

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第263號

原告 童顏有機股份有限公司

法定代理人 王傑民

訴訟代理人 陳育騰律師

被告 鞍奇國際實業有限公司

法定代理人 施泉興

訴訟代理人 許永展律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國110年12月10日就被告所有台北市○○區○○○路○段00號14樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自110年12月10日起至113年12月9日止，租金為每月新臺幣（下同）180,600元(含稅)，原告並繳納361,200元為押租金，兩造並特別磋商於系爭租約第10條約定被告應提供全新冷氣。然租賃期間被告卻藉口拖延更換全新冷氣，惟原告之員工時常反應冷氣會有不定期過熱跳電或係冷氣不冷、甚至電費過高、高於正常值一倍之情形，經原告向被告詢問更換全新冷氣進度時，被告卻稱疫情期間缺晶片無法更換全新冷氣，僅能優先以維修冷氣方式處理而未更換全新冷氣，但冷氣狀況始終無法改善，故原告於112年4月19日傳送訊息告知因被告無法履行租賃契約第10條之約定，且不時冷氣有跳電等情事導致原告員工辦公受影響

01 要終止契約，後兩造合意於112年6月9日終止契約。兩造既
02 已於112年6月9日合意終止租賃契約，則被告應依系爭租
03 約第4條或民法第179條後段返還押租金361,200元予原告。

04 (二)被告出租系爭房屋係供為公司營運之用，被告即應依系爭租
05 約之債務本旨提供合於使用目的之租賃標的予原告。惟被告
06 因可歸責於己之事由，未於租賃關係存續中保持系爭房屋合
07 於約定使用、收益之狀態，卻因可歸責於被告之不完全給
08 付，致原告原預期租賃辦公室至113年12月9日而須提前搬離
09 系爭房屋，並拆除裝潢回復原狀，而原有之辦公室清潔、辦
10 公設備部分需丟棄、部分需運輸至新辦公室，又必須於新辦
11 公室重新裝潢之額外支出，此部分損失總計466,118元。原
12 告因原有裝潢無法依照預期租約使用收益、亦有裝潢、辦公
13 設備無法移至新租賃之辦公室繼續使用，而需額外支出，此
14 部分損失與被告給付不完全有因果關係，依民法第227條第2
15 項之規定，被告應就原告所受損害，負債務不履行之損害賠
16 償責任。

17 (三)綜上，原告依系爭租約第4條或民法第179條第2項、民法第
18 227條第2項規定，請求被告返還押租金，及給付損害賠償金
19 額共計827,318元(計算式：361,200+466,118=827,318)。
20 並聲明：被告應給付原告827,318元，及自民事起訴狀繕本
21 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並願供擔保
22 請准宣告假執行。

23 二、被告辯稱：

24 (一)兩造於締約後，基於系爭房屋冷氣裝設於107年，機況良好
25 且能夠正常製冷，更換全新冷氣需拆除原有管線，將影響原
26 告使用系爭房屋，原告亦需支出重新裝潢費用，故原告於
27 111年7月3日以LINE向被告提出以增加排風扇、改善散熱之
28 方式取代原先契約「全新冷氣」並提供報價，被告亦同意並
29 付款，應認系爭租約第10條提供「全新冷氣」已變更為增加
30 排風扇、改善散熱，故被告提供之系爭房屋仍符合所約定使
31 用、收益之狀態。

01 (二)兩造並未於112年6月9日合意終止契約，112年4月19日「解
02 約通知書」僅為原告欲單方提前終止契約而向被告所為之意
03 思表示。且依系爭租約一經合法成立且已進入履行階段時，
04 即無從行使「解除」，而應認所行使者係「終止」。又綜觀
05 該「解約通知書」，並不見兩造就於112年6月9日兩造「終
06 止契約」一事有何合意，該「解約通知書」僅為原告為行使
07 系爭租約第6條之終止權，而向原告為其欲於112年6月9日提
08 前終止契約之意思表示。而系爭租約第4條限於租約屆滿原
09 告不續租時，被告始有返還押租金之義務，本件原告係單方
10 終止契約，被告自無須返還押租金。若認為系爭租約第4條
11 成立，被告主張系爭租約第6條第1項為系爭租約第4條之特
12 別規定，系爭租約第6條第1巷之「其他名目之權利金」包含
13 押租金，原告於112年4月19日提出終止契約時已擬遷離他
14 處，原告自不得向被告請求返還押租金。又若認為系爭租約
15 第4條成立，被告主張系爭租約第6條第2項為系爭租約第4條
16 之特別規定，被告無須返還押租金且原告應給付被告2個月
17 租金數額之違約金。

18 (三)依系爭租約第6條第1項及第15條之約定，原告不得請求搬遷
19 費、原辦公室清潔費，又參照系爭租約第4、5條，原告於提
20 前終止契約亦有回復原狀之義務，故不得請求搬遷費及原辦
21 公室清潔費，且原告請求之搬遷費、原辦公室清潔費及新辦
22 公室裝潢費與系爭租約提前終止不具相當因果關係，原告不
23 得依民法第227條第2項請求搬遷費、原辦公室清潔費及新辦
24 公室裝潢費共計466,118元。

25 (四)退步言之，若認原告主張之請求權成立，依系爭租約第6條
26 第2項，原告提前終止租約應給付被告2個月租金數額之違約
27 金共計361,200元，被告以該違約金對原告請求之押租金
28 361,200元主張抵銷。又依系爭租約第10條、第20條第2項，
29 冷氣保養及維修費用應由原告負擔，被告代墊冷氣維修費用
30 共計72,975元，被告以該費用對原告所請求之損害賠償
31 466,118元主張抵銷。又原告拒絕開立12張支票支付112年的

租金，於112年1月11日經被告催告後，原告遲遲於同年1月17日始要求被告自行前往原告辦公室領取支票，使被告未能依系爭租約於每月10日兌現支票，被告分別於112年1月18日、2月18日、3月13日、4月14日及5月15日自原告處領取支票並兌現，依系爭租約第3條第3項，被告得向原告請求共計50,568元之違約金，故以此對原告所請求之損害賠償466,118元主張抵銷。

(五)並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張兩造於110年12月10日就被告所有之系爭房屋簽訂系爭租約，約定租期自110年12月10日起至113年12月9日止，租金為每月180,600元(含稅)，原告並繳納361,200元為押租金等事實，業據其提出系爭租約影本乙份（見本院卷第28-31頁）在卷可稽，並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪認為真實。

四、原告又主張兩造合意於112年6月9日解除系爭租約，依系爭租約第4條或民法第179條第2項之規定，請求被告返還押租金361,200元云云，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，

(一)原告主張兩造合意於112年6月9日解除系爭租契約云云，固據其提出line對話紀錄及解約通知書等件影本為證（見本院卷第46-48頁、第39頁），惟觀諸前揭line對話紀錄，並無被告同意解除或終止系爭租約之字句，而被告之法定代理人雖於解約通知書上簽名，惟被告陳稱此僅代表有收受到該解約通知書，原告復未舉證證明兩造有合意解除系爭租約之情事，是原告主張兩造合意解除系爭租約云云，並不可採。

(二)被告雖辯稱依系爭租約第4條：「乙方（即原告）如不繼續承租，甲方（即被告）應於乙方遷空、交還房屋並回復當初承租時原狀，且結清租賃期間內所有應付之費用及債務後，於15日內無息退還押租保證金。」所謂「不繼續承租」應解為租期屆滿不繼續承租云云，惟按押租金之主要目的在於擔

01 保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠
02 租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充
03 之效力(最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照)，又
04 依兩造於系爭租約第6條第2項之約定：「租賃期間內乙方若
05 擬提前終止或遷出，應於三十日前以書面或存證信函通知甲
06 方，租金應支付至終止之日，且乙方應支付甲方二個月租金
07 數額之違約金」，故兩造間已合意原告有期前終止租約之權
08 利，則依上開約定，原告得不附理由於租期屆滿前單方提前
09 終止租約，但依約應賠償被告2個月租金數額之違約金。是
10 兩造既合意原告得不附理由於租期屆滿前得單方提前終止租
11 約，參酌押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
12 故於租期屆滿前承租人單方提前終止租約，於遷空交還房屋
13 並回復當初承租時原狀，且結清租賃期間內所有應付之費用
14 及債務後，出租人即應依前揭約款退還押租金，是被告前揭
15 所辯，並不可採。

16 (三)原告雖另主張其係因可歸責於被告無法提供合於租約使用收
17 益之租賃物而主張權利，自無系爭租約第6條第2項支付違約
18 金之約定適用云云，惟參酌民法第227條第1項規定「因可歸
19 責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給
20 付遲延或給付不能之規定行使其權利。」、第229條第2項前
21 段規定「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
22 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
23 任。」、第254條規定「契約當事人之一方遲延給付者，他
24 方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，
25 得解除其契約。」，應認債權人於因不完全給付而債務人得
26 為解除契約時，始無系爭租約第6條第2項之約定適用，故如
27 債務人尚未達於因債權人不完全給付而得解除契約之情形，
28 而自行任意終止租賃契約，仍有系爭租約第6條第2項應支付
29 違約金約定之適用。而本件原告並未舉證明其有因被告不完
30 全給付而定期催告，被告仍未為給付之情形，是其主張本件
31 無系爭租約第6條第2項約定之適用，並無理由。

01 (四)綜上，原告於112年4月19日以「解約通知書」向被告為終止
02 契約之意思表示，並聲明以112年6月9日為最後承租日，依
03 系爭租約第6條第2項之約定，原告應支付被告2個月租金數
04 額即361,200元之違約金（計算式：180,600x2=361,200）。
05 又依系爭租約第4條之約定，於兩造間之租賃關係終止後，
06 被告應於原告遷空、交還房屋並回復當初承租時原狀，且結
07 清租賃期間內所有應付之費用及債務後，於15日內無息退還
08 押租金，而本件押租金為361,200元，已如前述，則被告於
09 結清前揭應付之違約金費用361,200元後，已毋庸返還原告
10 押租金。是原告請求被告返還361,200元押租金，即無理
11 由。

12 五、原告復主張依民法第227條第2項規定，請求被告給付因提前
13 搬離系爭房屋，並拆除裝潢回復原狀，丟棄部分辦公室設
14 備、部分需運輸至新辦公室，又必須於新辦公室重新裝潢之
15 額外支出之損害賠償金額計466,118元云云，惟為被告所否
16 認，並以前揭情詞置辯。惟按不完全給付，係指債務人所為
17 之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，
18 而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任（民
19 法第227條規定參照）。而不完全給付責任之成立，以有可
20 歸責於債務人之事由，且其損害發生與給付不完全間有相當
21 因果關係為要件。所謂相當因果關係，係指無此事實，雖不
22 必生此結果，但有此事實，按諸一般情形，通常均可能發生
23 此結果者而言。須無此事實，必不生此結果，有此事實，按
24 諸一般情形亦不生此結果者，始得謂為無相當因果關係（最
25 高法院111年度台上字第568號判決參照）。經查，系爭租約
26 第4條約定：「乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交
27 還房屋並回復當初承租時原狀，且結清租賃期間內所有應付
28 之費用及債務後，於15日內無息退還押租保證金。」、第5
29 條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，
30 應即日將租賃房屋誠心按照當初狀態遷空交還甲方，不得藉
31 詞推諉或主張任何權利。」、第6條第1項約定：「契約期間

內乙方若擬遷離他處時，乙方不得向甲方請求當月租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將房屋回復當初承租時狀態交還甲方。」、第15條約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不再續租。乙方應於租約期滿或終止時，將租賃房屋遷讓交還給甲方，不得藉詞任何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費用，乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方請求自終止契約或租賃期間之翌日起至遷讓完竣日止，每日新台幣18,060元之違約金。」（見本院卷第28-30頁），是依前揭規定，原告於租賃關係消滅時，負有將系爭房屋回復原狀之義務，而原告另行承租房屋時，亦需添置設備，是原告請求之因提前搬離系爭房屋，並拆除裝潢回復原狀，丟棄部分辦公室設備、部分需運輸至新辦公室，又必須於新辦公室重新裝潢之費用等，皆屬契約終止後，交還房屋及另覓其他租處所生之必要費用，故該等費用之支出與系爭租約提前終止間，並無相當因果關係，是原告依民法第227條第2項規定，請求被告賠償前揭費用，洵屬無據。

六、綜上，原告依系爭租約第4條或民法第179條第2項、民法第227條第2項規定，請求被告給付827,318元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、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之證據，暨原告聲請調查之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

臺北簡易庭 法 官 郭美杏

以上正本證明與原本無異。

01 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
02 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
03 納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日
05 書記官 林玕倩