

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第595號

原告 能多潔股份有限公司

法定代理人 吉馬克

訴訟代理人 邱蔭久

李品翎

廖慧青

被告 民台科技股份有限公司

法定代理人 王超然

訴訟代理人 巫坤陽律師

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於中華民國113年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾玖萬玖仟柒佰玖拾參元，及自民國一百一十二年十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。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣伍拾玖萬玖仟柒佰玖拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）609,521元，及自民國112年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有起訴狀可稽（見本院卷第9頁），嗣於訴訟進行中變更請求金額為599,793元，亦有113年2月1日書狀可稽（見本院卷第213頁），核其所

為，屬應受判決事項聲明之減縮，依前揭規定，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：原告(原名：頂響能多潔股份有限公司)與被告於110年1月1日起，以現況每半年為期，接續簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，約定原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號7樓之2及之3房屋(下稱系爭房屋)，租賃期間分別為：(一)自110年1月1日起至110年6月30日止、(二)自110年7月1日起至110年12月31日止、(三)自111年1月1日起至111年6月30日止、(四)自111年7月1日起至111年12月31日止、(五)112年1月1日起至112年6月30日止，租金每月280,000元，於每月1日前繳納，押租金560,000元(下稱系爭押租金)，嗣系爭租約於112年6月30日業已屆滿，原告已依約於112年7月1日前清空搬離，並約定112年7月6日完成點交，然被告卻以原告未拆除隔間為由，未於112年7月6日到場完成點交，藉故不返還系爭押租金，然原告自110年1月1日起至112年6月30日止，均依現況使用，並未變動室內空間與格局，再者，通觀系爭租約全文，亦無約定原告應負擔拆除室內既有隔間之義務，且現在被告已自行於系爭房屋裝修進駐作為辦公空間使用，系爭房屋即為在被告管領中，原告又未欠繳其他應繳納之費用，被告自應返還押租金，系爭租約既已屆滿，原告亦早已返還系爭房屋，被告繼續持有押租金560,000元，已無法律上原因而受利益致原告受損害，原告依系爭租約第3條約定、民法第179條規定，請求被告將上開押租金560,000元返還原告。又被告於自行裝修使用系爭房屋期間所衍生之電費，與原告無關，不應由原告負擔，然因被告未繳納此段期間電費，且其遲未辦理台電戶名登記變更移除，無端導致原告受有代被告繳納49,521元電費之損害，被告受有免除繳納上開電費之不當得利，因兩造或台電均未有112年6月26日至112年7月6日的使用度數，原告願依使用天數比例負擔電費，原告於112年8月23日繳納之電費總額為49,521元，計費期間自112年6月26日至112年8月20日止總計5

01 6日，原告實際仍有出入系爭房屋期間為112年6月26日至112
02 年7月6日共計11日，原告願負擔9,728元(計算式： 49521×1
03 $1/56 = 9728$)，被告應負擔電費39,793元(計算式： $00000 - 0$
04 $000 = 39793$)，原告依民法第179條規定，請求被告返還代繳
05 電費39,793元，又原告於112年8月11日以電子郵件催告被告
06 返還押租金及電費並加計法定利息，經被告收受無誤，為此
07 提起本訴等語，並聲明：被告應給付原告599,793元，及自1
08 12年8月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

09 三、被告則以：依系爭租約第9條其他注意事項約定：「本租賃
10 契約期限屆滿或終止時，若經雙方同意室內裝潢及隔間可約
11 定保留。」，被告員工劉婉玉於112年6月30日租期屆滿前的
12 6月下旬以電話明確告知原告人員，租期屆滿須拆除室內裝
13 潢及隔間，然原告未依約定於租期屆滿拆除室內裝潢及隔
14 間，再於同年7月5日以電子郵件通知原告，請原告將裝潢及
15 隔間都拆除，然遭原告明確拒絕拆除，被告乃委請訴外人辰
16 華宜居室內裝修設計工程有限公司拆除室內裝潢及隔間，並
17 支出工程費用426,668元，應自原告主張之押租金560,000元
18 中扣除；又原告於112年7月13日才將系爭房屋鑰匙交給大樓
19 總幹事轉交被告，實際占用系爭房屋時間至112年7月13日
20 止，依系爭租約第7條約定，被告得向原告請求支付112年7
21 月1日至同年月13日共13天房租增加1倍之違約金242,666元
22 (計算式： $280000 \div 30 \times 13 \times 2 = 242666$)；另代繳電費49,521元
23 部分，依原告所提出之繳費憑證，計費期間為112年6月26日
24 至112年8月20日，然原告實際占用系爭房屋至112年7月13
25 日，112年6月26日至112年7月13日實際使用人為原告，經核
26 算6月26日至7月13日原告實際占用期間之電費合計為46,403
27 元，原告得主張代繳電費金額應僅為3,118元，則原告交付
28 之押租金560,000元，扣除原告應負擔之拆除費用426,668
29 元、應支付之違約金242,666元，加計代繳電費3,118元，原
30 告反受有不當得利106,216元(計算式： $000000 - 000000 - 00$
31 $0000 + 3118 = -106216$)，原告之訴並無理由等語，資為抗

01 辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔
02 保請准宣告免為假執行。

03 四、本院得心證之理由：

04 (一)關於原告毋需拆除裝潢及隔間部分：

05 1.依系爭租約第4條第4項約定：「房屋有裝潢或修繕之必要
06 時，乙方(即原告)應取得甲方(即被告)同意後始得為之，但
07 不得損害原有建築結構安全並不得違反建築相關法令。」、
08 第9條第1項約定：「本租賃契約期限屆滿或終止時，若經得
09 雙方同意室內裝潢及隔間可約定保留。」(見本院卷第15、1
10 7、18、20、21、23、24、26、27、29頁)，依上開約定，原
11 告在租賃期間於取得被告同意後就系爭房屋所為之室內裝潢
12 及隔間得經雙方約定保留。

13 2.經查，被告自陳系爭房屋原所有權人為訴外人中儀科技股份
14 有限公司(下稱中儀公司)，原告於00年00月間即開始向中儀
15 公司承租56號7樓、7樓之1、7樓之2、7樓之3，98年1月開始
16 承租範圍減縮為系爭房屋，原告係於96年12月進行裝潢及隔
17 間工程，有原告提出之原告與中儀公司間109年房屋租賃契
18 約書及長榮科技大樓裝潢(修繕)申請書可憑(見本院卷第181
19 -199頁)，可知原告向中儀公司承租系爭房屋時，因有裝潢
20 之必要並經中儀公司之同意而對系爭房屋施作裝潢及隔間工
21 程，以符公司之業務需求，被告亦自陳裝潢是與中儀公司承
22 租時的裝潢，在被告出租房屋給原告，原告並未更動格局等
23 語(見本院卷第316頁)，則原告就系爭房屋所為之裝潢及隔
24 間係經中儀公司之同意，顯與被告無涉；又被告係於109年9
25 月28日向中儀公司買受系爭房屋及坐落之土地，有被告提出
26 之不動產買賣契約書及土地建物登記第一類謄本可稽(見本
27 院卷第325-337頁)，依該不動產買賣契約書第9條第1項約
28 定：「買賣不動產標的之土地與房屋，均以簽約時現狀為
29 準，並以現況交屋。…」、第14條其他特約事項加註第3
30 項：「双方同意，自109年12月1日起租金即由賣方補貼買
31 方，並於交屋日分算，由買方開立發票給賣方，租約條件及

訂立，由買方與承租方洽談。」（見本院卷第329、330頁），依上開買賣契約書約定，中儀公司係現況交屋，且被告不繼受中儀公司與原告之租賃契約，兩造乃係重新締約，亦即被告同意承受被告對系爭房屋所為之裝潢及隔間，則原告與被告訂立系爭租約時，系爭房屋之裝潢及隔間已存在，原告並未另行更動格局，已如前述，原告既未對系爭房屋另為裝潢及隔間，被告即無主張系爭租約第9條約定之餘地，復被告又未提出其他證據，證明原告有拆除系爭房屋之裝潢及隔間之義務之事實，故原告主張不負擔拆除系爭房屋之裝潢及隔間之義務，應屬可採，被告辯稱其已於租約屆滿前通知原告拆除系爭房屋之裝潢及隔間，依系爭租約第9條約定，原告應將系爭房屋之裝潢及隔間拆除云云，則不可採。是被告辯稱原告應負擔拆除裝潢及隔間費用426,668元云云，核屬無據。

(二)關於原告毋庸給付違約金部分：

- 1.依系爭租約第7條第2項約定：「乙方(即原告)於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應將租賃標的物騰空交還甲方(即被告)，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時騰空遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照房租增加一倍之違約金至遷讓日止。」（見本院卷第105頁）。
- 2.被告辯稱原告於112年7月12日當天仍在系爭房屋內外堆置大量辦公家具，原告於112年7月13日才將房屋鑰匙交給大樓總幹事轉交被告，實際占用系爭房屋至112年7月13日止，依約應支付112年7月1日至同年月13日共13天房租增加1倍之違約金242,666元（計算式： $280000 \div 30 \times 13 \times 2 = 242666$ ）云云，並提出現場照片為據（見本院卷第201-207頁），然觀上開照片，並無明顯之參照物，足資證明該等物品係放置於系爭房屋中之事實，再參被告於112年7月12日寄給原告之電子郵件記載：「因總幹事來電告知，貴公司(即被告)在公共區雜物尚未清理，請我們前往確認…」等語（見本院卷第303頁），另參原告提出點交當日之現場照片，確實已將系爭房屋清空

(見本院卷第299頁)，且被告亦自承係放在屋外走道等語
(見本院卷第316頁)，原告放置物品處，既係公共區域雜
物暫存區，核與占用系爭房屋之情形有別，則被告以上開照
片，辯稱原告實際占用系爭房屋至112年7月13日止云云，核
屬無據。

3. 又按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自
提出時起，負遲延責任。債權人預示拒絕受領之意思，或給
付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知
債權人，以代提出，民法第234條、第235條但書亦定有明
文。是債務人之給付兼需債權人之行為始能完成者，倘債權
人拒為此協力，即應負受領遲延之責，債務人於此受領遲延
狀態終了前，未能完成給付，係因不可歸責於自己之事由所
致，依民法第230條之規定，自不負給付遲延責任。查系爭
租約於112年6月30日到期，原告依約於112年7月1日前已將
系爭房屋搬空，並於並於112年7月3日將系爭房屋大門鑰匙1
副交給管委會之總幹事(因112年7月1日及2日為休假日，總
幹事於112年7月3日上班日始拿到鑰匙)有切結證明書可參
(見本院卷第363頁)，復被告員工亦有向該總幹事拿該副鑰
匙，雖嗣後於同日歸還該副鑰匙給總幹事，惟此時被告已可
取得系爭房屋之大門鑰匙，則系爭房屋自112年7月3日起已
在被告實際可管領之中，堪可認定；再兩造原約定點交日期
為112年7月6日(見本院卷第297頁)，而原告於當日已依約前
往系爭房屋欲將系爭房屋點交返還予被告，然被告卻以原告
未拆除隔間為由拒絕點交，亦有兩造電話錄音譯文可考(見
本院卷301頁)，惟原告不負拆除裝潢及隔間之義務，已如前
述，則被告於約定之點交日期即112年7月6日拒絕出席，不
為受領，致未完成點交程序，係可歸責於被告，應認被告受
領遲延，原告確實已於112年7月6日完成點交。又被告未提
出其他證據，證明原告於112年7月1日至同年月13日仍有占
用系爭房屋之事實，故被告辯稱原告實際占用系爭房屋至11
2年7月13日止，依約應支付112年7月1日至同年月13日共13

01 天房租增加1倍之違約金242,666元(計算式：280000÷30×13×
02 2=242666)云云，亦非可採。

03 (三)關於原告得請求返還押租金部分：

04 1.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
05 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
06 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
07 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判
08 決要旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行
09 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
10 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於
11 抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年
12 度台上字第1631號判決要旨參照）。押租金依其性質與內容
13 乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠
14 償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，
15 依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履
16 行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租
17 金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返
18 還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之義
19 務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相
20 當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損害賠償等
21 時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。

22 2.依系爭租約第3條第2項約定：「押金560,000元，(一)交付：
23 乙方（即原告）應於本租賃契約成立同時交付甲方（即被
24 告）。(二)返還：甲方應於本租賃契約終止或期限期滿，乙方
25 騰空並交還房屋，且將已設立之營業登記又工廠登記及遷
26 出，扣除因乙方使用所必需繳納之費用後，無息返還。」
27 （見本院卷第15頁），又原告已於112年7月6日將系爭房屋
28 清空並點交返還予被告，原告不負擔拆除裝潢及隔間之費用
29 426,668元及違約金242,666元，均已如前述，且原告已將公
30 司之營業登記遷出系爭房屋，亦有經濟部商工登記公示資料
31 查詢可稽（見本院卷第13頁），則原告主張受領押租金560,00

0元，已無法律上原因而受利益致原告受損害，原告依系爭租約第3條第2項第2款約定、民法第179條規定，請求被告返還押租金560,000元，洵屬有據。

(四)關於原告得請求被告給付代繳電費部分：

原告主張因被告未辦理台電戶名登記變更移除，原告於112年8月23日仍繳納電費49,521元，其計費期間自112年6月26日至112年8月20日止總計56日，原告實際仍有出入系爭房屋期間為112年6月26日至112年7月6日共計11日，原告願負擔9,728元(計算式： $49521 \times 11 / 56 = 9728$)，被告應負擔電費39,793元(計算式： $00000 - 0000 = 39793$)云云，並提出台灣電力公司繳費憑證為證(見本院卷第31、33頁)，原告於112年7月6日點交返還系爭房屋予被告，已如前述，則自112年7月7日起之電費，自應由被告負擔，原告主張負擔112年6月26日至112年7月6日止之電費，尚屬合理；又兩造及台電均無法提出原告於112年6月26日起至112年7月6日止期間之用電度數資料，則原告主張以該計價期間之平均用電量核算應負之電費，應屬適當，則原告主張其應負擔之電費為9,728元(計算式： $49521 \times 11 / 56 = 9728$)，被告應負擔之電費為39,793元(計算式： $00000 - 0000 = 39793$)，故原告主張被告受有免除繳納上開電費之不當得利，依民法第179條規定，請求被告返還代繳之電費39,793元，亦洵屬有據。

(五)從而，原告得請求被告給付599,793元(計算式： $560000 + 39793 = 599793$)。

(六)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別有明文規定。本件原告主張於112年8月11

日以電子郵件通知被告返還押租金及代繳電費並加計法定遲延利息，應自斯時起負遲延責任(見本院卷第35頁)，然參該電子郵件內容，僅記載「盡速依約返還56萬押金」，至於給付之期限，則付之闕如，難認有催告限期給付之效果，自無從開始計算遲延期間，原告主張被告應自112年8月11日起負遲延責任云云，核屬無據。本件原告之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即112年10月26日(見本院卷第45頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許，超過部分，核屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付599,793元，及自112年10月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 4 月 16 日
臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

以上正本係照原本做成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀(須按他造當事人之人數附繕本)。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 4 月 16 日
書記官 馬正道