臺灣臺北地方法院民事判決

110年度北訴字第49號

原　　告　台灣威富品牌有限公司

000000000000000000

法定代理人　金睿秦

訴訟代理人　賴安國律師

　　劉彥廷律師

複　代理人　徐銳軒律師

被　　告　鑫元鑫股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　孫雲鳳

訴訟代理人　蔡喬宇律師

　　任俞仲律師

上列當事人間返還押租金事件，於中華民國111年6月28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捌拾柒萬參仟捌佰捌拾壹元，及自民國一百一十一年十一月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用新臺幣貳萬參仟壹佰柒拾陸元由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣貳拾玖萬元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣捌拾柒萬參仟捌佰捌拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用新臺幣貳萬壹仟貳佰玖拾伍元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原

告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」、「反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起。」民事訴訟法第259條及第260條第1項參照。反訴原告於民國110年12月22日對反訴被告提起反訴(本院卷一第217頁），經核其提起反訴合於前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

甲、本訴方面：

一、原告主張：

㈠原告於106年3月28日與被告簽訂系爭租約，由原告向被告承租系爭房屋（臺北市○○○路0段000號阿波羅商場1、2樓），租賃期間為自106年8月1日起至111年7月31日止，每月租金第一年至第三年為新臺幣62萬元整（未稅）、第四年為65萬1000元整（未稅）、第五年為68萬3550元整（未稅），並約定行政管理、廣告費（下稱「系爭管理費」）每月4萬元（未稅）、第五年調漲為4萬2000元。原告於立約時已交付被告押租保證金186萬元之支票一紙，並開立支票數紙交由被告按月提兌每月租金、管理費。嗣後，因原告營運規劃無承租需求，於110年1月15日書面通知被告提前終止租約。依系爭租約第七條「特約」約定，兩造間之租賃關係依約業於表明終止之意後6個月即110年7月15日合法終止。原告合法提前終止租約，並於租約終止日前完成系爭房屋現況淨空返還被告，被告竟提出未約定於系爭租約要求，以原告未遵照該要求為由，拒絕返還押租保證金予原告。

㈡被告於110年3月30日以存證信函表示：原告未提出室內裝修合格證明書（即系爭證明書）違反契約並違規使用云云，原告雖於110年5月6日以存證信函表示系爭證明書並非應提供被告審核文件，被告仍於110年5月26日以存證信函表示要求室內裝修合格證明書。次原告預計於110年7月1日辦理系爭房屋淨空返還鑰匙等相關事宜，然被告不僅不同意原告進行前開事宜，甚至於110年6月24日單方面表示原告應提供系爭

證明書相關文件，並額外要求原告必須按被告之規定始能動工拆除裝修物等語云云，嗣後被告更要求原告須保留固定於系爭房屋之牆面硬體結構與外觀設施（下稱「系爭設施」），不得拆除淨空該部分。雖然兩造並無約定原告應提供系爭證明書與拆除裝修物等內容，惟原告顧及兩造間過往合作情誼，且為完成系爭房屋現況淨空清潔返還予被告等相關事宜，原告在配合被告單方面之要求下，除系爭設施外，原告已於110年7月15日租約終止日前撤離從業人員，將非固定於系爭房屋之移動式設備及各式可拆卸道具全數遷離，完成系爭房屋之現況淨空清潔事宜（下稱「系爭事宜」）。承上，系爭事宜既已完成，被告仍堅持原告應提供系爭證明書相關文件及按照被告之規定，始能動工拆除裝修物等單方面要求，並以此為由拒絕原告之請求。原告無奈之下，僅能於110年8月14日將系爭房屋鑰匙寄還被告。豈料，被告並無正當理由拒絕收受鑰匙。

㈢兩造租賃關係於110年7月15日合法終止，被告無理由保有租約終止後110年7月之半個月租金35萬2800元（計算式：系爭租約第五年每月租金68萬3550元÷31×16=35萬2800元）、與半個月管理費2萬1677元（計算式：110年7月管理費4萬2000元÷31×16=2萬1677元）。再者，原告已於租約終止日前，將系爭房屋現況淨空清潔返還被告，被告亦應返還押租保證金。因此，原告自得請求被告返還前開款項合計223萬4477元(計算式：186萬元+35萬2800元+2萬1677元=223萬4477元）。

㈣並聲明：

1.被告應給付原告223萬4477元及自110年7月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭租約第6條第7項「租賃前或租賃期間，乙方對其標的物內用電(包括電氣設備)、裝潢如需變更、整修、增設或移動

時，應於施工前20日以書面通知甲方，並檢附裝潢平面圖、防火材料證明書(一律使用防火材料為準)及用電及照明設備、電量配置圖『等』送甲方審核，經甲方書面同意始可施工，其費用概由乙方負擔，且所有乙方工程均不得損及建築結構及甲方設施…施工完畢後需經甲方書面驗收核可方得營業，否則以違約論」等約款內容，該條項並未排除室內裝修合格證明等原告依法應予申請、被告書面同意施工及驗收核可之前提文件，則被告要求原告提供此等文件，洵非原告所謂之「額外要求」。況依臺北市建築管理工程處110年8月12日北市都建使字第1106050786號函意旨，如欲進行室內裝修拆除作業，須經使用系爭房屋並為室內裝修之原告依法於竣工程序終結取得室內裝修合格證明後，始得為之。則室內裝修合格證明既係合法拆除、回復原狀之前提文件，被告憑此要求原告先行提出室內裝修合格證明，使原告所為系爭房屋之裝潢得以合法拆除，俾以完成系爭房屋之點交，自係適法允洽，更為依現行法令規範所不得不為者。原告既於110年1月15日以書面來函向被告表示終止租約，將提前於6個月後之110年7月15日協議終止系爭租約，則原告早在110年7月15日該日前，即應將系爭房屋之牆面硬體結構與招牌等外觀設施，依租約第8條第1項及第2項自行拆除、回復租賃前原狀。然而自110年7月16日起至今，系爭房屋仍持續處於原告占用中，其鑰匙亦在原告管領中，並未依前函或租約意旨交還予被告，原告亦未依租約第8條第1項及第2項約定，將系爭房屋上自行裝置占有之牆面硬體與招牌等外觀設施拆除搬運，完成點交，致使被告並無從為原告所謂之「確認無誤」。從而，原告尚未交還其鑰匙，持續占用系爭房屋，亦未將系爭房屋回復原狀，使被告至今仍然無從接管系爭房屋。原告雖主張於110年8月14日將租賃標的物之鑰匙寄還被告，惟縱不論原告主張寄還鑰匙之該期日，業已遲誤原告主張協議提前終止系爭租約之110年7月15日達1個月等事實。原告在未予被告先行當場確認系爭房屋之現況下，逕自寄送

鑰匙，顯非有效點交。

㈡兩造就系爭房屋之點交暨系爭租約第8條第1項、第2項約款之認知，確有原告應完成拆除、清理搬運其於系爭房屋上自行裝置之牆面硬體結構與外觀設施之共識。原告完全未依系爭租約第8條第1項及第2項約款及旨揭各函文之意旨，將系爭房屋上自行裝置占有之牆面硬體與招牌等外觀設施拆除搬運，甚至房屋現況淨空清潔亦未完成。退萬步言，依系爭租約第8條第1項、第2項約款及民法第455條前段規定，原告至少仍須如期交還系爭房屋之鑰匙，並將系爭房屋返還予被告，始為已足，乃竟在110年7月16日至12月7日間，持續占用系爭房屋暨全部4把鑰匙，至110年12月7日庭後被告訴代二度當庭詢問後，原告訴代始不甘願地當庭交還鑰匙。是以原告在110年12月7日前，顯然並未將系爭房屋完成點交並返還予被告，甚至並無將系爭房屋返還予被告之意思，反而係在其主張系爭租約終止後之110年7月16日至12月7日間，持續占用系爭房屋。則原告執以所謂於租約終止日前將租賃標的物現況淨空清潔返還被告云云所為本件各項訴之聲明，均顯無所據，自應予駁回。按進行室內裝修拆除作業，須於竣工程序終結取得室內裝修合格證明後始得為之，則被告憑此要求原告先行提出室內裝修合格證明，使原告所為系爭房屋之裝潢得以合法拆除，俾以完成系爭房屋之點交，自係適法允洽，更係依現行法令規範所不得不為者。原告臨訟主張無庸向被告提出室內裝修合格證明書云云，並無足取。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

乙、反訴部分：

一、反訴原告主張：

㈠系爭租約雖於110年7月15日終止，然而自110年7月16日起至12月7日止，反訴被告卻仍無端持續占用系爭房屋，其鑰匙亦在反訴被告管領中，迨至110年12月7日庭後始交還予，使反訴原告在110年12月7日前無從就系爭房屋行使所有權，反訴被告亦未將系爭房屋上自行裝置占有之牆面硬體與招牌等

外觀設施拆除搬運，完成點交。因此反訴被告就110年7月16日起至12月7日止，持續占用系爭房屋且使被告無法進入使用收益，享有相當於租金之不當得利，並同時造成被告額外受有該期間內新增之水費、電費、管理費等基本費用之損害。反訴原告爰就反訴被告主張返還押租保證金及110年7月16日至31日期間租金、管理費之請求部分，為抵銷之抗辯；而就110年8月1日至12月7日期間，反訴原告則依民法第179條規定及系爭租約第4條第3項、第7條第2項、第8條第2項約款，自反訴被告於前交付之押租保證金186萬元抵付，就不足之各項數額，爰提起反訴為如下之請求：

1.因系爭租約所定第五年租期係自110年8月1日至111年7月31日止，而反訴被告前已給付租金、管理費至110年7月31日止，則應自110年8月1日起至110年12月7日系爭房屋返還之日止，依系爭租約所定第五年月租金數額，按月給付71萬7728元相當於租金之不當得利，亦應如數給付每月4萬2000元管理費，總數為321萬6182元【計算式：（71萬7728元+4萬2000元）×（4+7/30）】。是依民法第179條及系爭租約第4條第3項意旨，反訴被告於前交付之押租保證金186萬元已不足扣抵此節相當於租金之不當得利及因應新產生之管理費，自應再給付差額135萬6182元，及自110年12月7日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

2.另因系爭房屋於110年8月1日至110年12月7日期間仍在反訴被告占用中，反訴原告尚且無從進入使用收益，則期間截至110年11月1日止新產生之水電費共計9萬2623元(計算式：2萬2556元+2萬2332元+2萬1269元+2萬1269元+5197元)顯係反訴被告用水、用電所生之費用，應由反訴被告負擔。

3.再者，反訴被告未將系爭房屋上自行裝置占有之牆面硬體與招牌等外觀設施自行拆除搬運，此等代履行之費用經廠商估價數額為60萬元，請求反訴被告如數給付。

㈡並聲明：

1.反訴被告應給付反訴原告204萬8805元，及自110年12月7日

起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.反訴原告願供擔保請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：

㈠系爭租約既已於110年7月15日合法終止，且反訴原告自得隨時進入、使用系爭房屋。依照系爭租約第8條第2項，系爭房屋裡面之物品與裝潢設備，除反訴原告同意保留外，均已視為廢棄物，則反訴原告得自行處置留置於系爭房屋之物品與裝潢設備。故反訴原告稱系爭房屋之期間截至110年11月1日新產生之水電費應由反訴被告負擔云云，均無理由。

㈡此外，於110年7月15日之後反訴被告只有依反訴原告之要求進入系爭房屋一次，故反訴原告計算截至110年11月1日止新產生之鉅額水電費，是否均係系爭房屋所產生令人懷疑。

㈢再者，反訴原告所適用之請求權基礎為系爭租約第7條第2項約定云云，反訴被告主張提前終止租約之依據為系爭租約第7條「特約」，故反訴原告請求之水電費，實無依據可言。

㈣退萬步言，反訴被告最遲於110年8月14日將系爭房屋之鑰匙寄還予反訴原告，則系爭房屋於110年8月14日之後所產生之水電費用，為何反訴原告得要求反訴被告負擔，反訴原告之主張並無理由。

㈤並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實：

㈠兩造於106年3月28日簽署經公證之租賃契約(即系爭租約)，租賃標的物為座落臺北市○○○路0段000號阿波羅商場1、2樓(即系爭房屋)，租期自106年8月1日起至111年7月31日止，原告於簽約日交付押租保證金186萬元予被告，月租金前3年為62萬元、第4年為65萬1000元、第5年為68萬3550元(均未稅)。

㈡原告於106年4月17日請被告之員工於臺北市建築物室內裝修施工許可證申請書之申請人欄位上用印，以此申請室內裝修許可（惟該申請書上申請人之連絡電話0000000000係原告員工之手機號碼），其上室內裝修設計業廠商國揚建築師事務

所及施工廠商聚品室內裝修有限公司均係原告填載接洽，其上裝修地址僅記載系爭房屋之2樓，其後於106年6月23日取得室內裝修施工許可證。

㈢兩造簽訂之系爭租約已於110年7月15日合法終止，然被告對系爭租約條款第4條、第6條第7款、第7條、第13條其法律上之解釋仍有爭議，非事實上爭執，然被告要求本院為附加記載（本院卷一第631頁）。

㈣被告於110年3月30日起即向原告提出：…系爭房屋之返還，原告應被告之規定繳交室內裝修合格證明書（即系爭證明書）供被告查驗、原告拆除系爭房屋之占有物前應向被告提出施作之圖說，並經被告核可後始能動工，再經被告驗收完，繳交鑰匙，方屬完成交屋…等非載明於系爭租約之要求。

㈤被告於110年3月30日函請原告依系爭租約第6條第7項之規定處理並提交室內裝修合格證明書。

㈥原告於110年5月6日函請被告提出用印之建築物使用權同意書，配合原告辦理室內裝修(裝潢)合格證明之申請。

㈦被告於110年6月24日再次函請原告提出系爭房屋(1、2樓)之室內裝修合格證明書，嗣兩造於同年月25日協商後，原告於同年月28日、30日二度發函通知被告：其計劃於取得系爭房屋室內裝修合格證明書前，暫時保留固定於系爭房屋之牆面硬體結構與外觀設施(原證8、9即被證6、7)。

㈧臺北市建管處於110年8月12日表示室內裝修拆除作業應於竣工程序終結取得室內裝修合格證後始得進行。

㈨原告於110年8月16日取得以其為申請人之室內裝修合格證明(原證15)。

㈩兩造於110年8月26日協商，惟是否有共識兩造各自表述。

⑾原告於110年8月14日寄還系爭房屋之鑰匙予被告，惟被告以不知為何物為由拒收系爭鑰匙。

⑿兩造於110年12月7日合意先行交付系爭房屋之4把鑰匙。

⒀依系爭租約第8條第2項規定，兩造同意拆除、清理搬運留置

於系爭房屋之裝潢設備及物品之費用為60萬元。

四、兩造之爭點：

㈠系爭租約於110年7月15日合法終止，則原告依民法第179條規定，請求被告返還系爭租約110年7月之半個月租金35萬2800元、半個月管理費2萬1677元，是否有理由？

㈡原告依系爭租約第4條第3項規定請求被告返還系爭租約押租保證金186萬元，是否有理由？

㈢被告依民法第179條、系爭租約第4條第3項意旨，反訴請求原告就110年8月1日起至110年12月7日之相當於租金之不當得利與押租保證金186萬元之差額135萬6182元，是否有理由？

㈣被告依民法第179條、租約第7條第2項意旨，反訴請求原告負擔110年8月1日至110年12月7日之水電費9萬2623元，是否有理由？

五、得心證之理由：

甲、本訴部分：

㈠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條前段定有明文，是民事訴訟如係由原主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891號判決意旨參照）。

㈡系爭租賃契約於110年7月15日合法終止之事實，為兩造所不爭執，該事實足堪信為真實。惟系爭租約110年7月15日終止後，兩造對何時及如何返還系爭房屋發生爭執。

1.關於被告抗辯：依據系爭租約、建築法規或建築實務運作，原告有向主管機關申請室內裝修合格證明書（即系爭證明書）之義務，然原告未完成該義務，故被告自得不予驗收云

云，為不可採，茲敘明理由如下：

⑴遍觀系爭租約，似無載明原告應向主管機關申請系爭證明書之明文約定，被告亦未具體指明係何條有此約定，足徵原告依系爭租約似無契約上義務向主管機關申請系爭證明書。

⑵復查，依建築物室內裝修管理辦法第22條之文義解釋可知，建築物所有權人或使用人，均得向主管機關申請系爭證明書，並無應由原告向主管機關申請系爭證明書，益證前揭事宜並非原告之契約上附隨義務：

①按「供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工」，建築物室內裝修管理辦法第22條第1項定有明文。

②依據前揭規定可知，被告（系爭系爭房屋所有權人）或原告（系爭系爭房屋使用人），皆可檢附相關文件後，向主管機關辦理申請系爭證明書之相關程序，此觀夏銓公司111年4月18日（111）夏設字第11104013號函件補充回覆「…二、…：『…況且，實務上建築物之所有權人或使用人均可申請室內裝修施工許可證，故被證24申請書之申請人為鑫元鑫股份有限公司，或是另外應由台灣威富品牌有限公司申請，此亦為兩公司間之內部關係，本公司不會介入其中』…」等語（本院卷二第145頁）亦可證明。另查，前開函件為被告所聲請，原告對之並不反對，故縱若聲請調查事項，事涉某項專業判斷，對於本案重要爭點將構成影響，故夏銓公司之意見自具有鑑定人性質，類推民事訴訟法第326條第2項規定「法院於選任鑑定人前，得命當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限。」、第327條之規定「有調查證據權限之受命法官或受託法官依鑑定調查證據者，準用前條之規定。但經受訴法院選任鑑定人者，不在此限。」，則既經兩

造同意，則可作為本院判斷之基礎，併予敘明。

③末查，依建築實務運作，兩造租約終止後，縱然原告先前取得系爭證明書，且嗣後系爭系爭房屋有室內裝修需求時，原告亦無義務再向建築主管機關辦理申請系爭證明書之相關程序，此由原告向臺北市建管處詢問內容可查(原證26、27，本院卷2第197至203頁），雖被告爭執其詢答內容，然該詢答係原告打電話詢問主管機關處理系爭事務之一般程序，被告其後亦函詢該機關，臺北市建築工程管理處亦以111年5月16日北市都建使字第1116136469號（本院卷二第231頁）、111年6月8日以北市都建使字第1116033669號（本院卷二第289頁）分別答覆本院在案，彼此間並無扞格之處。顯見，建築物所有權人或使用人是否再次向主管機關申請系爭證明書，亦屬兩造間之私法關係，主管機關不會介入其中（臺北市建管處111年3月11日函覆說明四，本院卷1第590頁），可知原告並無向主管機關申請系爭證明書之附隨義務。

④加以，兩造對「原告於106年4月17日請被告之員工於臺北市建築物室內裝修施工許可證申請書之申請人欄位上用印，以此申請室內裝修許可」（不爭執事項㈡）並不爭執，被告曾在前揭申請人欄位用印，更足以證明系爭申請書之申辦非原告之義務。至於被告屢屢陳稱原告誘騙其員工用印云云(本院卷1第553至563頁、第573至576頁、本院卷2第27至28頁)，然迄111年6月28日辯論終結時止，被告對於「原告究於何時」、「何人用何種方法」、「詐騙何人」、「如何使被告員工陷於錯誤而用印」等等之證據及證據方法均未提供本院予以審酌；況且，原告如真有向主管機關申請系爭證明書之附隨義務(假設語氣，為本院所不採信，理由如前)，那麼被告配合原告以完成系爭申請書之填寫(完成表格之製作)理所應當，為何會稱「原告冒用被告之名義」、「原告詐騙被告」，尤可見被告辯解之荒謬，其泛稱原告冒用被告之名義申請、原告有向主管機關申請系爭證明書之附隨義務云云，即非正當。

⑤可見被告抗辯：依據系爭租約、建築法規或建築實務運作，原告有向主管機關申請系爭證明書之義務為不可採。

2.原告主張：兩造就租約第8條第1項之系爭房屋現況淨空清潔返還等事宜(即「系爭事宜」)，於110年6月25日進行會議與溝通(下稱「系爭會議」)中「…只把軟體帶走、硬體不動…」要求達成協議云云，惟為被告所否認，以下申述本院認原告此節主張為不可採之理由：

⑴查，被告曾於110年6月24日發函要求原告必須按被告之規定辦理拆除系爭房屋之裝修物（本院卷1第61頁），嗣兩造就系爭事宜，為求妥適解決與符合雙方需求，於110年6月25日進行系爭會議，原告於系爭會議前已寄發函文、明白表示系爭證明書並非原告應提供被告審核之文件（本院卷1第51至53頁），觀被告對原告主張110年6月25日進行會議時，被告係提出「…在沒有申請來之前，你們只把軟體帶走，硬體不動…」，原告之主張認為雙方達成「…你們只把軟體帶走，硬體不動…」之協議原證19光碟及其譯文，本院卷一197至204頁；被告答辯㈡暨反訴起訴狀)，然為被告所否認，被告訴訟代理人陳稱「…如果拔掉這句就確實沒有協議，但是就建物後續點交，後面文件仍然有相關協議。…」（本院卷一第374頁第23、24行），足知原告似忽略了被告法代要求「…在沒有申請來之前…」之先決條件，顯見兩造並無達成共識之情。從而，原告誤會兩造已有協議，並謂：於110年6月30日停止營業、110年7月間依系爭租約第8條第1項規定辦理「拆除非固定於系爭房屋之移動式設備及各式可拆卸道具與撤離從業人員」與保留被告要求留下固定於系爭房屋之燈飾、牆面隔間與招牌等硬體結構與外觀設施，原告並於110年7月15日前完成前開事宜(原證20)云云，為不足採信。

⑵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條定有法文。再依系爭租約第7條兩造約定：「租期滿3年，乙方得提前終止租約。惟應於6個月前通知甲方，

則不須依第7條第2項之金額賠償。」。兩造不爭執於111年12月7日原告交還鑰匙(本院卷1第138頁)，但原告主張：原告曾主動交還系爭鑰匙，惟被告故意不收受系爭鑰匙，自屬故意使條件不成就等語。經查，依據實務及租賃慣例，通常以鑰匙之交還為占有之移轉，以下就審酌兩造關於此點爭執事項：

①兩造雖於110年6月24日、110年8月26日曾有會議與協商，然被告均堅持應由原告提出系爭證明書，致兩造各自表述未有共識，原告雖主張其於111年7月15日終止租約後，曾表示返還系爭房屋云云，惟並無證據或證據方法可證，遍查卷內之證據，原告於110年8月14日寄還系爭房屋之鑰匙予被告，且該鑰匙已於同年8月16日送達被告(本院卷1第215頁)。惟被告以不知為何物為由拒收系爭鑰匙，然被告不能以該理由拒收原告之該函件，自應以110年8月16日為認定原告返還系爭房屋占有之時點。

②被告卻繼續要求原告應提供系爭證明書、必須按照被告之規定，始能動工拆除裝修物與驗收原告是否完成交還系爭房屋，並以此為由拒絕原告之請求云云。本院前已敘明被告要求原告應提供系爭證明書誠屬誤會；加以，依系爭租約第8條第2項：「本契約期滿或終止，乙方未依約返還標的物或未撤離淨空，其留置於標的物內之裝潢設備及物品，除甲方同意保留外，其餘視為廢棄物，乙方同意甲方得逕行進入占有標的物自由處置，其拆除、清理搬運之費用由乙方負擔，甲方得逕自押租保證金中扣除，乙方絕無異議」，由系爭租約該條約定可知，倘若（假設語氣）原告於租約終止時未將標的物之系爭設施搬離淨空，且認為系爭設施非屬於被告同意保留之裝潢設備與物品，則系爭設施將視為廢棄物，均不影響契約終止之效力，且原告並無受被告指示拆除淨空之忍受義務，更無所謂被告得要求驗收之情形存在，從而，被告係以不正當行為阻止原告辦理系爭租約第8條第1項相關事宜，依照民法第101條第1項規定，原告仍已完成系爭房屋現

況淨空清潔返還被告等相關事宜。

③原告於租約終止時未將標的物之系爭設施搬離淨空，且認為系爭設施非屬於被告同意保留之裝潢設備與物品，則系爭設施將視為廢棄物，加以，原告並未將系爭房屋上自行裝置占有之牆面硬體與招牌等外觀設施自行拆除搬運，致使被告不得不依系爭租約第8條第2項意旨代為拆除搬運、申請拆除許可及所需路權，此等代履行之費用經廠商估價數額為60萬元(被證14，本院卷1第359頁)，該估價單雖未經原告同意（同前理由，本應由雙方就該事實聲請鑑定，惟雙方均未為之），但本院得依民事訴訟法第222第2項認為被告提出之被證14睿立拆除工程行所開立，且其上蓋有該公司之大小章，應屬可信；且系爭租約終止時，原告未依約定拆除其應有之招牌及設備，被告將之拆除，應屬有據，斟酌被告無法等待系爭建物空置，如等待原告履行，將曠日費時，系爭金額應可採信，從而，拆除、搬運等費用60萬元自應於押租金扣除。

3.按「押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，於租賃關係消滅前，出租人不負返還之責，惟租賃關係如已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事，則其請求出租人返還押租金，自為法之所許。次按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項亦定有明文。」，臺灣高等法院109年上易字第646號民事判決意旨參照。次按「乙方應於本契約簽訂日交付甲方押租保證金新台幣186萬元整。上揭押金，如因乙方違約，或未繳應支付費用時，甲方得逕自押租保證金抵付或沒收；乙方並應於3日內補足經甲方抵付之押租保證金；如合約期間無前述事項發生，該押金於合約期滿或終止，乙方依約將標的物交還甲方，由甲方無息退還予乙方。」，系爭租約第4條第3項定有明文。兩造間之租賃關係雖於110年7月15日合法終止，然依據卷內資料，原告遲至110年8月16日始交還系爭鑰匙，故原告不得主張110年7月份已

繳之半個月租金35萬2800元、管理費2萬1677元之財產權損害。又原告110年8月份租金未繳，卻於110年8月1日至110年8月16日占有系爭房屋，自應給付該部分之租金35萬2800元（計算式：68萬3550元÷31×16＝35萬2800元）、管理費2萬1677元（計算式：4萬2000元÷31×16＝2萬1677元元，四捨五入至整數）、水電費1萬1642元（依據原告所不爭執系爭房屋8月份之水電費為2萬2556元，被證13，本院卷1第357頁，2萬2556元÷31×16＝1萬1642元，四捨五入至整數），共計38萬6119元（計算式：35萬2800元＋2萬1677元＋1萬1642元＝38萬6119元），及拆除、搬運等費用60萬元自應於押租金扣除。從而，故原告得請求被告返還押租金之數額為87萬3881元（計算式：186萬元－38萬6119元－60萬元＝87萬3881元）。

㈢按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦定有明文。原告之催告（110年7月16日）既為本院所不採，其催告即非合法，故遲延利息部分自以原告起訴狀送達之翌日起算（111年11月2日，本院卷一第111頁）。綜上所述，本件原告主張：被告應給付原告新台幣87萬3881元及自111年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，超過此範圍之請求，應予駁回。原告之訴經駁回部分，該部分假執行之聲請亦失所附麗。

乙、反訴部分：

反訴原告主張之抵扣項目均於本訴內已審酌，其抵扣未有剩餘，故反訴原告之訴主張反訴原告應給付204萬8805元，及自110年12月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。反訴原告之訴經駁回部分，該部分假執行之聲請失所附麗。

六、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。

七、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　　111　　年　　7　　月　　28　　日

民事庭　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日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　陳怡安

計　　算　　書：

一、本訴部分：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	2萬3176元	
合　　計	2萬3176元	

二、反訴部分：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	2萬1295元	
合　　計	2萬1295元	