

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第792號

原告 施筱梅

被告 微光空間有限公司

法定代理人 盧士傑

訴訟代理人 洪兆逸

上列當事人間請求返還押租金事件，於中華民國113年7月19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肆萬伍仟元，及自民國一百一十三年一月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣玖佰肆拾元，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按法定利率計算之利息；其餘新臺幣陸拾元由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告自民國108年10月4日起即向被告承租坐落於臺北市○○區○○路00號8樓4室之房屋（下稱系爭房屋），經營指甲彩繪等美甲業務，兩造議定為1年1約，租金一個月新臺幣(下同)15,500元，被告並向原告收取48,000元保證金。因被告提供之辦公室服務條款(下稱系爭契約)第2條載有自動續約約款，約定如契約屆滿前3個月未為反對之意思表示，雙方即再自動續約1年，故111年10月12日兩造簽訂第4次自動續約之系爭契約，租賃期間自111年11月5日起至112年11月4日

01 止。嗣被告於112年7月25日委託其員工即「圈圈.小幫手」
02 向原告詢問續租意願，惟被告擬調漲租金，故原告表明：
03 「先不要續租」（此際被告只是詢問原告續租意願，此由圈
04 圈.小幫手回覆：「我們這期的合約是到112年11月4日，現
05 在只是確認有沒有要去租嘍，先別緊張嘍～」即可知之）。
06 其後112年8月1日上午，圈圈.小幫手透過line電話與原告聯
07 繫，原告表明希望提前至112年10月4日終止，且不要沒收保
08 證金，圈圈.小幫手表示會將此事呈報主管決定。當日下午，
09 圈圈.小幫手即以文字訊息回覆原告：「我有跟主管回
10 報狀況，主管是覺得...如果可以繼續配合下去一定是最好
11 的」，原告接續回答：「只能說有緣再相見了」，後續雙方
12 即無其他對話，可知兩造已合意提前終止系爭契約並不沒收
13 保證金（下稱「112年8月1日合意」）。然被告之另一位員
14 工「圈圈.Gina」於112年9月21日突然詢問原告是否有要續
15 約，此時原告再次表明：「之前有說過只到這個月嘍，10月
16 4日前會完成點交」，之後雙方即無關於租賃期間之異詞，
17 故原告一直以為被告已同意雙方於112年10月4日合意終止系
18 爭契約，且被告將全數返還48,000元之保證金。詎原告於
19 112年10月4日將系爭房屋騰空返還時，圈圈.Gina卻回覆：
20 「因合約至112年11月4日，您提前1個月點交退房，原本需
21 收取2個月的違約金，因考量到您目前的狀況，僅和您收取1
22 個月的費用支付10月5至11月4的租金」，顯然與當初議定之
23 內容不同，且112年10月5日至112年11月4日兩造已無租賃關
24 係，原告何需支付租金予被告？原告遂告知圈圈.Gina：
25 「我們8月時就已經互相知會清況了」，甚至自願退一步表
26 示：「不能只收半個月就好嗎...」，希望被告可遵循原先
27 112年8月1日之合意，將保證金全數退還，惟至今48,000元
28 之保證金依然未退還。

29 (二)系爭契約雖冠以「辦公室版務條款」之標題，並於第1條載
30 明：「本服務條款為辦公室服務條款，並非租賃契約」。然
31 細繹系爭契約第3條、第12條，均係約定「乙方(即原告)使

01 用之空間」，與民法第421條第1項規定並無二致，且至今系
02 爭房屋仍於591出租平台上招租，足認被告係規避民法中有
03 利於承租人之約定而以此方式簽訂系爭契約，有違誠信原
04 則，牴觸之約款自屬無效。又租賃關係之擔保，土地法第99
05 條稱之為「押租金」，是系爭契約第4條之「保證金」應為
06 「押租金」。依據兩造112年8月1日合意，兩造已合意系爭
07 契約於112年10月4日終止，且全數返還48,000元保證金。故
08 原告依系爭契約第4條第3款、民法第179條規定請求返還，
09 自屬有理。

10 (三)倘依被告之邏輯（圈圈.Gina表示：「僅和您收取1個月的費
11 用支付10月5日至11月4日的租金」），則被告擬收取之
12 16,000元性質即屬「租金」，惟實際上兩造約定之租金數額
13 為15,500元/月，保證金卻係以16,000元×3個月=48,000元作
14 為收費標準。又系爭契約已於112年10月4日消滅，原告並於
15 斯時將系爭房屋騰空返還，被告再於10月5日稱將再收取10
16 月5日至11月4日之租金云云，自屬無據（遑論兩造約定之租
17 金實際為15,500元/月），是原告依民法第454條請求被告返
18 還16,000元，洵屬合法。另關於剩餘保證金32,000元部分，
19 被告既表明會主動退回，且該保證金擔保之債務均已消滅，
20 被告繼續持有該金錢已無法律上之原因，自應依民法第179
21 條將剩餘之保證金32,000元返還予原告。

22 (四)退而言之，縱認被告收取之保證金具有損害賠償預定之違約
23 金性質，惟原告於112年7月底表明不再續租後，被告曾於同
24 年9月22日表明將帶看系爭房屋（另因原告平日不在系爭房
25 屋，不確定除前開時日，被告有無於其他時間帶看），更可
26 知被告早有安排後續招商事宜，被告不因原告提前終止系爭
27 契約而受有損害，被告不具有違約金債權，自不得以此以債
28 權債務相抵，拒不返還原告保證金。

29 (五)退步言，縱認被告得向原告請求給付違約金，然原告自108
30 年即向被告承租系爭房屋，並受1年1租、自動續約條款之限
31 制，至今已近4年，未到期者僅有1個月，且原告早於4個月

前通知被告希望提前終止系爭契約，由此可知，未到期月份之比例僅有2.08%。假設被告擬以違約金債權抵銷原告擁有之保證金債權為抗辯，以超過3個月租金計算之違約金亦顯然過高，請求本院依前開未到期月份之比例酌減違約金，將本件違約金酌減至2.08%。

(六)並聲明：被告應給付原告48,000元，及自民事聲請調解暨起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)依系爭契約第2條規定，系爭契約並非原告或被告單方面所能決定不續約效力即為終止。系爭契約約定期間係自111年11月5日起至112年11月4日止，原告若欲表示反對展延，依約應於期間經過4分之3之翌日即112年8月6日以前，以「書面」通知被告，且被告以「書面」向原告表示不續約，系爭契約才生不自動續約之效力，惟原告並未以書面向被告通知不續約，於112年8月1日僅以傳送line對話方式向被告表示不願續約之意思，並未合法，依上開約定視為自動展延與系爭契約等同之期間即1年，則系爭契約期間應至113年11月4日才終止。

(二)原告於簽約時交付予被告之48,000元，性質應為履約保證金，依系爭契約第4條第2項約定，於合約期間屆滿且原告點交返還系爭房屋後，扣除原告依約應給付之費用或賠償後，被告始將剩餘之履約保證金無息返還。然原告於系爭契約屆滿前即主張終止，且自112年10月起未繼續支付辦公室費等費用，既未履行系爭契約之義務，則原告主張依系爭契約、民法第179條、第454條等規定請求返還履約保證金48,000元，顯無理由。

(三)若認原告提前於112年8月1日終止系爭契約為有理由，然依系爭契約第7條約定，此項意思表示於送達被告之翌日即112年8月2日起算2個月後始生終止效力，故系爭契約於112年10月2日終止。另原告本依契約自111年11月起每月繳交15,500

元優惠價格，於112年8月1日提前終止後繳款至112年9月4日為止，依系爭契約第18條約定，需補回每月差額費用5,300元（計算式：原價20,800元-優惠價15,500元=5,300元），故原告尚應給付2個月之費用總額即違約金32,000元（計算式：16,000元×2個月=32,000元）及自111年11月4日起至112年9月4日止之差額費用58,300元（計算式：5,300元×11個月=58,300元），共計90,300元，被告以此債權抵銷原告請求之48,000元，故原告之請求並無理由。

(四)縱認原告提前於112年8月1日終止系爭契約，抑或兩造合意終止系爭契約皆有理由，惟原告於112年10月4日僅清空系爭房屋及歸還磁釦，於112年10月18日始完成歇業登記，依系爭契約第9條第2項之約定，被告得請求112年10月4日至112年10月18日止，依整月服務費5倍計算之違約金8萬元，並以此債權與原告之請求相抵銷，故原告之請求並無理由。

(五)另系爭契約之內容係被告以文書處理器印製，僅契約相對人乙方即原告之名義、乙方連帶保證人等欄位留白，由原告自行書寫、簽章，並無任何增刪異動情形，顯見系爭契約係被告針對消費者適用相同之條件，預先擬定契約條文使用，而並非兩造個別磋商，係屬被告單方所預定之定型化契約。原告固然主張系爭契約第1條條款性質、第18條優惠價格解約後補回差額費用、留存之保證金等約定均違反上開民法第247條之1第2、3款規定，應屬無效等云云。惟衡諸一般社會通念及經驗法則，原告自000年0月間起自營設立櫻桃盒子美甲工作坊，與被告有將近5年之商誼，應為有相當工作經驗之成年人，其於簽署系爭契約前，應有充分時間閱讀及理解，本得衡量自身對使用商務空間之需求、經濟能力、相關權利義務、履約意願、發展機會、原告個人經營規劃等一切情狀，選擇簽立或不簽立契約，甚至於簽約前還不能確定整份契約是否違反法律，自當先請教律師等法律專業人士，為意見參考，較為合理。然原告並無於訂約時處於無從選擇締約對象或無拒絕締約餘地之情形，仍選擇簽名確認上開條件

01 後並訂立契約。況縱使原告因個人因素致未能詳細審閱系爭
02 契約內容，然其既有機會審閱契約文字內容，卻拋棄該等權
03 利，嗣又爭執被告規避民法租賃契約致使原告誤信簽署，揆
04 諸前揭說明，系爭契約並無違反平等互惠原則、誠信原則而
05 有對消費者顯失公平處，是原告主張系爭契約第1條、第18
06 條、留存之保證金等應屬無效云云，顯屬無據。

07 (六)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
08 免為假執行。

09 三、經查，原告主張其向被告承租系爭房屋，兩造議定為1年1
10 約，被告並向原告收取之48,000元保證金，又於111年10月
11 12日簽訂第4次自動續約之系爭契約，租賃期間自111年11月
12 5日起至112年11月4日止，原告已於112年10月4日清空系爭
13 房屋及歸還磁釦等情，有系爭契約影本在卷可稽(見本院卷
14 第35-37頁)，復為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪
15 信為真實。

16 四、原告復主張被告應返還原告48,000元之保證金，惟為被告所
17 否認，並以前揭情詞置辯。經查：

18 (一)原告主張兩造於112年8月1日已合意提前終止系爭契約云
19 云，固據其提出line對話紀錄影本在卷可參(見本院卷第42
20 頁)，惟觀諸原告所提兩造間於112年8月1日line對話紀錄：
21 「(原告)之前為了這個空間訂製特殊尺寸的美甲桌，連安胎
22 時都寧可空繳1年租金也要把這個空間留住，應該看得出來
23 我很喜歡這裡，原本打算待很久的...希望可以看在過去這
24 幾年的交情上，提早1個月解約不要扣押金。」、「(被告之
25 員工圈圈.小幫手)我有跟主管回報狀況，主管是覺得能配合
26 這個久也不容易，如果說可以繼續配合下去一定是最好
27 的」、「(原告)只能說有緣再見了。」，惟被告後續並無其
28 他對話(見本院卷第42頁)，是尚難以前揭對話內容即認兩
29 造合意終止系爭契約，是原告前揭主張，並不足採。

30 (二)原告復主張兩造於112年9月21日已合意提前終止系爭契約等
31 語，並據其提出line對話紀錄影本在卷可參(見本院卷第44

頁)，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，被告並不爭執前揭line對話紀錄形式之真正(見本院卷第85頁)，而稽諸原告所提兩造間於112年9月21日line對話紀錄：「(被告之員工圈圈.Gina)您好，我是新的接洽人員，想確認您是否有要續約呢」、「(原告)之前有說過只到這個月唷，10月4日前會完成點交」、「(被告之員工圈圈.Gina)瞭解了，謝謝您~」等語(見本院卷第44頁)，再參酌於112年9月22日line對話紀錄：「(被告之員工圈圈.Gina)您好，想請問方便提供這週及下週班表嗎?會安排帶看哦，謝謝您」、

「(原告)我只有週五上和週末才有可能在，所以一到五都沒人唷~」、「(被告之員工圈圈.Gina)收到，那請問今天16:00-16:30方便帶看嗎」、「(原告)ok貼圖」、「(被告之員工圈圈.Gina)謝謝您」等語(見本院卷第45頁)，被告於原告為終止系爭租約之意思表示後，有所回應，並於隔日即安排帶看系爭房屋，堪認兩造已合意終止系爭契約，是原告前揭主張，洵屬有據。

(三)按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許(最高法院83年台上字第2108號裁判意旨參照)。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題(最高法院87年度台上字第1631號民事判決參照)。查系爭契約第4條約定：「保證金約定：1) 乙方(即原告)應於同意本服務條款之同時支付下方表列標示之金額予甲方(即被告)作為無息之保證金。2) 本保證金，甲方應於期間屆至或本條款終止，且乙方已依本服務條款第9條之規定辦公室返還完畢後，扣除乙方依本條款應給付之費用或賠償後，退還乙方。」，本件系爭租約已合意終止，原告並已於112年10月4

01 日遷讓點交返還系爭房屋，則依上述約定及說明，原告主張
02 被告應返還其保證金48,000元，自屬有據。茲就被告主張扣
03 抵之項目及金額，論述如下：

- 04 1.被告辯稱：原告提前終止系爭契約，已違反系爭契約第7條
05 約定，應給付系爭契約2個月之費用總額即違約金32,000元
06 及自111年11月4日起至112年9月4日止之差額費用58,300
07 元，共計90,300元云云，惟查，系爭契約第7條固約定：
08 「提前終止：1) 乙方不得以任何理由提前終止本服務條
09 款，違者，乙方提前終止本服務條款之意思表示應於送達甲
10 方之翌日起貳個月後始生效力。2) 乙方尚應賠償甲方貳個
11 月之費用總額為違約金。3) 乙方應給付甲方服務條款存續
12 期間內相關費用原價與折扣後之差額。」(見本院卷第37
13 頁)，惟兩造係合意終止系爭契約等情，已如前述，是並不
14 適用前揭系爭契約第7條之約定，則被告前開所辯，洵不可
15 採。
- 16 2.被告又辯稱：原告於112年10月18日始完成歇業登記，依系
17 爭契約第9條第2項之約定，被告得請求112年10月4日至112
18 年10月18日止，依整月服務費5倍計算之違約金8萬元等語。
19 惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
20 第252條定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即
21 得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付
22 後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由
23 債務人訴請法院核減(最高法院79年台上字第1612號判例意
24 旨參照)。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀
25 事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依
26 約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為
27 一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違
28 約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所
29 受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高
30 (最高法院96年度台上字第107號判決意旨參照)。經查，
31 系爭契約第9條第2項約定：「乙方未即時遷出退還房間(包

01 含相關之公司或商業登記、稅籍遷出、鑰匙、磁卡之歸
02 還），或將物品放置於公共區或其他辦公室內時，甲方得按
03 月請求乙方賠償依整月房費伍倍計算之違約金至乙方遷讓完
04 竣為止，不滿1個月以1個月計算之，乙方及保證人不得有異
05 議。」（見本院卷第37頁），而原告於112年10月18日准予為
06 歇業登記等情，有原告提出之臺北市商業處112年10月18日
07 北市商二字第1124115376號函在卷可佐（見本院卷第137
08 頁），且為被告所不爭執（見本院卷第149頁），雖原告未於
09 112年10月4日即完成歇業登記，惟本院審酌原告已於112年
10 10月4日清空系爭房屋及歸還磁釦，僅延遲14日完成歇業登
11 記，原告所受損害實難謂重大，故被告請求8萬元違約金，
12 顯屬過高，殊非公允。是本院認為被告請求之違約金，應酌
13 減為3,000元，始為適當。

14 3.綜上，被告扣除原告依系爭約款應給付之賠償3,000元後，
15 應退還原告45,000元保證金（計算式：48,000-3,000=45,000
16 ），故原告此部分之請求，洵屬有據，逾此部分之請求，則
17 無理由。

18 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
20 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
21 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
22 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
23 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
24 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民
25 法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明
26 文。查原告行使對被告之請求權，係以支付金錢為標的，給
27 付並無確定期限，自應經原告之催告而未給付，被告始負遲
28 延責任。揆諸前揭規定，原告請求被告給付自民事聲請調解
29 暨起訴狀繕本送達翌日即113年1月26日（見本院卷第59頁）
30 起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，洵屬
31 有據。

01 五、綜上，原告提起本件訴訟，請求被告給付45,000元，及自
02 113年1月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
03 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
04 回。

05 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
06 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
07 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

08 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴
09 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應
10 依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執
11 行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。
13 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
14 其費用額，民事訴訟法第436之19定有明文，爰依後附計算
15 書確定本件訴訟費用額如主文第3項所示金額。

16 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

17 臺北簡易庭

18 法 官 郭美杏

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向
21 本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他
22 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
23 上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 8 月 9 日

25 書 記 官 林珩倩

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3第2 項：
 04 第438 條至第445 條、第448 條至第450 條、第454 條、第
 05 455 條、第459 條、第462 條、第463 條、第468 條、第
 06 469 條第1 款至第5 款、第471 條至第473 條及第475 條第
 07 1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。

08	計 算 書		
09	項 目	金 額（新臺幣）	備 註
10	第一審裁判費	1,000元	
11	合 計	1,000元	