

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第9914號

原告 樂愛國際有限公司

法定代理人 蔡月敏

訴訟代理人 楊承桓

被告 未來造物種夢想股份有限公司

法定代理人 陳霏妍

上列當事人間請求返還押租金事件，於中華民國115年3月2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壹拾陸萬壹仟捌佰伍拾柒元，及自民國一百一十四年九月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟陸佰柒拾元由被告負擔十分之九，並於本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬壹仟捌佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國112年6月15日簽訂「無界派對實驗所辦公空間租賃契約（下稱系爭租約）」，由原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街00號3樓辦公空間（房號：淨，下稱系爭辦公室），約定租期自112年6月16日起至113年5月30日共11.5個月，每月租金新臺幣(下同)19,000元，稅金950元，押金38,000元。以每月租金19,950元（含稅）與租期11.5個月計算，租金總額為229,425元。原告已繳清全額租金，因系爭辦公室有諸多缺失，被告無法改善，原告於112年9月14日會議中已表達112年9月20日為退租日，而為

01 終止系爭租約之意思，被告代表知悉，同意112年9月20日為
02 退租日，然被告於112年9月18日以通訊軟體LINE訊息反悔，
03 原告仍於112年9月20日遷出系爭辦公室並進行點交，租賃物
04 占有關係已實質終止，而原告為配合被告行政要求，於同年
05 10月20日完成公司地址遷出及交付門禁卡等物件，故以112
06 年10月20日作為退租生效日，計算租金與相關費用之基準
07 日。以原告所繳租金229,425元，扣除自112年6月16日至同
08 年10月20日止（約4.2個月）之租金83,790元、同年8月影印
09 費48元、同年9月（算至9月20日）電費1,048元（計算式：
10 $1,571 \times 20 / 30 = 1,048$ ）後，被告應退租金144,539元，再加
11 計押金38,000元、門禁卡押金1,200元，共183,739元。爰依
12 系爭租約法律關係提起本訴，並聲明：被告應給付原告183,
13 739元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
14 計算之利息。

15 二、被告答辯聲明及理由

16 （一）兩造於112年6月15日簽訂系爭租約，租金為229,425元

17 （含稅），押金2個月38,000元，原告已付清。因原屋主
18 未落實屋頂防水工程，亦未告知被告，致系爭辦公室於同
19 年6月30日發生漏水狀況，被告已協助原告更換辦公室，
20 並請原屋主進行修繕，並無不履行修繕義務。另老城區時
21 有政府道路清消而出現蟲鼠問題，被告已通知單位清消時
22 需提前告知，並盡可能維護環境；且被告已跟樓下自助餐
23 告知倉庫的洞需封住及請師傅安排處理，並簽約蟲害防治
24 公司定期消毒公共空間；又其他租戶並無反應系爭辦公室
25 有冷氣效能不足、悶熱、下雨噪音干擾等狀況，此為原告
26 個人主觀感受。本件並無原告所稱未達租賃物具備之使用
27 狀態、租賃物不合於通常使用狀態之情形。

28 （二）原告於112年9月14日線上會議中，提出於112年9月20日要
29 退租，被告代表於會議上僅確認原告訴求，表示瞭解，並
30 非實際承諾退租日期，也沒有約定當天點交時間。原告代
31 表於112年9月20日到場時，被告代表仍在場內教室授課，

01 課後點交時，被告依系爭租約第3條第2項第1款內容告知
02 原告遷出時應退還門禁感應卡等相關入駐時交付之物品，
03 並終止申請不掛於出租人之電信相關費用、公司登記（附
04 上國稅局搬遷核准書）點交完成後，並需於當天簽立遷出
05 證明以保障雙方，然原告尚未將公司地址遷出，亦不願簽
06 立遷出證明書，以致被告無法確認原告正式遷出。嗣原告
07 於112年10月20日星期五將門禁卡與公司地址遷移國稅局
08 函投遞至被告專屬信箱，惟斯時被告人員已下班，於112
09 年10月23日星期一查看信箱才看到前開物件。被告於112
10 年10月25日提出租賃契約提前終止協議書予原告，原告不
11 願簽立，並於112年11月1日寄發存證信函予被告，被告難
12 以認同並表示可再協議，然原告無意溝通，也不簽搬遷證
13 明及提前終止協定，被告不敢將系爭辦公室出租，至租約
14 屆期後，被告才開放其他人承租，被告主張原告實際遷出
15 日期為系爭租約屆滿日即113年5月30日。再系爭租約期滿
16 後，截至113年12月19日，原告未經被告同意，仍於其官
17 方網站及對外公開資訊中，持續使用被告出租之地址作為
18 其對外聯絡營業地址，自難認原告已於112年9月20日、同
19 年10月20日已搬遷。又因原告係提前遷出，依系爭租約之
20 約定，被告要扣留押金。

21 （三）並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣
22 告免為假執行。

23 三、兩造不爭執事項

24 （一）兩造於112年6月15日簽訂系爭租約，由原告向被告承租系
25 爭辦公室，約定租期自112年6月16日起至113年5月30日共
26 11.5個月，每月租金19,950元（含稅），押金38,000元。
27 原告已經預付11.5個月之租金總額229,425元，及押金38,
28 000元。

29 （二）原告於112年9月20日遷出系爭辦公室；於112年10月20日
30 （星期五）將門禁卡與公司地址遷移國稅局函投遞至被告
31 信箱，被告則於上班時之112年10月23日（星期一）收到

01 原告交還之上開物品。

02 (三) 原告尚積欠112年8月份之影印費48元。

03 (四) 被告尚未退還押金38,000元及6張門禁卡押金共1,200元。

04 四、本院得心證之理由

05 (一) 原告主張系爭租約應於112年10月20日終止之事實，業據
06 其提出被告所擬訂之「無界派對實驗所租賃契約提前終止
07 協議書(下稱系爭協議書)」、兩造於112年9月14日會議
08 之對話摘要譯文、門禁卡繳回照片、財政部臺北國稅局中
09 正分局函文及兩造LINE對話紀錄截圖等件為證(本院卷第
10 31至45頁、第153至159頁)，依兩造LINE對話紀錄內容
11 (本院卷第37頁)可知，兩造已有討論原告提前終止租約
12 事宜，原告並提出以112年9月20日為退租日，被告表示
13 「所以就是確定9月20號」，並未反對；另原告主張為配
14 合被告之行政要求，原告於112年10月20日完成公司地址
15 遷出，並交還門禁卡等物件○○○○○○○○)之事實，
16 亦有門禁卡繳回照片、財政部臺北國稅局中正分局函文及
17 兩造LINE對話紀錄截圖在卷足參，並為被告所不爭執，堪
18 以採信。則兩造既已協議提前終止租約，原告復配合被告
19 於112年10月20日完成公司地址遷出及將門禁卡等物件交
20 還被告○○○○○○○○)，足認原告主張系爭租約已於
21 同年10月20日終止之事實，應堪採信。

22 (二) 按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
23 條前段定有明文。所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向
24 出租人移轉租賃物之占有，而依民法第946條第1項規定，
25 占有之移轉因占有物之交付而生效力。承租人移轉占有
26 後，即喪失其對於物之事實上管領力而消滅占有(最高法
27 院98年度台上字第1127號裁判要旨參照)。本件依原告之
28 主張，原告係於112年10月20日星期五下班後將門禁卡投
29 遞於被告信箱，而該址係辦公處所，故被告抗辯被告公司
30 人員係於112年10月23日星期一上班時，始取得該門禁卡
31 之事實，應堪採信。又依一般社會觀念，辦公處所之物件

01 應於辦公時間始能即時取得，被告係於112年10月23日星
02 期一取得門禁卡之占有，是應認此時原告才喪失對系爭租
03 賃物之事實上管領力，即移轉租賃物之占有。另參酌被告
04 所擬之系爭協議書第2條記載「提前終止租賃契約日期：
05 甲方（即被告）於112年10月23日確認收到乙方（即原
06 告）投遞於信箱之辦公室感應卡6張、國稅局搬遷證明。
07 於112年10月23日當日為提前終止租賃契約之基準日。甲
08 方同意自前揭提前終止日起，雙方之租賃關係即歸於消
09 滅」等語，足認被告亦承認原告已於112年10月23日返還
10 租賃物，且被告自承其清點系爭辦公室後，並無任何物品
11 缺損，堪認原告已返還租賃物予被告。至被告雖辯稱原告
12 未簽訂書面協議（如點交證明或提前終止協議書）及原告
13 官方網站、對外公開資訊中尚有使用系爭辦公室地址作為
14 對外之聯絡營業地址，而主張應以系爭租約之屆期日作為
15 契約終止日云云，惟查兩造是否簽訂書面協議，並非系爭
16 租約終止或租賃物返還之要件；另原告公司公開資訊縱有
17 以系爭辦公室作為聯絡地址之情事，僅屬是否對被告構成
18 損害之範疇，核與系爭租約是否合法終止之事實認定並無
19 關聯。

20 （三）被告應返還溢付租金為144,210元：

21 本件原告預付租金總額共229,425元，原租賃期間係自112
22 年6月16日起至113年5月30日，共350天；而算至112年10
23 月23日返還租賃物時，共130天，依此計算應付租金為85,
24 215元（計算式： $229,425 \div 350 \times 130 = 85,215$ ，元以下四捨
25 五入），故應返還溢付租金為144,210元。

26 （四）又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故
27 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
28 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，
29 猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上
30 字第1631號裁判要旨參照）。查本件押金係包含38,000元
31 及1,200元（6張感應卡），系爭辦公室於112年10月23日

01 返還等情，業如前述，除有上述抵充情形外，被告應返還
02 押金。經查：

03 1. 應付112年8月份之影印費為48元。

04 2. 應付112年9月份之影印費及電費為1,571元：

05 被告所擬之系爭協議書第3條第2款記載「九月：影印費
06 + 電費為新臺幣1,571元」，原告亦以此金額為其9月份
07 應付金額之計算基準（但主張算至9月20日），而系爭
08 辦公室係至112年10月23日返還，故原告應付9月份影印
09 費及電費全額即1,571元。

10 3. 應付112年10月份（算至10月23日）之電費為934元：

11 系爭辦公室係至112年10月23日返還，依被告所擬之系
12 爭協議書第3條第2款記載「十月：電費為新臺幣934元
13 （計算至112年10月23日）」，堪認10月份算至23日之
14 電費為934元。

15 4. 應付賠償金額為19,000元：

16 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
17 金，民法第250條第1項定有明文。查系爭租約第7條
18 第1項約定「契約期間乙方（即原告）若提早中途退
19 租，除應繳清已使用之電費、影印費等相關費用之
20 外，並且應自動放棄其所存放於甲方（即被告）之全
21 數保證金作為賠償之用…」，據此文義，原告提前終
22 止契約時，應支付被告全數保證金作為賠償，此核屬
23 違約金之性質。又按約定之違約金額過高者，法院得
24 減至相當之數額，民法第252條定有明文。而違約金
25 是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事
26 人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額
27 數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並
28 不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高
29 法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。

30 (2)查系爭租約之租賃期間自112年6月16日起至113年5月
31 30日，原告提前終止契約，依上述約定，被告固得要

01 求原告賠償2個月之租金作為違約金。然查，原告主
02 張系爭辦公室有漏水及蟲鼠等問題，被告並不否認，
03 僅抗辯其已盡力改善漏水暨蟲鼠問題等語，衡量系爭
04 辦公室有上述問題，原告確有使用不便之處，另系爭
05 辦公室於112年10月23日已返還被告，兩造因無共識
06 遲未簽訂協議書，被告未立即將系爭辦公室出租他人
07 以收取租金，原告公司對外資訊尚有以系爭辦公室作
08 為聯絡之情形，暨考量兩造之經濟狀況（原告公司資
09 本總額為100萬元，被告公司實收資本額為900萬元）
10 等情，認此違約金應予酌減為1個月租金即19,000元
11 為適當。

12 5. 本件押金扣除上述費用及賠償金後，尚應返還之押金為
13 17,647元（計算式：38,000+1,200-48-1,000-000
14 -00,000=17,647）。

15 （五）綜上，原告應返還溢付租金為144,210元，應返還之押金
16 為17,647元，合計161,857元。

17 五、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付161,857
18 元，及自起訴狀繕本送達翌日（即114年9月12日，本院卷第
19 71頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
20 應予准許。逾此部分所為之請求，為無理由，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
22 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

23 七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
24 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
25 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣
26 告被告如預供擔保，得免為假執行。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。
28 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日

30 臺北簡易庭

31 法 官 郭麗萍

01 以上正本證明與原本無異。
02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
03 ○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
04 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日
06 書記官 邱已芹

07 計 算 書

08 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
09 第一審裁判費	2,670元	
10 合 計	2,670元	