

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第817號

原告 喬棋數位廣告行銷有限公司

法定代理人 劉潤浩

被告 松漢企業股份有限公司

法定代理人 許博盛

上列當事人間請求返還保證金事件，經本院於中華民國111年7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壹萬陸仟肆佰參拾參元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹萬陸仟肆佰參拾參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。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)緣原告前向被告承租位於臺北市○○區○○路○段000號12樓房屋作為辦公室使用，約定租期自民國109年8月3日至110年9月2日止，每月租金即商務服務費新臺幣（下同）29,000元，原告並給付予被告押租保證金58,000元，雙方並於109年7月21日簽訂商務服務辦公室租賃合約（下稱系爭租約）。嗣原告於110年5月31日向被告表示提前終止系爭租約並遷空上開租賃辦公室後，被告竟拒絕點交租賃物並請求給付二個月租金賠償，原告雖請求被告返還29,000元之押租保證金，被告卻置不理。

(二)按內政部租賃定型化契約應記載事項第14條第2項規定「一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金」，是被告向原告請求二個月租金

01 之損害顯有違上開規定，故被告應將原告所給付之押租保證
02 金，於扣除一個月租金後，將剩餘29,000元返還予原告。

03 (三)於新冠肺炎疫情期間，被告管理租賃物時常有櫃檯無人之狀
04 態，導致包含外送員在內任意第三人均得自由出入，且未落
05 實「實聯制」規範，且中央空調未改為各辦公室獨立空調，
06 原告認為被告在管理租賃物上有違法之情，乃提前終止系爭
07 租約。提前終止租約之事由非可歸責原告，然原告仍願依系
08 爭租約第10條第2項予被告扣除一個月商務服務費(即租金2
09 9,000元)，並同意被告自押租金58,000元中扣除，然被告扣
10 除29,000元後，即應返還剩餘29,000元。縱使被告主張原告
11 未提前一個月告知，然依系爭租約第10條第2項並未約定未
12 提前一個月告知即不生效力，亦無被告得以再行扣除一個月
13 商務服務費之約定。

14 (四)綜上各情，爰依契約法律關係起訴請求，並聲明：被告應給
15 付原告29,000元；請准依職權宣告假執行。

16 二、被告則以：

17 (一)根據被告與原告簽訂系爭租約第10條第2項內容，明確記載
18 若雙方不願意履行原訂合約內容，需要提前終止合約，解約
19 條件是：(1)必須提前一個月通知，(2)必須賠償違約金一個
20 月租金，雙方簽訂之租賃合約內容註明「如需提前終止合
21 約，需提前一個月告知」，並沒有違反相關法律，合約基於
22 雙方互利原則。若今日被告要片面終止合約，試問：若被告
23 當下提出立刻解約，立刻請原告搬出去，就站在門口等原告
24 收拾，若原告不搬出，被告則辯稱在被告單方提出解約賠償
25 一個月時，合約立即失效，被告願意賠償一個月，這樣就可
26 以立刻把原告趕走嗎？若被告這樣做，原告願意接受嗎？故
27 此，合約才會記載，需要給對方一個月的時間，以便進行後
28 續解約處理。

29 (二)原告並無主動提出解約需求，而是於110年5月31日，被告向
30 原告提醒通知尚未繳交下個月租金時，原告才在110年5月31
31 日，當日透過line回覆，被動告知不願意履行原訂合約內

01 容，且要立即當天終止合約。被告基於合約內容，明確告知
02 需要提前一個月通知，故被告認定若原告不願意繼續履行原
03 訂合約內容需要提前解約，告知最早退租日期為110年6月30
04 日。

05 (三)原告不願意接受系爭租約簽訂內容，辯稱被告收取兩個月違
06 約金。被告強調，依照合約內容，需要提早一個月告知對
07 方，才構成提早解約條件。依照民法第453條規定，其終止
08 契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。被告收取租金
09 皆以月為單位，即便合約未註記，依照民法第453條，也得
10 以主張需提前一個月通知，更何況合約明確註記，故主張合
11 約內容並未違反法律。

12 (四)雙方未達成共識情況下，原告又轉而提出：被告未對疫情做
13 出防疫處理導致原告搬遷一事，並非事實。

14 1.被告起初疫情開始已經長期配合政府實聯制，並在大廳配置
15 體溫測量計與消毒器等防疫設備。另外，從二次疫情爆發
16 前，被告也多次宣導提醒客戶需配合政府防疫措施。

17 2.被告有別於其他商務中心，櫃檯配置兩位秘書人員重疊上班
18 時間，均會提醒進入本商務中心的訪客必須要實聯制、量額
19 溫及使用手部消毒。被告之所以優於其他商務中心配置兩個
20 人員重疊時間，就是希望櫃檯可以一直有人可以協助客戶處
21 理事情，但一天10小時內，還是無法避免短暫時間櫃檯無人
22 情況，像是其中一人離開位置上廁所；另一人離開位置去拿
23 影印紙之情況，被告認為並不能因為一、兩次單一短暫離開
24 事件，就認定兩位秘書不在位置上或未盡職責。原告所提證
25 據僅能顯示原告曾經向被告反應當下櫃檯無人及反應當下進
26 出無實名制，只能顯示原告曾經提出反應而已。

27 3.原告於調解會提出，因疫情期間被告不同意關閉中央空調一
28 事，導致原告想提早解約，並非事實。首先，中央空調為大
29 樓與被告共同管理，並非被告單一管理；其次，被告於疫情
30 逐漸嚴峻時，在與大樓溝通協商後，立即回覆原告可以配合
31 為降低疫情風險關閉大樓中央空調，並非完全不處理、不理

會。又原告所提出之影片只能顯示影片當下中央空調為開啟作用，就如同當時全台灣其他辦公室一樣，皆有使用辦公室中央空調，並非違反法律規範。若依此可以作為正當解約理由，試問是否當時台灣所有使用中央空調的辦公室皆可依此做為解約理由？據被告所知，國家並沒有任何法律及政策公告規範全台灣所有辦公室要於疫情期間關閉中央空調，若有類似政策，懇請告知，被告也會參照實施。又原告所提出之中央空調問題，被告在原證3之對話紀錄中有顯示，被告商務中心櫃台人員有回覆同意原告可自行關閉辦公室中央空調，改為使用辦公室獨立冷氣，並非櫃台無人管理與落實，且原告沒有任何證據顯示被告阻止、亦或者禁止原告關閉中央空調等舉動。

(五)綜上等情，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院得心證之理由：

(一)原告主張兩造於109年7月21日簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租系爭房屋，租賃期限自109年8月3日至110年9月2日止，每月租金即商務服務費29,000元，原告並給付予被告押租保證金58,000元等情，業據提出系爭租約為證（見本院卷第13-16頁），且為被告所不爭執，堪認為真實。

(二)原告主張被告應給付原告29,000元乙節，則為被告所否認，並以前開詞置辯，經查：

1.關於被告抗辯系爭租約違反內政部房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項（現更名為「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」）第14條第2項之規定部分：

(1)系爭租約第10條第2項約定：「雙方於合約存續中未屆滿期限，若任一方認為有解約必要時，應提前30天通知他方，提出解約者應賠償一個月商務服務費之損害」（見本院卷第14頁）。而查系爭租約租賃期限本至110年9月2日，經原告通知被告欲終止租約，有如前述。則被告抗辯依前條約定，原告違約應賠償被告一個月商務服務費，即非無據。

01 (2)按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類
02 契約之用，所提出預先擬定之契約條款。中央主管機關為預
03 防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，
04 得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事
05 項，報請行政院核定後公告之。違反第1項公告之定型化契
06 約，其定型化契約條款無效。消費者保護法第2條第7款、第
07 17條第1項、第4項前段分別定有明文。而「房屋租賃定型化
08 契約應記載及不得記載事項」，係中央主管機關內政部依消
09 費者保護法第17條之授權而制定公告，但因本件系爭租約之
10 標的為辦公室並非住宅，故兩造間所訂立之系爭租約自無上
11 述消費者保護法第17條及「住宅租賃定型化契約應記載及不
12 得記載事項」之適用餘地。是原告主張系爭租約違反上開規
13 定云云乙節，即無可採。

14 2.關於系爭租約終止日為何時部分：

15 (1)按當事人約定租賃期限者，固應受期限之拘束，然若約定當
16 事人之一方，得於期限屆滿前終止契約者，是即終止權之保
17 留，法律所許可之。惟一方終止契約時，亦須依民法第450
18 條第3項之規定，負先期通知之義務，使他方得預作出租或
19 使用之準備，以期公允。次按系爭租約第10條第2項約定：
20 「雙方於合約存續中未屆滿期限，若任一方認為有解約必要
21 時，應提前30天通知他方，提出解約者應賠償一個月商務服
22 務費之損害」。再按非對話而為意思表示者，其意思表示以
23 通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第1項定有明
24 文。

25 (2)經查，本件原告於110年5月31日透過通訊軟體line通知被
26 告，向被告為終止租約之意思表示，有line對話紀錄附卷可
27 參（見本院卷第77-81頁），且為兩造所不爭執，是原告終
28 止系爭租約之意思表示業於110年5月31日達到被告而生效
29 力。惟原告終止契約時，亦須依民法第450條第3項之規定，
30 負先期通知之義務，使被告得預作出租或使用之準備，以
31 期公允，系爭租約既約定原告應提前30天通知被告，應認系

01 爭租約於通知30日後即110年6月30日終止，是原告與被告之
02 租賃期間應至110年6月30日始為終止，堪予認定。

03 3.原告請求被告給付29,000元，有無理由？

04 (1)系爭租約第5條約定：「乙方應於訂約時，交與甲方新台幣伍
05 萬捌仟元，作為保證金暨預付款，乙方如不繼續接受商務服
06 務，甲方於乙方遷空交還辦公室後結帳，餘款無息返
07 還。」，第10條第2項亦約定：「雙方於合約存續中未屆滿
08 期限，若任一方認為有解約必要時，應提前30天通知他方，
09 提出解約者應賠償一個月商務服務費之損害」（見本院卷第1
10 3-14頁）。

11 (2)因此，系爭租約雙方均有終止契約之權利，且對於契約終止
12 之原因並未加以任何限制，惟此項通知並無一定方式，應提
13 前30天以終止契約之意思通知對造，並支付屬違約金性質之
14 一個月商務服務費，不論對造有無同意終止契約，即生終止
15 契約之效力。是依上開約定可知，雙方均得不附理由於租期
16 屆滿前單方提前終止租約，但應賠償對造1個月租金即商務
17 服務費之違約金，由於系爭租約租期為1年1月，兩造如依約
18 履行，可分別獲得預期之利益，上開約定之目的應係在保障
19 兩造依約履行之預期利益，是系爭租約既因原告無理由提前
20 終止，系爭租約並已於110年6月30日終止，業如前所述，則
21 依上開約定，原告應賠償被告1個月租金之違約金。

22 (3)惟按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。
23 約定違約金過高者，法院得減至相當數額，民法第250條第1
24 項、第252條分別定有明文。次按是否相當，即須依一般客
25 觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之
26 標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，
27 已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還
28 外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79
29 年台上字第1915號判例意旨參照）。本院審酌系爭房屋坐落
30 地段、兩造原約定之租金行情、已履行之租賃期間、被告之
31 經營型態等，並參酌系爭租約第10條第2項已約定「應提前3

01 0天通知他方」，已適度保護被告並減緩因此片面終止系爭
02 租約所受衝擊與損害，認為系爭租約第10條第2項約定之違
03 約金顯然過高，應核減為得請求半個月租金即商務服務費之
04 違約金即14,500元(計算式： $29000 \times 50\% = 14500$)，始屬妥適。

05 (4)再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
06 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
07 交付之押租金，發生當然抵充之效力；於抵充後，猶有餘
08 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
09 號判決意旨參照）。原告已然自行自所租辦公室遷空而已無
10 使用該辦公室，為被告所不爭執，從而，原告交付被告之押
11 租金58,000元即應計算結帳，首應先扣除原告應給付至110
12 年6月30日之租金27,067元(因系爭租約期間係自109年8月3
13 日起按月計算，並於每月初繳納租金，是原告於110年5月31
14 日通知欲終止系爭租約時，應已繳納110年5月份之租金，且
15 兩造亦未爭執有此部分未付租金情形，依此，堪認原告已繳
16 納租金至110年6月2日，故原告未繳納租金之期間應自110年
17 6月3日至6月30日共計28日，故其尚未繳納租金之計算式： $29000 \times$
18 $【28 \div 30】 = 27067$ ，小數點以下四捨五入)，其次應當
19 然抵充其積欠被告之違約金14,500元。則原告請求被告給付
20 抵充後之押租金餘款16,433元（計算式： $00000 - 00000 - 00$
21 $000 = 16433$ ），為有理由，應予准許。逾此部分請求，即屬
22 無據。

23 (三)至原告另主張係被告管理租賃物有違法之情，乃提前終止系
24 爭租約云云，並未提出何等事證及權利依據堪認足以終止租
25 約，是原告空言主張，無從採認，附此敘明。

26 四、綜上所述，原告依租賃契約關係，請求被告返還押租金16,4
27 33元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁
28 回。

29 五、本件原告勝訴部分係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴
30 訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。本院並依同
31 法第392條第2項之規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為

假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併駁回之。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第3項所示。

中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

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（臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須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 111 年 8 月 10 日
書記官 黃進傑

計 算 書

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

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。 。