

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度北訴字第35號

原告 嘉裕股份有限公司

即反訴被告

法定代理人 陳伯鏞

被告 優賃家股份有限公司

即反訴原告

法定代理人 邱家勝

訴訟代理人 吳鏡瑜律師

上列當事人間請求返還押金事件，本院於中華民國112年7月21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參拾萬壹仟元，及自民國一百一十一年九月二十二日起至清償日止，按週年利率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。但被告如以新臺幣參拾萬壹仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、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、第260條第1項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一

01 法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴
02 標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者
03 間有牽連關係。經查，本件被告即反訴原告優賃家股份有限
04 公司於言詞辯論終結前之民國112年4月27日依契約關係提起
05 反訴（見本院卷第167-170頁），經核與本訴之標的及其防
06 禦方法相牽連，揆諸前揭規定，其提起反訴係屬合法，應予
07 准許。

08 二、原告即反訴被告法定代理人原為嚴陳莉蓮，嗣變更為陳伯
09 鏞，並聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、公司變更登記表
10 等件附卷可佐，於法相符，應予准許。

11 三、被告即反訴原告法定代理人原為邱慕宸，嗣變更為邱家勝，
12 並聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、公司變更登記表等件
13 附卷可佐，於法相符，應予准許。

14 乙、實體方面：

15 壹、本訴部分

16 一、原告主張：原告前於民國110年2月23日向被告承租健身器
17 材，並簽立器材租賃協議（下稱系爭協議），且於110年3月
18 3日交付押金新臺幣（下同）42萬元予被告。然自110年起因
19 新冠肺炎（Covid-19）疫情反覆升溫甚達三級警戒，致原告
20 始終無法開放使用該等健身器材，故自111年初即開始與被
21 告聯繫商議提前終止事宜，嗣於111年7月14日被告終於承諾
22 辦理系爭協議終止相關業務，原告便於同年月29日正式寄送
23 終止通知書予被告，被告亦於111年8月16日再次以電子郵件
24 確認同意終止系爭協議，原告無須繼續支付租金，故兩造已
25 合意終止系爭協議。而被告於111年8月31日已將原告所承租
26 之健身器材全數回收完竣，被告自應依系爭協議第9.2條約
27 定，於租賃標的物返還後14個工作日內（即111年9月21日
28 前）返還押金301,000元【計算式：押金總額42萬元依協議
29 之租賃期間共5年（即60個月）比例分攤，扣除原告實際承租
30 期間共17個月為 $420,000 - (420,000 \div 60 \times 17) = 301,000$ 】，
31 然被告拒不退還。爰依系爭協議第9.2條約定請求被告返還3

01 01,000元之押金，並自111年9月22日起至清償日止，按週年
02 利率5%計算之遲延利息。並聲明：被告應給付原告301
03 ,000元，並自111年9月22日起至清償日止，按年息5%計算之
04 利息。

05 二、被告辯稱：原告於111年7月5日寄發電子郵件表示欲終止系
06 爭協議，同年8月2日寄發電郵並於附件夾帶通知，同年8月2
07 3日再寄發電郵並於附件夾帶終止同意書，惟自始至終被告
08 未曾簽署終止同意書，且原告未曾提出，足見被告確實未簽
09 署。被告固於111年8月16日回覆「8月份的租金費用貴司無
10 須支付」等語，然僅針對111年8月之租金，並無表示後續租
11 金無庸給付之意，至被告於111年9月30日、10月19日寄發予
12 原告之律師函，其意旨在告知原告違反系爭協議之效果、各
13 期租金遲延給付之違約金，及指出原告返還押金主張有何錯
14 誤，並非同意終止系爭協議。退步言之，倘本院認業已終
15 止，基於押金乃擔保債務履行，已履行之部分始為承租人得
16 主張返還之範圍，未履行之部分即出租人得沒收之範圍，而
17 原告實際承租為17個月，未承租期間為43個月，此未承租期
18 間所佔之押金比例為301,000元，依押金之本質，該301,000
19 元應為被告得沒入之金額，原告得請求返還之押金金額係11
20 9,000元。再者，原告自110年4月至111年7月之每期租金均
21 遲延，累計金額達262,569元，此部分應抵充：依系爭協議
22 第6.2條「乙方應在…雙方約定時間內交付甲方…首月租金N
23 T\$18,543.…」，與被告承辦人即訴外人童芸宣分別與原告
24 之前承辦人即訴外人張雅苓之對話紀錄、訴外人童芸宣與原
25 告之後承辦人即訴外人馬一文之對話紀錄，可知兩造乃約定
26 每月之3號給付租金。再依原告交付租金之時間，參華南銀
27 行入帳通知郵件紀錄可知，均與被告寄發予原告之111年瑜
28 律字第0902號律師函所載「遲延違約金計算表」相同，足見
29 原告給付租金之遲延天數截至111年7月達236日，兩造約定
30 之年租金為222,516元(計算式：18,543×12＝222,516)。依
31 系爭協議第6.3條「甲方得按遲延日數，每日依本協議年租

01 金千分之五向乙方請求支付遲延違約金」之計算方式，截至
02 111年7月累積之遲延違約金為262,569元[計算式：222,516
03 $\times (5/1000) \times 236 = 262,268.9$]，經抵充後，原告應給付遲延
04 違約金143,569元(計算式：262,569—119,000=143,569)予
05 被告。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、經查，原告主張其於110年2月23日向被告承租健身器材，並
07 簽立系爭協議，且於110年3月3日交付押金42萬元予被告等
08 情，有系爭協議、請款單、即時交易明細查詢等件影本在卷
09 可稽(見本院111年度司促字第16942號卷第10-24頁)，復為
10 被告所不爭執，堪信為真實。

11 四、本院得心證之理由：

12 (一)原告主張其於111年7月29日正式寄送終止通知書予被告，被
13 告於111年8月16日以電子郵件確認同意終止系爭協議，原告
14 無須繼續支付租金，故兩造已合意終止系爭協議等語，業據
15 其提出通知書、電子郵件截圖畫面等件影本在卷可稽(見本
16 院111年度司促字第16942號卷第26-28頁)，惟為被告所否
17 認，並以前揭情詞置辯。經查，觀諸系爭協議第6.6條「乙
18 方(即原告)在租賃期限到期(包括期滿或依約終止、解除)
19 後，如遲延或拒不歸還租賃標的物，甲方(即被告)得不經乙
20 方同意自行取回租賃標的物，乙方不得異議。」、第9.3條
21 「租賃期間屆滿、解除或終止後，如租賃標的物毀損、滅
22 失，甲方得按租賃標的物原廠之報價向乙方要求損害賠償費
23 用。甲乙雙方確定損害賠償費用後，甲方應於14個工作日
24 內，將扣除損害賠償費用後之押金餘額退還至乙方賬
25 戶。」、第12.1條「雙方經協商一致得變更或解除本協議。
26 本協議的變更或解除應以書面形式約定。」約定之內容，
27 (見本院111年度司促字第16942號卷第12-15頁)，其中前揭
28 第6.6條、第9.3條約定之內容皆可見終止、解除併列，惟系
29 爭協議第12.1條僅約定就變更或解除之情形，應以書面為
30 之，則原告「終止」系爭協議，是否應以書面為之，即屬有
31 疑。又被告既以電子郵件回覆：「我這邊有向公司呈報關於

01 8月份租金費用一事，公司這邊回覆因貴司於7月底已正式告
02 知我司終止租賃，故8月份的租金費用貴司無須支付將發票
03 退回我司即可，我司將進行銷帳作業，謝謝。」（見本院111
04 年度司促字第16942號卷第28頁），且被告亦自承已取回健身
05 器材（見本院卷第200頁），堪認兩造已合意終止系爭協議。

06 (二)依系爭協議第9.2條：「…租賃期間屆滿、解除或終止而返
07 還租賃標的物後，甲方經原廠檢測確認設備正常完好，且無
08 其他應扣除費用等，應於14個工作日內，將本協議之押金無
09 息退還至乙方賬戶。…」之約定（見本院111年度司促字第16
10 942號卷第12頁），兩造既已合意終止系爭協議，則原告請求
11 被告返還押金301,000元，即屬有據。被告雖辯稱兩造約定
12 每月3日給付租金，原告自110年4月至111年7月之每期租金
13 均遲延，累計金額達262,569元，此部分應抵充，經抵充
14 後，原告應給付遲延違約金143,569元（計算式：262,569—1
15 19,000=143,569）予被告云云，並提出line對話紀錄為證
16 （見本院卷第104、114-116頁），惟原告否認兩造間有每月3
17 日給付租金之約定，而前揭被告所提line對話紀錄僅能證明
18 被告告知原告每月3號為支付租金之日，並無法證明兩造有
19 每月3日給付租金之約定。況依系爭協議第6.1條：「租金自
20 《交付驗收確認單》所確認之租賃標的物交付日之次日起
21 算，並按（年租）結算。」，可知系爭協議第6.1條約定兩
22 造係以年租結算，而依第12.1條之約定，系爭協議的變更應
23 以書面形式約定，被告並未提出有變更租金給付約定之書面
24 協議，是其前揭所辯，並不足採。

25 五、從而，原告提起本件訴訟，請求被告給付301,000元，並自1
26 11年9月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

28 六、原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核並無不合，爰酌定
29 相當之擔保金額准許之，並依同法第392條第2項規定，宣告
30 被告如預供擔保，得免為假執行。

31 貳、反訴部分

01 一、反訴原告主張：兩造於110年2月23日簽署租賃期間為期5年
02 之系爭協議，依系爭協議第6.2條及附件A之內容，與兩造承
03 辦人間之溝通，約定每月租金為18,543元、每月3號給付，
04 租賃期間依交付驗收單為110年3月22日至115年3月21日。詎
05 反訴被告自110年3月3日起至111年7月3日止，每月雖給付租
06 金，惟前後遲延天數累積達236日，而111年8月經反訴原告
07 基於疫情影響同意反訴被告無庸給付外，嗣後反訴被告即未
08 再給付租金，反訴被告曾於111年8月23日寄發電子郵件夾帶
09 終止同意書予反訴原告，惟反訴原告並未簽署，亦未曾同意
10 終止，故系爭協議至今仍繼續存在。反訴被告自111年9月起
11 未再給付租金，截至112年4月止，累積達8個月之租金即14
12 8,344元未給付，又反訴被告前給付租金嚴重遲延，則其嗣
13 後應繳納之租金，顯有到期不履行之虞，反訴原告有預為請
14 求之必要，則反訴原告就112年5月起未到期之租金債權，至
15 115年3月止，以每月為1期，於每月之3日前給付反訴原告1
16 8,543元，共35期之租金即649,005元。並聲明：(一)反訴被告
17 應給付反訴原告148,344元，及自反訴起訴狀繕本送達對造
18 之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)反訴被
19 告應自112年5月1日起至115年3月21日止，以1個月為1期，
20 於每月3日以前，按月給付反訴原告18,543元，及自各期應
21 給付翌日起至清償日止按週年利率5%計算之遲延利息。

22 二、反訴被告辯稱：反訴原告已自承：「反訴被告自110年3月3
23 日起至111年7月3日止，每月雖給付租金」等語，可知，於
24 系爭協議存在期間，即便反訴原告多次對於反訴被告聯繫商
25 議提前終止事宜藉故推託，反訴被告仍確實依約履行給付租
26 金之義務，兩造間系爭協議確實已合意終止。反訴被告既已
27 履行給付租金之義務，兩造間系爭協議又已終止，反訴被告
28 自無庸再給付任何租金予反訴原告等語。並聲明：反訴原告
29 之反訴駁回。

30 三、經查，兩造間之系爭協議已於111年8月合意終止等情，已如
31 前述，則反訴原告請求反訴被告給付自111年9月起之租金，

01 即無理由。

02 四、從而，反訴原告提起本件訴訟，請求反訴被告給付148,344
03 元，及自反訴起訴狀繕本送達對造之翌日起至清償日止，按
04 週年利率5%計算之利息；並請求反訴被告自112年5月1日起
05 至115年3月21日止，以1個月為1期，於每月3日以前，按月
06 給付反訴原告18,543元，及自各期應給付翌日起至清償日止
07 按週年利率5%計算之遲延利息，為無理由，應予駁回。

08 參、本件本訴與反訴之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
09 舉證，經本院斟酌後核與判決之結果並無影響，毋庸一一論
10 列，附此敘明。

11 肆、本訴及反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
13 臺北地方法院民事庭

14 法 官 郭美杏

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
17 0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
18 ）如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
20 書 記 官 林玕倩