

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度北簡字第4831號

原告 聯邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 林鴻聯

訴訟代理人 蔡季珊

張至廷

張紘睿

被告 陳榮

陳昆生

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國114年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應各給付原告新臺幣陸拾柒萬伍仟元，及自民國一一四年一月一日起至清償日止，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。但被告各以新臺幣陸拾柒萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房屋租賃契約書

（下稱系爭契約）第14條約定（見本院卷第21頁），雙方合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴

01 訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論
02 而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告起訴主張：兩造於民國113年6月17日簽立系爭契約，約
05 定由原告向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路000號、2
06 45號2樓、245號2樓之1、247號、247號2樓、247號2樓之1
07 （下合稱系爭房屋）及地下1層平面車位2個、地下2層機械
08 車位2個（下合稱系爭車位），租賃期間自113年8月1日起至
09 118年7月31日止，每月租金新臺幣（下同）41萬5,000元，
10 而原告已交付租賃保證金135萬元，並由被告2人各收取2分
11 之1即67萬5,000元（計算式：135萬元/2=67萬5,000元）。
12 又原告因內部調整遷址，故於113年9月27日依系爭契約第7
13 條第5項約定，寄發新莊昌盛郵局第294號、第294號存證信
14 函（下稱系爭A、B存證信函）通知被告，原告預計於113年1
15 2月31日提前終止系爭契約，而被告均於113年9月30日收受
16 上開存證信函。另原告因遷址作業提前完成，故已於113年1
17 1月26日將系爭房屋、系爭車位點交予被告，兩造並簽立租
18 賃案件點交清冊表為憑，惟被告迄未返還租賃保證金各67萬
19 5,000元，經原告於114年2月15日寄發新莊昌盛郵局第51號
20 存證信函（下稱系爭C存證信函）催告仍未獲置理，故被告
21 各應給付原告67萬5,000元，及自點交房屋翌日即113年11月
22 27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。爰依系爭
23 契約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應各給付原
24 告67萬5,000元，及自113年11月27日起至清償日止，按週年
25 利率5%計算之利息。

26 二、被告則以：

27 （一）被告陳榮則以：原告係於113年8月間與被告陳榮簽立系爭
28 契約，約定租賃期間為5年，但在113年9月即通知被告陳
29 榮將提前終止系爭契約，原告之行為並不合理等語，資為
30 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 （二）被告陳昆生則以：兩造簽立系爭契約約定租賃期間為

01 5年，但原告簽約後1個月內即通知提前終止契約，顯無誠
02 信等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

03 三、得心證之理由：

04 (一) 依系爭契約第4條第1項約定：「訂立本約同時，乙方（即
05 原告）沿用原已支付甲方陳榮、陳昆生之租賃保證金135
06 萬元整（由陳榮、陳昆生各收取2分之1）。甲方應於租約
07 終止，且乙方依第7條第1項約定返還房屋時，將租賃保證
08 金無息返還乙方。」、第7條第5項約定：「如乙方擬提前
09 終止契約，應於3個月前以書面通知對方，並得主張以租
10 賃保證金抵付月租金。」（見本院卷第15頁、第19頁）。

11 (二) 經查，兩造於113年6月17日簽立系爭契約，約定由原告向
12 被告承租系爭房屋、系爭車位，租賃期間自113年8月1日
13 起至118年7月31日止，每月租金41萬5,000元，而原告已
14 交付租賃保證金135萬元，並由被告2人各收取2分之1即67
15 萬5,000元（計算式：135萬元/2=67萬5,000元，嗣原告
16 於113年9月27日寄發系爭A、B存證信函通知被告，原告預
17 計於113年12月31日提前終止系爭契約，而被告均於113年
18 9月30日收受上開存證信函。又原告已於113年11月26日將
19 系爭房屋、系爭車位點交予被告，並給付租金至113年12
20 月31日等情，此有系爭契約、系爭A、B存證信函、郵件收
21 件回執及租賃案件點交清冊表等件為證（見本院卷第15至
22 37頁），且為被告所不爭執（見本院卷第68），堪信為真
23 實。是原告既於113年9月27日以系爭A、B存證信函通知被
24 告將提前於113年12月31日終止系爭契約，而被告均於113
25 年9月30日收受，堪認原告已依系爭契約第7條第5項約定
26 合法終止系爭契約，則原告依據上開約定請求被告各自返
27 還租賃保證金67萬5,000元，自屬有據。至被告陳榮辯稱
28 原告係於113年8月間與被告陳榮簽立系爭契約，約定租賃
29 期間為5年，但在113年9月即通知被告陳榮將提前終止系
30 爭契約云云；被告陳昆生辯稱兩造簽立系爭契約約定約定
31 租賃期間為5年，但原告簽約後1個月內即通知提前終止契

01 約云云。然均非屬對於原告之主張有何權利障礙、權利消
02 滅及權利排除之事由，自難憑採。另原告主張被告應自點
03 交房屋翌日即113年11月27日起給付遲延利息，惟系爭契
04 約係於113年12月31日始發生合法終止之效力，已如前
05 述，則原告得請求之利息債權起息日應自114年1月1日開
06 始起算，附此敘明。

07 四、綜上所述，原告依系爭契約請求被告各給付原告67萬5,000
08 元，及自114年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之
09 利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁
10 回。

11 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
12 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
13 宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告
14 預供擔保後，得免為假執行。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
16 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

19 臺北簡易庭 法官 陳家淳

20 以上正本證明與原本無異。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
22 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

25 書記官 蘇炫綺