租金，並引用系爭租約之仲介即證人黃禎
17 捷之證言為證。惟查，證人黃禎捷之證言雖提及諸多簽約時
18 兩造磋商之過程，但詢之證人黃禎捷「最後合約定稿版的條
19 件，你是否知道？」其稱「我不知道，雙方審閱好輪不到我
20 看」等語（本院卷第140至143頁），足徵證人黃禎捷對於兩
21 造審閱後之最終定稿並不知曉；再查，系爭租約第三條第四
22 款「自民國106年2月15日起至民國106年4月14日止，為免租
23 金裝潢期」、第五款「自民國107年2月15日起至民國107年4
24 月14日止，為免租金裝潢期」、第八條「租約中止一、本契
25 約租賃期限未滿而乙方擬提前終止本租約時，應於終止日貳
26 個月以前，以書面通知甲方終止終止日期，並賠償壹個月租
27 金之損失予甲方，乙方得終止本租約。…」（支付命令卷
28 第13至14頁），前開約定係兩造經深思熟慮後，經最後協商
29 簽訂之結果，並未有被告所稱期前終止需扣還四個月裝潢免
30 租金之語句。如係被告訂約時心中保留，則焉能以之成為契
31 約之一部；如係被告為原告所欺騙，被告於原告終止契約後

01 一年間亦未撤銷其意思表示（民法第92、93條）；如兩造有
02 此一致之意見，豈可能未載明於前開約定之內，原告既否認
03 有非契約之約定，自當觀契約之用詞語句，該約款約定十分
04 明確，自無探究當事人真意之必要，故被告之該項抗辯不足
05 採。被告雖再引最高法院102年度台上字第2017號民事判決
06 意旨認本租約第八條有民法第247條之1第1項之「其他於他
07 方當事人有重大不利益者」之定型化契約約款，然本件之契
08 約，無論就承辦人即證人卜詩禹、證人黃禎捷之證言可知兩
09 造就契約條款如何約定經過多次磋商，且被告參與磋商之代
10 理人黃明祥經常辦理租約洽商簽定，顯對於是否附免租金裝
11 潢期甚為熟稔，自非定型化契約約款，被告之抗辯，自非可
12 採。

13 (二)原告於108年3月3日終止租約，惟其於108年3月11日方進行
14 點交，原告主張原應於108年3月7日點交，係被告之受領遲
15 延方改於108年3月11日點交云云。但據被告所提line對話紀
16 錄所示，原告於108年3月8日上午10時48分方通知被告是日
17 到場（本院卷第122頁），嗣後又更改先前之決定「原訂於
18 今日點交，但因您無法到場，改約3/11（一）13：00交還鑰
19 匙」（本院卷第128頁），原告於3月8日上午始通知被告當
20 日要交還房屋，未給予被告準備到場之時間，方自行決定更
21 改至3月11日，尚非被告受領遲延所致，故被告抗辯應扣除6
22 日租金11萬9700元為有理由（計算式：57萬元÷30=1萬9000
23 元，1萬9000元x6天x1.05=11萬9700元）。

24 (三)被告復抗辯原告108年3月11日始交還房屋，應負擔未繳之電
25 費4595元等語，固據其提出被證三之台灣電力公司繳費憑證
26 可證。惟查，該繳費期間係108年3月6日至108年4月2日，原
27 告僅使用至108年3月11日，自應比例負擔該電費，故應負擔
28 1021元（計算式：4595元X6/27=1021元，元以下四捨五
29 入）。被告雖再辯稱原告108年3月11日交付鑰匙後，仍於其
30 後至現場拆除廚房增高地面、108年3月26日拆除外牆，故該
31 部分電費仍需由原告負擔云云，惟系爭房屋既已於108年3月

11日點交予被告，被告既已受領，該電費之負擔兩造既未約定自應由被告承擔，故被告該辯解自非可採。

(四)綜合上述，系爭租約既於108年3月3日終止，原告期前終止依系爭租約第八條約定需扣一個月租金，系爭租約終止時是以一個月57萬元計算，再加計稅負5%，計59萬8500元。故原告得請求返還之保證金為93萬779元（計算式：165萬元－59萬8500元－11萬9700元－1021元=93萬779元）。

四、從而，原告請求93萬779元，及自108年6月26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。逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

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79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 4 月 23 日
臺灣臺北地方法院臺北民事庭
法 官 趙子榮

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；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 109 年 4 月 23 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	1萬1692元	
第一審證人旅費	1168元	
合 計	1萬2860元	