

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第1224號

原告 莊子謙即享藝餐飲店

訴訟代理人 沈佺瑋

被告 揚隼有限公司

法定代理人 林子揚

上列當事人間請求返還押租金事件，經本院於中華民國111年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告訂有進駐租賃契約(下稱系爭租約)，由被告出租位於臺北市○○區○○○路00號1樓之B廚房空間之日間時段予原告使用，雙方約定租金為每月新臺幣(下同)45,000元，租賃期間原為自民國110年5月1日起至110年11月1日止，嗣原告於110年8、9月間即與被告續約至111年5月15日，原告並於簽約後已另支付9萬元予被告作為擔保金(押金)。依系爭租約第13條第1項第2款規定：「有下列情形之一者，乙方(按即原告)得終止租約：....二、使用空間及附設設備有危及乙方人員之安全或健康瑕疵時。」，身為租客之原告即可主張終止租約。原告自110年10月29日回報被告天花板冷氣出風口不時會有黑色不明片狀物掉落，但被告直到110年11月8日才由冷氣廠商人員到場檢修，但該等人員僅有檢查，未有維修動作，後來到110年12月8日中午期間都未有實質作為與有效處理，並再度於110年12月8日無預警接連掉落三片不明黑色物體，且其中一片掉落在剛煮好可食用要分裝之義大利麵盆旁邊，原告表示這狀況嚴重影響食安要終止

01 系爭租約，被告於110年12月9日一早再度請冷氣廠商人員到
02 場處理，卻又於110年12月11日再度發生不明黑色掉落物，
03 被告再於110年12月12日找冷氣廠商人員到場處理，故原告
04 乃終止系爭租約，並於110年12月15日與被告完成點交，但
05 被告迄今不願返還擔保金90,000元。況且，被告雖辯稱尚不
06 足以危及原告人員之安全或健康，但從被告回答可知被告多
07 麼不在乎食品安全，原告承租處為雲端廚房空間，不管是被
08 告所述哪一種物品掉落在提供顧客與原告公司人員食用的餐
09 點中，絕對都是對人體顯有危害的，但被告卻稱之為「但應
10 還不足以危及乙方人員之安全或健康」，由此可以明確看出
11 被告對於食品安全根本不在乎，且被告在110年11月8日，根
12 本毫無所謂「治標」作為，也就是被告自始至終都是輕忽不
13 在意的態度、絲毫沒有針對問題積極改善的作為。爰依系爭
14 租約第13條終止租約，並請求被告返還押租金等語，並聲
15 明：被告應給付原告90,000元，及自110年12月16日起至清
16 償日止，按年息5%計算之利息。

17 二、被告則以：系爭租約考量經營餐飲業變動性高的特質，兼顧
18 雙方權益，故契約規畫設計為固定6個月短約，並於第11條
19 規定：「除非另有約定，本契約於期限屆滿前，租賃雙方均
20 不得提前終止租約。」。原告於110年10月29日通知被告有
21 不明碎片由上方冷氣出風口掉落到地面上，被告聯絡冷氣維
22 修廠商鈦聖工程有限公司(下稱鈦聖公司)到場檢修，因為要
23 配合廚房作業只能在一大早進行檢修，鈦聖公司於110年11
24 月8日一早派員至現場清洗冷氣鍍風管及出風口後告知，冷
25 氣並無異常，懷疑是屋頂噴漆掉落，目視並未發現明確掉落
26 點，須持續觀察再決定後續處理方式。嗣原告於110年12月8
27 日又發現掉落物，被告隨即通知鈦聖公司於110年12月10日
28 一早進行檢查，為確認掉落物之位置及避免再發生掉出冷氣
29 出風口，作業人員並於通風口上加裝一層濾網，孰料原告於
30 110年12月11日又通知被告發生掉落物，被告遂要求鈦聖公
31 司負責人於110年12月12日一早親自到場檢修，發現前次作

業人員濾網並未鋪設完全，以致掉落物仍然落下，另外也確認掉落物為冷氣集風箱保溫層脫落，當天已立即處理妥善。系爭掉落物雖不應該存在，但尚不足以危及原告人員之安全或健康，原告要求提前終止系爭租約並不符第13條約定等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)兩造有就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租金每月45,000元，租賃期間經續約後為110年5月1日起至111年5月15日止，原告已交付被告2個月擔保金即押租金90,000元等情，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第59-69、第117-127頁），並為兩造所不爭執，堪信為真正。

(二)按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。其次，按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文；民事訴訟如係由原告主張權利者，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106年度台上字第2752號、第298號判決意旨參照）。

(三)原告主張已依系爭租約第13條約定終止系爭租約，故系爭租約已終止，請求被告返還原告90,000元押租金等語，惟為被告否認，並以前揭情詞置辯。經查，本件依兩造均不爭執之系爭租約，其中第11條約定：「除非另有約定，本契約於期限屆滿前，租賃雙方均不得提前終止租約。」、第13條第1

01 項第2款規定：「有下列情形之一者，乙方(按即原告)得終止
02 租約：.....二、使用空間及附設設備有危及乙方人員之安全
03 或健康瑕疵時。」（見本院卷第61-63頁、第119-120頁），
04 依約定內容觀之，除有列示情形外，系爭租約之契約文字業
05 已明確約定原告至系爭租約期限屆滿前即111年5月15日（見
06 本院卷第117頁），「租賃雙方均不得提前終止租約」，是
07 依系爭租約約定，原告不得任意終止系爭租約甚明。而原告
08 固主張冷氣出風口之黑色片狀掉落物構成「使用空間及附設
09 設備有危及乙方人員之安全或健康瑕疵時」之終止系爭租約
10 事由云云，然系爭租約第8條本文本就修繕及改裝事項訂有
11 約定：「使用空間的固定設施或附屬設備損壞而有修繕之必
12 要時，由甲方(按即被告)負責修繕。」（見本院卷第61、119
13 頁），且固定設施或附屬設備之一般損壞本即常可能造成影
14 響安全或健康之情形，如門窗損壞無法緊閉而使蟑螂螞蟻可
15 自縫隙鑽入廚房內、冷氣空調故障無法使用致使廚房室內溫
16 度升高至比室外37、38度還悶熱、地面排水孔因一時堵塞而
17 排水不順造成地面濕滑積水等，可知系爭租約第8條及第13
18 條顯然在處理上有層次之區別，亦即在一般可進行修繕之情
19 形，應依系爭租約第8條關於修繕及改裝事項之約定處理，
20 至第13條第1項第2款：「有下列情形之一者，乙方(按即原
21 告)得終止租約：.....二、使用空間及附設設備有危及乙方人
22 員之安全或健康瑕疵時。」之規定，則當屬該危及乙方人員
23 之安全或健康之瑕疵無從修繕、難以修繕或縱使修繕其結果
24 仍將致使契約目的不達之程度，始得依第13條第1項第2款終
25 止租約，如此解釋方符合系爭租約上開約款之當事人真意，
26 否則若果不加區分程度，即得主張終止契約，則不啻賦予乙
27 方在前揭門窗、冷氣損壞故障或排水孔一時堵塞時等常見情
28 形即得自行片面終止系爭租約，則系爭租約第8條關於修繕
29 及改裝事項之約定、第11條不得任意提前終止租約等約定豈
30 非幾乎等同具文，此顯然並非當事人締結系爭租約約款時之
31 真意，至為灼然。從而，原告固主張冷氣出風口有前述出現

01 黑色片狀掉落物情形，惟依原告前揭所述及所提出照片等舉
02 證情形，顯然尚未達到無從修繕、難以修繕或縱使修繕其結
03 果仍將致使契約目的不達之程度，因此核與系爭租約第13條
04 終止租約之約定仍屬有間，且被告亦明確拒絕合意終止系爭
05 租約，則原告主張系爭租約業經終止，請求被告返還原告9
06 0,000元押租保證金云云，難謂有據，不應准許。

07 四、綜上所述，原告據以請求被告應給付原告90,000元，及自11
08 0年12月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
09 由，應予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
11 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟
13 程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事
14 訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴
15 訟費用額如主文第2項所示。

16 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
17 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

18 以上正本證明與原本無異。

19 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
20 庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須
21 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
22 繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
24 書記官 黃進傑

25 計 算 書

26 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
27 第一審裁判費	1,000元	
28 合 計	1,000元	

29 附錄：

30 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

31 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為

01 理由，不得為之。

02 二、民事訴訟法第436條之25：

03 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

04 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

05 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。