

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第5264號

原告 福陞興業股份有限公司

法定代理人 黃江淑

訴訟代理人 初泓陞律師

複代理人 林萱旻律師

被告 盛豐資本有限公司

法定代理人 高荐評

訴訟代理人 劉致顯律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國110年12月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）187萬9705元，及其中50萬1628元自民國109年6月12日起、50萬1628元自109年7月2日起、40萬4538元自109年8月2日起、37萬971元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第10頁）。訴訟進行中，嗣變更為先位聲明請求被告給付187萬9705元，及其中20萬651元自109年6月2日起、167萬9054元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止按年息5%計算之利息，備位聲明請求被告給付187萬9705元，及其中36萬7861元自109年6月2日起、151萬1844元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第128頁），為民事訴訟法第255條第1項第3款所許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於108年6月25日簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號6樓房屋(下稱系爭房屋)，約定租賃期間自108年7月1日起至111年6月30日止，租金每月50萬1,628元，應於每月1日支付。詎被告因涉犯銀行法等案件，經法務部調查局臺北市調查處於109年5月12日至系爭房屋進行搜索，並將系爭房屋及屋內被告留存之礦物、寶石、其他犯罪工具查封扣押並貼上封條。被告於同年5月25日指派員工進入系爭房屋將部分物品搬走，並將房屋鑰匙交予大樓警衛後逕自離去，原告於同年6月22日始接獲管理處通知而至管理處簽收取回鑰匙。因被告積欠數期水電費、管理費及109年6月租金，原告於109年6月2日以存證信函催告被告清償，未獲置理，原告乃於同年6月12日以存證信函終止租約並限期騰空返還系爭房屋，被告仍不予理會，原告僅得於同年7月30日代為雇工清除系爭房屋內之廢棄物，直至同年8月25日始完成回復原狀工作。被告因涉犯銀行法致系爭房屋遭查封，甚至遁逃無蹤並積欠上開款項，致原告有聘請律師協助之必要，原告因此支出之律師費10萬元，得依系爭租約第10條第2項、第14條第3項、民法第184條第1項後段之規定，請求被告賠償。為此起訴請求被告給付租金、相當租金之不當得利或損害賠償、電費、水費、管理費、廢棄物清運費、室內隔間置物架地板拆除復原費、鑰匙缺漏重製費、律師費，共計187萬9705元等語。並聲明：(一)先位聲明：1. 被告應給付原告187萬9705元，及其中20萬651元自109年6月2日起、167萬9054元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1. 被告應給付原告187萬9705元，及其中36萬7861元自109年6月2日起、151萬1844元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯稱：被告因涉銀行法案件，於109年5月12日遭檢調搜索扣押，無法再營運，故於109年5月25日搬走得搬走之物品

01 後，將系爭房屋鑰匙交還管委會託管委會轉交原告，被告自
02 109年5月25日已拋棄對系爭房屋之占有及系爭房屋內物品之
03 占有，扣押物品放置在系爭房屋期間無權占有者係法務部調
04 查局，而非被告，原告不得對被告主張自109年6月1日至8月
05 25日相當租金之不當得利。本件案情單純，出租業務復為原
06 告主要業務，原告顯無不能自為訴訟行為之情形，不得請求
07 律師費10萬元。系爭租約係原告預立作為交易使用之定型化
08 契約，原告登記資本額2億6160萬元，以委託營造廠商興建
09 國民住宅商業大樓出租業務為主要業務，系爭租約第13條沒
10 收保證金之約定，已使被告蒙受重大不利益，並顯失公平，
11 依民法第247之1條第4款規定，應屬無效，原告不得沒收保
12 證金。系爭租約既經終止，被告本得依約請求原告返還保證
13 金150萬4884元，自得主張以保證金債權150萬4884元抵銷除
14 相當租金不當得利140萬7794元、律師費10萬元以外原告主
15 張之37萬1911元等語。並聲明：(一)原告之訴均駁回。(二)如受
16 不利判決，願供擔保請求宣告免為假執行。

17 三、得心證之理由：

18 (一)兩造間系爭租約於109年6月12日終止：

- 19 1. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
20 他方支付租金之契約；承租人租金支付有遲延者，出租人得
21 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不
22 為支付，出租人得終止契約，民法第421條第1項、第440條
23 第1項分別定有明文。
- 24 2. 查兩造於108年6月25日簽訂系爭租約，被告向原告承租系爭
25 房屋，約定租賃期間自108年7月1日起至111年6月30日止，
26 租金每月50萬1,628元，應於每月1日匯入原告指定之國泰世
27 華銀行民權分行帳戶；被告未於109年6月1日給付同年6月份
28 租金50萬1,628元，原告於同年6月2日以臺北榮星郵局第550
29 號存證信函催告被告於7日內給付109年6月租金，被告仍未
30 給付租金，原告於同年6月12日以臺北榮星郵局第596號存證
31 信函通知被告依系爭租約第13條第1款約定自同年6月12日起

01 終止租約，並催告被告於同年6月17日前付清欠款及騰空返
02 還系爭房屋，上開存證信函送達系爭租約所載被告通訊地址
03 即臺北市○○區○○路0段00號3樓，均因「原址無此公
04 司」、「查無此人」為由退回等情，業據原告提出房屋租賃
05 契約書、109年6月2日臺北榮星郵局第550號存證信函、109
06 年6月12日臺北榮星郵局第596號存證信函、存證信函信封、
07 中華郵政掛號郵件收件回執等件為證(見本院卷第25至30
08 頁、第45至49頁、第149至150頁、第193頁)，並為被告所不
09 爭執，堪信為真實。則依上開規定，及兩造間系爭租約第12
10 條第3款「甲乙雙方通訊處均以本約所載為準，如有變更應
11 即時以書面掛號通知對方，否則因無法送達或遭拒收致函件
12 退回者，均以郵局第一次投遞日為送達日期。」、第13條第
13 1款「租賃期間內，乙方(即被告)如有違反本約各項約定或
14 拖欠應付費用即租金等情事，經甲方(即原告)以書面催告，
15 乙方未於七日內履行或補正者，甲方得終止租約…」之約定
16 (見本院卷第29頁)，堪認原告先位主張系爭租約於109年6月
17 12日終止為可採。至於被告備位主張系爭租約於原告同年6
18 月22日取回系爭房屋鑰匙時終止云云，為非可採；另因原告
19 於109年6月12日依系爭租約第13條第1款終止租約為有理由，
20 已如前述，則原告於同日另以臺北榮星郵局第597號存
21 證信函主張被告經營違法事業而依系爭租約第5條第2項於同
22 日終止租約部分(見本院卷第195至197頁)，即無再予論述之
23 必要，附此敘明。

24 (二)茲就原告之各項請求，應否准許，論述如下：

25 1. 原告請求租金、相當租金不當得利或損害賠償共140萬7794
26 元部分：

27 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；無法律上之原
28 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；因故意或過
29 失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第455
30 條前段、第179條、第184條第1項前段分別定有明文。本件
31 兩造間系爭租約既已於109年6月12日終止，被告即應將系爭

房屋騰空遷讓返還原告。然查，因被告涉犯銀行法案件，經法務部調查局臺北市調查處於109年5月12日至系爭房屋搜索，並將系爭房屋內被告所有礦物毛料600多包等物品扣押，因高荇評、陳春伯經傳喚未到案，而將扣押物品中礦物毛料600多包責付系爭房屋所在大樓即寰宇創新商務中心存放於系爭房屋內，其後高荇評、陳春伯仍未到案，法務部調查局臺北市調查處遂於109年7月31日將該批扣押物從系爭房屋內運至北區大型贓證物庫入庫等情，已據原告提出系爭房屋扣押現場照片為證(見本院卷第199至201頁)，並有法務部調查局臺北市調查處110年8月12日北防字第11043640880號函及所附扣押筆錄、扣押物品清單等件附卷可考(函見本院卷第175至176頁，其餘另附限閱卷)，足見被告所有礦物毛料600多包等物仍占有使用系爭房屋至109年7月31日止。被告辯稱其已於109年5月25日拋棄對系爭房屋及屋內物品之占有云云，惟因在扣押中，非被告得自由處分或拋棄占有，被告此部分所辯，洵非可取。可知被告依約應給付原告自109年6月1日起至同年6月12日止之租金，且系爭租約於109年6月12日終止後，被告占有系爭房屋即屬無法律上原因，堪認被告自109年6月13日起至同年7月31日止，按月受有相當於租金額50萬1,628元計算之利益，致原告受有不能使用系爭房屋而相當於無法收取租金每月50萬1,628元之損害。是原告請求被告給付自109年6月1日起至同年7月31日止之租金、相當租金之不當得利或損害賠償，共計100萬3,256元(50萬1,628元×2月=100萬3,256元)之範圍內，洵屬有據，應予准許。至於原告請求被告給付自109年8月1日起至同年8月25日止相當租金之不當得利或損害賠償部分，則非有據，不應准許。

2. 原告請求被告給付水費、電費、管理費、廢棄物清運費、室內隔間置物架地板拆除復原費、鑰匙缺漏重製費部分：

原告主張：被告積欠水費、電費、管理費共90631元未付；系爭租約於109年6月12日終止後，被告仍於系爭房屋中留有

01 各類辦公設施及其他雜物，原告依約委請清潔公司協助拆除
02 室內隔間置物架地板、清運所遺廢棄物共支出280,340元；
03 被告返還之鑰匙有缺漏，被告應賠償原告鑰匙重製費940元
04 等情，業據其提出台灣電力公司109年6月繳費通知單、臺北
05 自來水事業處水費通知單、臺北自來水事業處委託轉帳代繳
06 水費繳費憑證、大樓管理費單據、報價單、統一發票、收據
07 等件為證(見本院卷第39至43頁、第51至55頁)，且被告除主
08 張以保證金抵銷上開費用共計37萬1911元外，對其應給付原
09 告水費、電費、管理費、廢棄物清運費、室內隔間置物架地
10 板拆除復原費、鑰匙缺漏重製費共計37萬1911元並不爭執
11 (見本院卷第99至101頁)，是原告請求被告給付原告水費、
12 電費、管理費、廢棄物清運費、室內隔間置物架地板拆除復
13 原費、鑰匙缺漏重製費共計37萬1911元，應屬有據。

14 3. 原告請求賠償律師費10萬元部分：

15 原告雖主張：被告因涉犯銀行法致原告系爭房屋遭查封，甚
16 至遁逃無蹤並積欠租金、水費、電費、管理費等款項，致原
17 告有聘請律師之必要，依系爭租約第10條第2項、民法第184
18 條第1項規定，請求被告賠償律師費10萬元等語(見本院卷第
19 15頁)，但被告否認律師費屬原告之損害，而查，系爭租約
20 第10條第2項係約定「乙方及其受僱人員或關係人因故意或
21 過失致租賃標的物及其他甲方所為之裝置毀損、故障、使甲
22 方或本大樓之其他承租人蒙受損失者，乙方應負完全之損害
23 賠償責任。」(見本院卷第28頁)，並未約定承租人應賠償原
24 告律師費，又本件並無系爭租約第10條第2項所定租賃標的
25 物毀損之情形，應認並無系爭租約第10條第2項之適用。雖
26 原告嗣再主張依系爭租約第14條第3項或民法第184條第1項
27 後段，請求被告賠償律師費10萬元(見本院卷第132至133
28 頁)，然本件第一審訴訟程序非屬律師強制代理案件，況原
29 告為專業租賃業者(見本院卷第103頁)，且本件以保證金當
30 然抵充欠款已足(詳如後(三)所述)，尚難認原告有委任律師提
31 起本件訴訟之必要，是原告依系爭租約第14條第3項「如因

01 本契約致雙方涉訟所需之一切訴訟費用，律師費等均由敗訴
02 之一方負擔」之約定、民法第184條第1項後段之規定，請求
03 被告賠償律師費10萬元，亦屬無據。

04 (三)本件原告不得沒收押租金，押租金當然抵充清償債務：

05 1. 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
06 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅
07 ，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還
08 押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判例
09 意旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租
10 賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
11 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵
12 充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度
13 台上字第1631號民事判決參照）。押租金依其性質與內容乃
14 承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償
15 債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依
16 約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行
17 其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金
18 全額返還承租人之義務。押租金債權之性質，屬一種「讓與
19 擔保」，即學說上「附有停止條件之返還債務的所有權讓與
20 」。

21 2. 查系爭租約第4條保證金約定：「…(二)乙方應於簽約時以現
22 金或即期支票支付甲方保證金新台幣1,504,884元…(四)租期
23 屆滿或其他事由而致本契約失效，解除或中止時，除甲方有
24 依本約規定得自保證金中，扣除任何費用或違約金之情事
25 外，乙方憑繳付時之收據，由甲方無息交還予乙方。」（見
26 本院卷第25頁），足見系爭租約保證金之目的在於擔保承租
27 人即被告租金之給付及租賃債務之履行，於租賃關係終了、
28 承租人已履行全部租賃債務、且承租人返還租賃物時，出租
29 人即負有將保證金即押租金全額返還承租人之義務；而於租
30 賃關係終了，承租人雖已返還租賃物，但就租賃債務有部分
31 未履行完畢者，承租人所交付之押租金，發生當然抵充之效

01 力，原告得依系爭租約之約定僱工代行處理，並將因處理所
02 生之費用及其他被告未履行之租賃債務，自保證金中抵償，
03 若抵償後之保證金尚有餘額則應返還被告，若履約保證金已
04 不足以清償租賃債務，出租人仍得就不足之部分另行向被告
05 為請求，如此解釋符合公平及誠信原則，並合於系爭租約保
06 證金係用以擔保被告就系爭租約所生之租賃債務之目的。本
07 件原告雖主張：系爭租約租賃期間原約定為3年，但被告提
08 前於109年6月22日終止租約，依系爭租約第13條約定，原告
09 得沒收被告保證金云云(參見本院卷第135頁)，然兩造間租
10 賃關係，係因原告通知被告終止系爭租約而於109年6月12日
11 消滅，並無原告所述被告提前於109年6月22日終止租約之情
12 形，原告據此主張沒收被告保證金150萬4884元，難認有
13 據。又系爭契約第13條固記載：「違約論定：(一)租賃期間
14 內，乙方如有違反本約各項約定或拖欠應付費用及租金等情
15 事，經甲方以書面催告，乙方未於七日內履行或補正者，甲
16 方得終止租約並沒收保證金，且乙方應即時交還租賃標的
17 物。(二)…」，惟系爭租約保證金之目的在於擔保租金債務與
18 債務不履行損害賠償債務，則縱使被告未依約給付自109年6
19 月1日起之租金等，應仍不影響被告得向原告請求返還保證
20 金之權利，原告得就保證金中扣除被告未履行完畢之租賃債
21 務，如有餘額，仍應返還，否則無異一有遲延給付租金等情
22 事，原告即得沒收高達150萬4884元之保證金全部，如此解
23 釋系爭租約將不當加重承租人之責任而有顯失公平之情形，
24 亦不符合解釋契約應遵循之公平及誠信原則，是原告主張沒
25 收被告保證金150萬4884元，尚非可取。

- 26 3. 再查，法務部調查局臺北市調查處於109年5月12日至系爭房
27 屋搜索，將系爭房屋內被告所有礦物毛料等物品扣押後，被
28 告曾於109年5月25日將系爭房屋內部分物品搬走，並將系爭
29 房屋鑰匙交予管委會警衛且託其轉交原告，管委會於同年6
30 月22日以通知函通知原告取回鑰匙，法務部調查局臺北市調
31 查處嗣於109年7月31日將扣押物品從系爭房屋內，運至北區

01 大型贓證物庫入庫，原告委請清潔公司拆除雜物並清運於同
02 年8月間回復原狀完畢等情，業據兩造陳述綦詳，並有航廈
03 大樓管理委員會通知函、現場照片、法務部調查局臺北市調
04 查處110年8月12日北防字第11043640880號函、報價單、統
05 一發票等件附卷可佐(見本院卷第37頁、第51至53頁、第175
06 至176頁、第199至201頁)，堪信屬實。則依上述約定及說
07 明，被告自得向原告請求返還系爭租約保證金即押租金150
08 萬4884元，且本件押租金150萬4884元當然抵充清償被告應
09 給付原告之租金、相當租金之不當得利或損害賠償共100萬
10 3,256元，及水費、電費、管理費、廢棄物清運費、室內隔
11 間置物架地板拆除復原費、鑰匙缺漏重製費用共37萬1911
12 元，暨法定遲延利息後，應認被告對原告之上開債務已全部
13 清償完畢。

14 四、從而，原告依租賃契約、侵權行為、不當得利之法律關係，
15 先位聲明請求被告給付原告187萬9705元，及其中20萬651元
16 自109年6月2日起、167萬9054元自起訴狀繕本送達翌日起，
17 均至清償日止，按年息5%計算之利息，暨備位聲明請求被告
18 給付原告187萬9705元，及其中36萬7861元自109年6月2日
19 起、151萬1844元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日
20 止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。

21 五、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所依
22 據，應併予駁回。

23 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
24 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
25 併此敘明。

26 七、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
27 如主文。

28 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
29 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

30 法 官 羅富美

31 以上判決正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
02 1段126巷1號）提出上訴狀（須附繕本）。

03 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日

04 書記官 陳鳳潯