

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第4322號

原告 加可國際股份有限公司

法定代理人 姚瑞欣

訴訟代理人 詹義豪律師

周盈孜律師

被告 百誠興業股份有限公司

法定代理人 張慶明

訴訟代理人 吳宏城律師

黃若婷律師

上列當事人間請求返還押租金事件，於中華民國111年5月10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玖拾萬元，及自民國一百一十一年三月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣玖拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年8月22日，就被告所有位於臺北市○○區○○路0段000號之建物右側店面簽有租賃契約書（下稱系爭租約），系爭租約業已於110年11月1日經雙方合意提前終止，原告並已遷讓前開建物並返還予被告。原告於簽訂系爭租約時已交付被告新臺幣（下同）90萬元之押租保證金，兩造於110年11月1日簽署房屋點交協議書（下稱系爭協議書）約定因新冠肺炎疫情影響，雙方同意提前終止租約，可知雙方係因新冠疫情影響而合意終止租約，屬於系爭租約第四條「本契約終了」之情，故被告應依系爭租約第4條返還押租保證金90萬元予原告。退步言之，縱認為本件有系爭

租約第10條後段之適用，惟109年2月起因國際遭受新冠肺炎疫情肆虐，百業蕭條，110年5月國內升級為三級警戒等情事，致使實體零售店受到重創，原告以系爭租約承租之店面亦因人流減少而受到重創，收入大幅減少，新冠肺炎疫情應為不可抗力之因素，且發生於契約成立後，實非兩造於締約時所得預料，且逾兩造訂約時所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可能，本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，自符合民法第227條之2第1項所稱之情事變更非當時所得預料之要件，系爭租約原約定之違約金已達顯失公平程度，自得依民法第227條之2第1項規定，訴請法院調整之，另依民法第179條，請求被告返還溢付之違約金。又縱認本件有系爭租約第10條之適用，原告應賠償被告2個月之租金作為補償，惟因新冠肺炎於全球蔓延，導致民眾不願出門購物，實體店面營運大幅緊縮，原告以系爭租約承租之店面經營服飾業，於簽立系爭租約時無法預料疫情發生，依契約公平及誠信原則，法院應得依民法252條依職權將違約金酌減至相當之數額。再退步言，縱認為本件有系爭租約第10條適用且原告不得主張情事變更、酌減違約金，被告依約至少應退還30萬元之租押保證金，依系爭租約第10條約定，提出解約之方需補償對方當期2個月租金作為賠償，故被告僅得保有2個月總計60萬元之租金作為賠償，剩餘之30萬元押租保證金被告應無息返還。爰提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告90萬元，及自支付命令送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：本件係原告單方請求提前終止契約，依約應補償原告損失。依系爭租約第10條約定「本契約於租賃未滿前（第1/第2/第3/第4年度）雙方合意不得中途解約。第五年度起承租乙方（即原告）可要求中途解約，但需要在解約前二個月以書面掛號通知出租甲方（即被告）終止契約。提出解約乙方需補償對方當期二個月租金做為賠償」。原告於110年9月24日以受疫情影響甚鉅，無法負擔租金為由，通知被

告擬於110年10月31日提前終止租約，原告依約本於租滿第4年起，才有提前終止租約請求權，惟仍需負擔2個月租金補償被告損失，而原告自承受疫情影響，無力負擔租金，於租賃將滿第2年之際，請求提前終止，被告體恤原告困境，勉為同意，舉輕以明重原告自應比照上開約定至少補償被告2個月租金，且原告依約本應於解約前2個月通知，而原告僅提前1個月通知，故被告沒收原告所給付3個月租金做為補償，應屬合理。又兩造於110年11月1日所立系爭協議書，乃是原告草擬制作，於租賃物點交返還被告代理人時簽立，惟遍觀上開原告制作之協議書竟對3個月保證金是否返還，何時返還乙節，支字未提，若言兩造提前終止租賃關係後，被告負有返還原告保證金之責，實違經驗法則。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造於108年8月22日，就被告所有位於臺北市○○區○○○路0段000號之建物右側店面簽立系爭租約，原告並交付90萬元之押租保證金予被告，嗣兩造於110年11月1日簽訂系爭協議書，原告已遷讓前開建物並返還予被告等情，業據原告提出系爭租約、系爭協議書在卷可稽，並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

四、原告主張被告應返還90萬元押租保證金，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。按合意終止契約與終止權之行使不同，效果亦異。前者為契約當事人以契約終止其原有契約，使原有契約之法律關係歸於消滅，後者則係契約當事人之一方以單方之意思表示，消滅原有契約之法律關係。合意終止契約之損害賠償，應依雙方當事人之約定定之，至於行使終止權之損害賠償，除當事人另有約定者外，應依法律有關之規定（如民法第263條準用第260條）（最高法院105年度台上字第820號判決可資參照）。經查，兩造於110年11月1日簽訂系爭協議書，其中第4點約定因新冠肺炎疫情影響，雙方同意提前終止租約等情，為兩造所不爭執，是本件並非原告單方向被告為終止租約之情形，並不適用系爭租約第10條單方

01 終止租約之約款，又依系爭租約第4條之約定，「押租保證
02 金：新台幣玖拾萬元整(900,000)，本押租保證金於本契約
03 終了或租賃期間屆滿後，乙方完成遷讓交還房屋，經扣除乙
04 方所積欠應負擔之租金、違約金及相關費用及乙方履行本約
05 全部義務後，由甲方無息返還。」，而被告並未抗辯並證明
06 原告有未完成遷讓交還房屋、積欠應負擔之租金、違約金及
07 相關費用，及未履行系爭租約全部義務之情事，則依前揭約
08 款，原告請求返還押租保證金90萬元，洵屬有據。被告雖辯
09 稱原告明知被告雖同意提前終止，但無免除原告應補償損失
10 之責云云，並提出通話紀錄在卷可佐（見本院卷第41頁），
11 惟稽諸該對話內容，被告表示「你（即原告之意）來的訊息
12 雙方沒有談及『口頭回應不予我方再多做其他罰鍰』，請予
13 以尊重」，被告公司回稱「收到，真的很不好意思鄭重跟您
14 道歉應該是話傳話有誤解了，請您見諒海涵」，是由前揭對
15 話內容，並未提及原告同意終止後沒收押租金，且被告並未
16 證明原告有未履行系爭租約義務而扣抵押租金之情事，故被
17 告前揭所辯，並不足採。

18 五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告給付90萬元，及自
19 支付命令送達被告之翌日即111年3月2日起至清償日止，按
20 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
22 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
23 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

24 七、本件係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之
25 判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
26 行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告於預供擔
27 保後，得免為假執行。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 111 年 5 月 24 日

30 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

31 法 官 郭美杏

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
03 ○段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
04 。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 111 年 5 月 24 日

06 書記官 林玕倩