

原告 馥境餐廳有限公司

法定代理人 劉瓊玉

訴訟代理人 謝順招

許孝龍

被告 陳泓錡

陳進松

上二人共同

訴訟代理人 劉秋名律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國115年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾陸萬元，及自民國一一四年八月二日起至清償日止，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。但被告以新臺幣貳拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）26萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院114年度司促字第8630號卷〈下稱司促卷〉第5頁），嗣於民國114年7月24日具狀變更為：「被告應連帶給付原告26萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見司促卷第33頁），核屬擴張應受判決事項之

01 聲明，與前揭規定相符，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告起訴主張：兩造於111年11月14日簽立經公證之房屋租
04 賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告向被告承租門牌號
05 碼臺北市○○區○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋）
06 及車位（下稱系爭車位），租賃期間自112年2月1日起至120
07 年1月31日止，每月租金共計26萬元（計算式：系爭房屋每
08 月租金24萬5,000元+系爭車位每月租金1萬5,000元=26萬
09 元），而原告已交付租賃保證金52萬元。又原告於承租系爭
10 房屋後，因系爭房屋出現以下問題：（一）地下室蓄水池多
11 次故障，造成淹水致辦公設備毀損。（二）位於客座區之天
12 花板管線出現漏水及破洞，影響原告商譽及產生食安問題。
13 （三）大樓公共水塔機械抽水所產生之噪音驚嚇客人（下合
14 稱系爭瑕疵）。經原告多次要求被告改善未果，兩造已合意
15 提前於114年5月31日終止系爭租約，並簽立終止房屋租賃契
16 約書（下稱系爭終止契約書），然被告僅退還26萬元保證
17 金，尚餘26萬元未返還，爰依系爭租約及系爭終止契約書法
18 律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告26
19 萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率
20 5%計算之利息。

21 二、被告則以：系爭租約屬定期租賃契約，而原告係以不可歸責
22 於被告之原因，要求提前終止系爭租約，故被告雖於114年6
23 月17日同意與原告合意終止系爭租約，然依系爭租約第9條
24 第3項、系爭終止契約書第4條約定，被告僅應於扣除相當於
25 1個月租金之違約金26萬元後，退還26萬元保證金予原告，
26 而被告已退還完畢，故原告提起本件訴訟，並無理由。又原
27 告主張蓄水池故障部分應僅有發生1次，且被告已支出2萬元
28 修復，關於管線漏水及水塔噪音部分，應屬於大樓管理委員
29 會應處理之問題等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

30 三、得心證之理由：

31 （一）按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在

01 租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已
02 消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租
03 人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年臺上字第21
04 08號裁判意旨參照）。原告主張兩造於111年11月14日簽
05 立系爭租約，約定由原告向被告承租系爭房屋及系爭車
06 位，租賃期間自112年2月1日起至120年1月31日止，每月
07 租金共計26萬元（計算式：系爭房屋每月租金24萬5,000
08 元＋系爭車位每月租金1萬5,000元＝26萬元），原告並已
09 交付租賃保證金52萬元。又兩造因系爭房屋出現系爭瑕疵
10 後，因被告未能改善而合意簽立系爭終止契約書，提前於
11 114年5月31日終止系爭租約，然因被告僅退還26萬元租賃
12 保證金，故請求被告返還剩餘租賃保證金26萬元，並提出
13 系爭租約、板橋埔墘郵局第121號存證信函、系爭終止契
14 約書及房屋照片等件為證（見司促卷第7至23頁）。惟為
15 被告所否認，辯稱原告係以不可歸責於被告之原因，要求
16 提前終止系爭租約，故依系爭租約第9條第3項、系爭終止
17 契約書第4條約定，被告僅應於扣除相當於1個月租金之違
18 約金26萬元後，退還26萬元保證金予原告云云。查系爭租
19 約第9條第3項固約定：「乙方（即原告）若於簽約日起，
20 租賃期限未屆滿前擬終止契約時，應於1個月前以書面或
21 郵局存證信函通知甲方（即被告），乙方除應支付租金至
22 終止日外，另應支付甲方1個月租金為違約金…」（見司
23 促卷第12頁），惟上開約定係規範倘於租賃期限未屆滿
24 前，原告單方終止租賃關係時，原告即應賠償被告1個月
25 租金額違約金之違約責任。而參諸兩造於114年6月17日簽
26 立之系爭終止契約書第1條記載：「“雙方同意”就臺北
27 市○○區○○路0段000號房屋所訂立的租賃契約，提前於
28 114年5月31日終止。提前解約主因：1、地下室蓄水池經
29 常無預警故障造成多次淹水。2、大樓樓地板數支管線漏
30 水，時大時小噴濺於用餐區，管線破洞導致老鼠出沒。
31 3、大樓公共水塔機械抽水，捶擊聲大到無法忍受。…」

01 （見司促卷第21頁），堪認兩造係基於上述「解約主因」
02 而合意提前於114年5月31日終止系爭租約，是兩造既係合
03 意終止系爭租約，並非原告單方終止系爭租約，即與系爭
04 租約第9條第3項之約定有間，則被告當負有返還租賃保證
05 金之義務，故被告抗辯租賃保證金應扣除原告應給付之違
06 約金即1個月租金26萬元，自屬無據。

07 （二）至被告抗辯系爭終止契約書第4條已記載被告僅同意退還2
08 6萬元保證金云云。然參諸系爭終止契約書第4條係記載：
09 「甲方（即被告）僅同意乙方（即原告）於水費、電費、
10 瓦斯費結清後，隔日退還保證金26萬元整。乙方主張退還
11 保證金52萬元整，將於日後依法請求返還所屬保證金金
12 額。」（見司促卷第21頁），可知此部分僅係兩造就房屋
13 租賃保證金返還金額之各自表述，自難以此內容逕認兩造
14 間已達成被告得僅返還租賃保證金26萬元之合意，是被告
15 此部分抗辯，亦難憑採。從而，原告請求被告返還保證金
16 26萬元，應予准許。

17 （三）又按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除
18 法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受
19 之。其給付本不可分而變為可分者亦同。數人負同一債
20 務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債
21 務。民法第271條及第272條第1項分別定有明文。是數人
22 負同一債務，除法律明文規定應負連帶責任，抑或契約約
23 定、債務人明示對於債權人各負全部給付之責任者外，債
24 務人不負連帶給付之責。查原告得請求被告返還保證金26
25 萬元，已如前述，惟有關原告主張被告應負擔連帶清償責
26 任部分，遍觀系爭租約及系爭終止契約書內容，並未約定
27 被告應連帶返還保證金，而被告亦均未曾明示對本件債務
28 負連帶清償責任，法復無明文規定被告有負連帶給付之
29 責，則原告請求被告負擔連帶給付責任，即屬無據。

30 四、綜上所述，原告依據系爭租約及系爭終止契約書法律關係請
31 求被告給付26萬元，及自支付命令送達翌日即114年8月2日

01 (見司促卷第43頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之
02 利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，
03 應予駁回。

04 五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡
05 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
06 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依
07 職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

08 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
09 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
12 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

13 以上正本證明與原本無異。

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
15 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
18 書記官 蘇炫綺