

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第2084號

原告 不在辦公室股份有限公司

法定代理人 何依華

訴訟代理人 李子聿律師

被告 蔡廖玉霜

訴訟代理人 蔡文仁

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年7月23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。

理由要領

一、原告主張略以：

(一)原告於民國113年1月8日向被告承租臺北市松山區撫遠街211巷1號1樓房屋（下稱系爭房屋），租期自113年3月1日起至16年2月28日止，簽訂租賃住宅房屋契約書（下稱系爭租約），押金新臺幣（下同）100,000元；詎原告遷入未達年餘，即發覺系爭房屋較為老舊，現場無法做電力設施更新，致現場如果作為麵包烘焙工作室使用可能會發生跳電等電力不足的情形，系爭房屋根本無法達到系爭租約約定之目的使用且無法修繕。

(二)又原告自知悉系爭房屋有上揭情形後，曾多次聯繫被告之子即訴外人蔡文仁修繕，但系爭房屋並無達到修繕之狀況，故原告於113年3月15日向蔡文仁表明終止系爭租約，蔡文仁亦表明同意，雙方並約定原告可取回1個月押租金，被告可取得1個月押租金。嗣蔡文仁事後向原告要求系爭租約未約定之回復原狀情形，甚至要求與原狀不同之增益不動產回復原狀情形，並在原告為系爭房屋回復原狀之前，原告需再給付被告租金，且被告不打算返還原告任何押租金。

01 (三)原告簽訂系爭租約是希望現場可作為麵包烘焙工作室使用，
02 但在電力上系爭房屋卻無法提供相對應之電力解決措施，被
03 告自屬不完全給付，原告應得按系爭租約第10條第2項、第1
04 2條第1項第1款終止系爭租約，毋庸負擔違約金。暨依民法
05 第227條、第254條、第255條規定，得解除系爭契約。且系
06 爭租約於113年3月15日已不生效力，原告多次請求被告在11
07 3年3月31日收回鑰匙，被告迄今均故意拒絕受領，並主張原
08 告尚未返還鑰匙需繳交租金，屬權力濫用並依法無據，請求
09 被告應返還原告押租金50,000元，爰依法提起本件訴訟等
10 語。

11 (四)並聲明：被告應給付原告50,000元，及自起訴狀繕本送達翌
12 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

13 二、被告答辯略以：

14 (一)原告於113年1月2日經由訴外人仲介東昇國際管理顧問有限
15 公司仲介即訴外人吳宗碩至現場看系爭房屋，原告當下向仲
16 介表明為求慎重會再約裝修師傅到現場確認，若沒有問題才
17 會承租。於113年1月5日原告在裝修師傅確認後與仲介簽訂
18 房屋訂金收據，三方約定於113年1月8日簽訂系爭租約，簽
19 約同時被告當場交付原告系爭房屋所有鑰匙，租期自113年3
20 月1日起至116年2月28日止，被告無償給予原告自113年1月8
21 日起至113年2月29日近2個月之裝潢期。然於113年3月15日
22 原告店經理即訴外人陳孟竹以LINE通知蔡文仁因大電無法解
23 決要歸還系爭房屋、解約等事項，蔡文仁認已給予原告近2
24 個月裝潢期，又付了1個月仲介服務費，原告僅租半個月並
25 要求終止系爭租約實屬不合理，蔡文仁便回覆原告解約相關
26 事情需原告、仲介與被告三方共同出面溝通解決。

27 (二)於113年3月18日仲介約三方及甲級水電師傅即訴外人李政翰
28 到場勘查，李政翰表明依其專業認系爭房屋電力不是問題，
29 並向原告索取烘焙用機器等相關資料。隔日李政翰回覆三方
30 依其專業亦認電力不影響烘焙機器之運作，而原告仍覺得冒
31 險並表明要解除系爭租約。於113年3月20日原告告知仲介要

01 恢復系爭房屋之外牆、封板等，並請工班幫忙於113年3月底
02 前完成，被告得知後即向仲介提出異議表明按系爭租約之規
03 定，原告需在30天前通知被告終止租約，然原告向仲介表明
04 會先跟公司法律顧問確認權責，卻仍於113年3月26日執意終
05 止系爭租約，並LINE通知被告在113年3月31日前確認如何返
06 還鑰匙，否則會循安全合法途徑返還或提存，於113年5月2
07 日原告以LINE告知鑰匙放在現場鎖盒鎖住。

08 (三)按系爭租約第10條第1項規定，雙方勾選「不得任意終止契
09 約」時，即無系爭租約第10條第2項規定之適用，若是勾選
10 「得任意終止契約」時，原告才有權利提出系爭租約第10條
11 第2項之規定，故原告無權任意終止契約。況原告應於終止
12 系爭租約前30天通知被告，原告卻於113年3月15日提出於11
13 3年3月31日終止系爭租約，此法律行為無效，租賃關係仍存
14 續中。

15 (四)另按系爭租約第12條第2項規定，原告口頭聲稱電力設施如
16 不更新現場會發生跳電等電力不足情形，卻未曾向被告定相
17 當期限催告被告修繕之，也未在30日前檢附事證以書面通知
18 被告，此法律行為無效。再水電師傅李政翰針對原告提出電
19 力需求亦提供專業解決方案，卻不被原告接受，被告合理懷
20 疑原告終止系爭租約原因應不是電力問題，然具體原因為
21 何，原告應提出書面證據加以佐證，而非片面口頭要求終止
22 租約。

23 (五)原告聲稱要求被告修繕，但未曾以口頭或LINE表明要被告修
24 繕之意思，原告並未提出請求被告修繕之證據，而修繕定義
25 為修理、修復之意思，而系爭房屋在原告承租前是美式餐酒
26 館，並無電力不足跳電問題，並無需要修繕之情形，且原告
27 於簽訂系爭租約前也請裝修師傅到現場確認沒有問題，並仲
28 介委請水電師傅李政翰亦認定電力完全沒有問題，此外，原
29 告在113年1月8日取得鑰匙開始進行裝修，為何至113年3月1
30 5日才提出電力問題，並同時要求終止系爭租約，蔡文仁從
31 未同意終止系爭租約，也未談及終止系爭租約任何條件，故

01 系爭租約人存續中，原告怎能要求被告返還押租金等語。

02 (六)並聲明：原告之訴駁回。

03 三、本院得心證之理由：

04 (一)原告於113年1月8日向被告承租系爭房屋，每月租金50,000
05 元，租期自113年3月1日起至116年2月28日止，並簽訂系爭
06 租約，押金100,000元等情，有系爭租約在卷可稽（見本院
07 卷第17頁至第27頁），兩造均不爭執（見本院卷第96頁），
08 可信為真正。

09 (二)按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法
10 自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係
11 法院於訴訟之裁判規範（最高法院112年度台上字第2491
12 號、第2407號、第1748號判決意旨參照）。當事人互相意思
13 表示一致，契約即為成立，雙方均應受其拘束（最高法院11
14 2年度台上字第1851號判決意旨參照）。當事人締結之契約
15 一經合法成立，其在私法上之權利義務，即應受契約之拘
16 束，不能任意否認或撤銷（最高法院112年度台上字第2254
17 號判決意旨參照）。次按解釋契約，須探求當事人立約時之
18 真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人
19 真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解
20 （最高法院113年度台上字第511號、第374號、第128號判決
21 意旨參照）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
22 舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不
23 在此限，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告
24 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
25 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
26 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
27 （最高法院110年度台上字第1096號、109年度台上字第123
28 號、108年度台上字第129號判決意旨參照）。

29 (三)原告主張其簽訂系爭租約是希望現場可作為麵包烘焙工作室
30 使用，但在電力上系爭房屋卻無法提供相對應之電力解決措
31 施，被告自屬不完全給付，原告應得依系爭租約第10條第2

01 項、第12條第1項第1款終止系爭租約，暨依民法第227條、
02 第254條、第255條規定，解除系爭契約，而原告已於113年3
03 月15日向蔡文仁表明終止系爭租約等語（見本院卷第11頁至
04 第15頁）。惟為被告否認，並以前揭情詞置辯（見本院卷第
05 69頁至第73頁）。經查：

06 1. 依系爭租約第10條第1項：「本契約於期限屆滿前，除依
07 第12條得提前終止契約外，租賃雙方不得任意終止契
08 約」、第2項：「租賃之一方因個人因素提前終止租約
09 者，應於終止前30日通知他方…」（見本院卷第23頁）內
10 容觀之，本件原告除有系爭租約第12條約定之情事（見本
11 院卷第25頁），得提前終止系爭租約外，即不得任意終止
12 系爭租約甚明。而依民法第263條準用同法第258條規定，
13 終止權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。系爭租
14 約之出租人為被告蔡廖玉霜，原告縱有其前揭主張之得提
15 前終止系爭租約之情事，依前開規定，其終止系爭租約之
16 意思表示，自應向被告以意思表示為之，方屬適法。甚且
17 「當事人依法律之規定，以意思表示終止契約，而其契約
18 當事人之一方有數人者，依民法第263條準用第258條第1
19 項、第2項之規定，應由其全體或向其全體為之」，亦有
20 最高法院111年度台上字第2187號判決意旨可佐參。此
21 外，復未據原告就前揭主張之事實，舉證證明其曾有向出
22 租人即被告為終止系爭租約之意思表示，以實其說。準
23 此，原告主張其於113年3月5日向蔡文仁表明要終止系爭
24 租約，蔡文仁斯時也表示同意等云云（見本院卷第11
25 頁），於法即有未合，殊難憑採。

26 2. 再依系爭租約第12條第1項第1款：「租賃期間有下列情形
27 之一，致難以繼續居住者，承租人得提前終止租約，出租
28 人不得要求任何賠償：一、租賃住宅未合於居住使用，並
29 有修繕之必要，經承租人定相當期限催告，仍不於期限內
30 修繕。…」（見本院卷第25頁）內容觀之，須系爭房屋未
31 合於居住使用，並有修繕之必要，經原告定相當期限催

01 告，而被告仍不於期限內修繕時，始得依前開約定提前終
02 止系爭租約。本件被告辯稱：兩造前於113年3月18日由仲
03 介與兩造三方及甲級水電師傅李政翰到場勘查，李政翰表
04 明依其專業認系爭房屋電力不是問題，並向原告索取烘焙
05 用機器等相關資料，隔日李政翰回覆三方依其專業亦認電
06 力不影響烘焙機器之運作等語（見本院卷第69頁），並提
07 出LINE對話截圖為憑（見本院卷第77頁至第85頁），被告
08 並不爭執（見本院卷第96頁）。基此，本件原告未舉證證
09 明系爭房屋有何未合於居住使用，並有修繕之必要，及經
10 原告定相當期限催告後，而被告仍不於期限內修繕等情，
11 以實其說，依舉證責任分配原則，原告主張系爭租約於11
12 3年3月15日已不生效力云云（見本院卷第15頁），於法應
13 屬無據，不足採信。

- 14 3. 本件原告固主張依民法第227條、第254條、第255條規
15 定，得解除系爭契約等語（見本院卷第15頁）。惟查，債
16 權人依民法第227條規定請求不完全給付之損害賠償，以
17 債務人因可歸責於己之事由，致其提出之給付不符合債務
18 本旨，使債權人受有損害為要件（最高法院112年度台上
19 字第1782號判決意旨參照）。債權人非因債務人遲延給付
20 當然取得契約解除權（最高法院111年度台上字第180號判
21 決意旨參照）。而按民法第255條所謂依契約之性質，非
22 於一定時期為給付不能達其契約之目的者，係指就契約本
23 身，自客觀上觀察，即可認識非於一定時期為給付不能達
24 契約目的之情形而言。所謂依當事人之意思表示，非於一
25 定時期為給付不能達其契約之目的者，必須契約當事人間
26 有嚴守履行期間之合意，並對此期間之重要（契約之目的
27 所在）已有所認識（最高法院110年度台上字第2079號判
28 決意旨參照）。不完全給付之債務不履行責任，以可歸責
29 於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立
30 要件，此觀民法第227條規定即明。如債權人於受領給付
31 後，以債務人給付不完全為由請求賠償損害，應先就其所

01 受領之給付未符合債務本旨致造成損害之有利事實，負舉
02 證責任（最高法院112年度台上字第333號判決意旨參
03 照）。依前揭說明，原告既未先就其所受領之給付未符合
04 債務本旨致造成損害之有利事實，負舉證證明之責，以實
05 其說，則其主張依民法第227條、第254條、第255條規
06 定，得解除系爭契約云云，於法亦非有據，不應准許。

07 四、綜上所述，原告起訴請求被告應給付50,000元，及自起訴狀
08 繕本送達翌日起至清償日止，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，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，核與判
11 決結果不生影響，無再予一一論述之必要。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
13 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

14 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日
15 臺北簡易庭 法官 詹慶堂

16 計算書：

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

20 上列正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
22 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
23 納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 8 月 20 日
25 書記官 潘美靜

26 附錄：

27 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

28 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
29 理由，不得為之。

30 二、民事訴訟法第436條之25：

31 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

01 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

02 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

03 三、民事訴訟法第436條之32條第2項：

04 第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455
05 條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款
06 至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額
07 事件之上訴程序準用之。