

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第1995號

原告 財團法人人工智慧科技基金會

法定代理人 李維斌

送達代收人

兼

訴訟代理人 林欣穎

張君珣

被告 愛點科技股份有限公司

法定代理人 王柏仁

訴訟代理人 蔡憲騰律師

康皓智律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國110年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬元，自民國一百一十年十一月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳仟伍佰肆拾元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾肆萬元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴

01 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
02 論而為判決。

03 貳、實體事項

04 一、原告主張：兩造簽訂CITIWORK辦公室進駐合約暨說明契約
05 (下稱系爭租約)，由原告向被告租借位於臺北市○○區○○
06 ○路○段00號6樓房屋(下稱系爭房屋)作為辦公室之用，租
07 賃期限為民國109年9月1日起至109年12月31日止，原告並依
08 約交付被告兩個月押租金共計新臺幣(下同)24萬元。原告
09 於109年12月30日起陸續以電話、書面、通訊軟體通知被告
10 確認不予續約，於契約終止日109年12月31日下午4時完成清
11 空承租空間內自有物品，並依原狀歸還承租建物以及被告所
12 提供之辦公家具，故租期至109年12月31日期滿後，兩造並
13 未續約。惟租期屆滿後，被告迄未返還押租金，為此，爰依
14 系爭租約約定及不當得利之法律關係，請求無須區分先後順
15 序擇一認為有理由判決被告返還原告已支付之押租金。並聲
16 明：被告應給付原告24萬元，並自支付命令送達之翌日起，
17 按年息5%計算之利息。

18 二、被告答辯略以：

19 (一)兩造已於109年12月25前就系爭標的成立新租賃租約，原告
20 逕自毀約之行為，乃可歸責於原告之債務不履行，致被告受
21 有損害，是被告收取原告之押金應有理由：

22 1.被告已於109年12月11日同意原告繼續以現況承租系爭房
23 屋，即達成績約之意思表示合致，此乃契約之必要之點，另
24 兩造亦於109年12月25日就系爭標的之水電及管理用等非契
25 約必要之點事項亦意思表示合致，足認兩造已於109年12月2
26 5日前就系爭房屋已成立新租賃契約，是以被告先前收取原
27 告之系爭押金，得繼續作為新租賃契約之押金，應無疑義。

28 2.從而，原告於締結新租賃契約後，逕自於109年12月30日表
29 示常務董事會議決議續約沒有過關所以不予續租，導致被告
30 之系爭房

31 無法出租而受有損害，其損害早已超出系爭押金之數額，是

01 被告收取原告之系爭押金應有理由。

02 (二)況原告既表示願以現況租約之條件與被告成立租賃契約，原
03 卻確毫無正當理由終止租約。參酌先前兩造簽訂之租約內
04 容，應認原告終止租約之行為該當「合約未滿而租用戶中途
05 解約或有違約的情事」，被告不退還系爭押金應有理由。

06 (三)退步言之，縱認兩造無成立新租賃契約，然原告於109年12
07 月30日反悔之行為顯然已違反商業習慣及締約前之誠實信用
08 原則，原告自應負損害賠償責任，被告以系爭押租金作為抵
09 銷應有理由：

10 1.按「契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有左列
11 情形之一者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方
12 當事人，負賠償責任：…三、其他顯然違反誠實及信用方法
13 者。」民法第245條之1定有明文。

14 2.縱使認為兩造未於109年12月25日前完成續約(此為假設語
15 氣，被告否認之)，然原告以通訊軟體不斷和被告商議續約
16 之行為，使被告已相信原告會有續約之意思，此已無端花費
17 被告之磋商成本及困擾，原告卻於109年12月31日方告知被
18 告不予續約，原告之行為顯然已違反商業習慣及締約前之誠
19 實信用原則，致被告於110年1月1日開始後幾個月均無法將
20 系爭標的承租他人而受有損害，原告應負損害賠償責任。

21 3.原告於商議續約過程中使被告相信能順利締結新租賃契約，
22 導致被告均未對外招租，此無法出租之損害應由原告負損害
23 賠償責任，故被告將系爭押金作為抵銷損害賠償之依據，應
24 有理由。

25 (四)綜上，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判
26 決，願供擔保請准免為假執行。

27 三、本院得心證之理由：

28 原告主張被告應依約返還押租金等情，為被告所否認，並辯
29 稱雙方已有續約，縱無續約，原告亦顯然違反商業習慣、誠
30 實及信用方法，應負締約上過失責任云云，經查：

31 (一)原告主張其向被告承租系爭房屋，簽訂系爭租約，約定租賃

01 期間自109年9月1日起至109年12月31日止，租金為每月12萬
02 元，原告並繳付押租金24萬元，嗣原告於109年12月30日通
03 知被告「方才常務董事會議，辦公室續約沒有過關，所以明
04 年我們不會再續租」，並已於109年12月31日清空歸還系爭
05 房屋等情，業據其提出系爭租約、押租金之收款憑據、存證
06 信函、不予續租及請求退還押租金函文等為證（見司促卷第
07 13-15、19-23頁），且兩造有簽訂系爭租約內容、原告有於
08 109年12月底通知不續租乃至原告已清空歸還等情，亦為原
09 告所不爭執，故原告所主張上開事實，堪足認定。又按系爭
10 租約內容於「合約結束」段，約定略以：「用戶如無續約，
11 需於合約終止日前完成清空所承租空間內自有物品，如有登
12 記公司需完成遷移，始無息退還押金。…」（見司促卷第1
13 3頁），原告有繳付押租金24萬元，且已於系爭租約所載到
14 期日109年12月31日清空歸還系爭房屋等事實，業經認定如
15 前，從而，原告依系爭租約約定，請求被告應返還押租金24
16 萬元，自屬有據。

17 (二)至被告固辯稱雙方有討論續約，且已於109年12月11日成立
18 租賃契約，退步言之，亦於109年12月25日成立租賃契約云
19 云，並提出雙方通訊對話紀錄截圖影本為證。惟查，依雙方
20 上開對話紀錄：「（109年12月11日）（原告）..我們討論
21 過，董事們也看了我們的經費預算，裝潢和漲幅對我們來說
22 無法負擔，我們希望以現況繼續承租，謝謝」、「（109年1
23 2月11日）（被告）如以現況承租，押租金可維持原合約，
24 管理費及其他費用因是獨立使用，使用者付費，每月就由你
25 們負擔，之前因為短期我們先代墊支付，合約裡有列，在麻
26 煩妳說一下，謝謝！」等語（見本院卷第81頁），可知原告
27 於109年12月11日已表明「裝潢和漲幅對我們來說無法負
28 擔...希望以現況繼續承租」，但被告並未接受，表明需變
29 動雙方原本負擔的權利義務內容，因原告已表明「漲幅對我
30 們來說無法負擔」，可知租約所需支付之費用，是原告考量的
31 重要之點，自無可能任意接受被告要求負擔其他費用等之

01 要求，故雙方於此日僅就費用負擔乙節已有明確爭執，顯難
02 認雙方有何等合意可言，甚屬灼然。次查，依雙方後續對話
03 紀錄：「（109年12月25日）（被告）針對你提出的保障條
04 款，我們最近有跟一個律師在合約裡有類似的備註，我可以
05 加在新的合約中給你們參考。」、「（109年12月25日）
06 （被告）還有什麼地方想要在合約提到，都可以跟我說，週
07 一先給一份新版合約給您，OK？」、「（109年12月25日）
08 （原告）還有水電管理費的部分我們打算自己付」、「（10
09 9年12月30日）（原告）方才常務董事會議，辦公室的續約
10 沒有過關，所以明年我們不會再續租，謝謝你這四個月的協
11 助」等語（見本院卷第83-85頁），可知雙方雖有持續溝
12 通，但原告最後表示並未同意續租，亦甚明確。至被告尚辯
13 稱：原告就上開過程，顯然違反商業習慣、誠實及信用方
14 法，應負締約上過失責任云云。然依原告與被告上開109年1
15 2月11日及30日對話內容，顯然原告出面洽談人員自始至終
16 並未對被告隱瞞最終決定權限在原告常務董事會議手上，故
17 被告對於原告出面洽談人員並無決定權限且租約尚未經原告
18 有權決定機關同意而仍未成立乙情，亦當知悉甚明；況若果
19 如被告所說租約已於109年12月25日合意成立，依一般租賃
20 習慣，雙方理當及早簽立租約或預約文件字據，或至少要求
21 原告支付定金或將押租金當下轉為續約定金作為續約憑據才
22 是，然雙方間卻無任何此等確認續約之作為，由此益見被告
23 顯然知悉原告出面洽談人員尚未獲得內部授權同意可支付定
24 金或可逕行簽約，故被告自當瞭解所洽談租約最後有不成立
25 之可能。合依前述，殊難謂原告有何違反誠信及信用方法之
26 情形，故被告所為抗辯，尚非可採。

27 四、又給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
28 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
31 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5%，民法第233條第1項、第203條亦分別著有明文。本件原告之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責任。準此，是原告請求自支付命令送達被告之翌日即110年11月13日（見司促卷第37頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，依法核屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付24萬元，及自110年11月13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。

六、另因原告已表明不區分請求權之先後順序且請求擇一有理由為判決，而本院既已為命被告依系爭租約法律關係向原告為給付之判決，就原告另主張之不當得利法律關係部分，自毋庸再為審認判決，附此敘明。

七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、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。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中 華 民 國 111 年 10 月 26 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，應於判決送達後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 10 月 26 日

01		書記官 黃進傑	
02	計 算 書		
03	項 目	金 額 (新臺幣)	備註
04	第一審裁判費	2,540元	
05	合 計	2,540元	