

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第18號

原告 一二一二鑽石不動產有限公司

法定代理人 翁有立

被告 台灣德事商務服務有限公司

法定代理人 桑力高

訴訟代理人 李明智律師

楊壽慧律師

鄭育穎律師

上列當事人間請求返還價金等事件，於中華民國115年6月3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肆萬捌仟壹佰捌拾元，及自民國一百一十三年十二月十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆萬捌仟壹佰捌拾元預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本件原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引用兩造之書狀及本件歷次言詞辯論筆錄。

三、本件兩造簽訂辦公室租賃契約書（下稱系爭契約），約定由

01 原告向被告承租臺北市○○區○○路0段0號57樓20室辦公室
02 （下稱系爭辦公室），租賃期間自民國112年10月11日起至1
03 13年10月10日止，及每月租金新臺幣（下同）90,000元（未
04 稅），原告並已給付押租金283,500元予被告。嗣系爭契約
05 於113年10月10日屆滿終止，被告於押租金以扣除各項復原
06 費用共145,142元為由後，退還原告138,358元等事實，有系
07 爭租約、兩造往來電子郵件、復原費單據等件為證，且為兩
08 造所不爭，核屬相符，堪信為真。惟原告主張當初簽訂之系
09 爭契約是英文版本，且字體極小、行距緊密。被告未提供中
10 文版本，未向原告說明各項復歸費用（第4條(c)項）、地址
11 登記費用（第4條(e)項）、後續行政管理費用（第4條(g)
12 項）等條款，亦未給予原告合理審閱期間，系爭契約之約定
13 內容乃定型化契約條款，已違反消費者保護法第12條規定、
14 民法第247條之1規定，應為無效，被告應返還145,142元云
15 云，為被告所否認，並辯稱：系爭契約係商用租賃契約，非
16 一般個人承租租賃住宅，兩造係平等自主簽約，即應受系爭
17 契約拘束，被告自得依系爭契約約定自押租金扣除原告應負
18 擔之費用等語。經查：

- 19 (一)、按消費者保護法所稱之消費者，係指以「消費」為目的而為
20 交易、使用商品或接受服務者，消費者保護法第2條第1款定
21 有明文，如為營業或牟利等動機（例如租賃、轉售等），而
22 購買、使用商品或服務之行為，顯非單純供最終消費使用，
23 核與消費者保護法第2條所定「消費者」、「消費關係」之
24 定義未合，尚無消費者保護法之適用。查原告所營事業繁
25 多，有臺北市政府函可憑，堪認原告向被告承租辦公室之目
26 的，主要應係供其執行業務使用，非以消費為目的而與被告
27 簽訂系爭契約，故系爭契約並無消費者保護法之適用。原告
28 以系爭契約是英文版本，且字體極小、行距緊密、未提供中
29 文版本及審閱期間為由，援引消費者保護法之規定，抗辯系
30 爭契約部分條款無效云云，洵屬無據。又系爭契約第4條(c)
31 項、第4條(e)項、第4條(g)項均係關於承租人即原告於契約

01 終止時，承租人即原告未依約回復原狀、未移除登記地址時
02 之費用，及契約終止後電話處理、後續行政管理費用，難認
03 有何免除或減輕被告之責任、加重原告之責任、使原告拋棄
04 權利或限制其行使權利、對原告有重大不利益之情形，原告
05 亦未舉證證明有何顯失公平之情事，故原告主張稱上開費用
06 之約定依民法第247條之1之規定應屬無效云云，亦非可採。
07 況本件兩造均為法人，應認為兩造有相對等之議約能力，若
08 原告認系爭契約條款對其不利，即可拒絕簽訂，且市面上之
09 辦公室租賃公司眾多，非僅被告獨家，原告仍有選擇其他辦
10 公室租賃公司之自由，原告主張系爭契約有違反消費者保護
11 法第12條，及前述約定有民法第247條之1規定所定情形而無
12 效云云，即非的論，均無足採。

13 (二)、按Prior to the completion of this Licence, the cost of
14 reinstatement of the Unit to the same condition at t
15 he time of move in and reinstatement of the structur
16 es according to the Unit' s original floor plan, will
17 be charged to the Member; this reinstatement include
18 s but is not limited to IT reinstatement, security, su
19 pervision, approvals, and cleaning of the Unit, furnit
20 ure, equipment and common areas; as well as reinstate
21 ment or dismantlement of walls, doors and furniture
22 which are removed or built before move-in according
23 to the Member' s requirements. It will be carried
24 out by TEC' s contractors and personnel... (中文翻
25 譯：在契約終止日前，須根據辦公室原設計圖面恢復至遷入
26 時之相同結構及狀態，其費用將由會員（即原告）承擔；復
27 歸費用包含但不限於保全系統、監理、審批、辦公單位、傢
28 俱、設備及公共區域的清潔；以及根據會員要求在入住前建
29 造或拆除之牆面、門與傢俱之費用。復原工作將由德事承包
30 商與人員執行...），系爭契約第4條(c)項定有明文。又依
31 國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於

01 租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂
02 回復原狀，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於
03 契約之應有狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之
04 自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣
05 及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復
06 租賃物之原有狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本
07 身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具等），本即有折
08 舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之原有狀態，
09 不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。復按當事人已證
10 明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院
11 應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222
12 條第2項亦有明定。原告主張於113年10月9日點交系爭辦公
13 室前，即已整理清潔完畢、無損壞，已善盡承租人回復原狀
14 義務，且被告於客戶進駐/遷出紀錄表，亦註記same as C/
15 I，即表示與遷入時相同，牆面欄位註記dirty係被告事後添
16 加，且與前註記之same as C/I相矛盾，難認為真實，被告應
17 返還扣抵之復歸費54,180元等語。惟上開紀錄表上牆面部分
18 既記載dirty，並經原告簽名於其上，依民事訴訟法第358條
19 第1項之規定，即應推定其上所載之內容係屬真正。原告主
20 張該內容係被告事後自行加註云云，既為被告所否認，原告
21 復未能就此有利於己之事實舉證以實其說，自難採信。況
22 且，原告於113年10月10日與被告之往來電子郵件自陳
23 「……稍微有摩擦到牆壁，也只是一開始有一些些直線痕，
24 後來就小心避開了」等語，有上開電子郵件在卷可稽，顯然
25 系爭辦公室牆面確有些許刮痕存在，是被告依系爭契約第4
26 條(c)項規定辯稱被告應負擔牆面復原費用，尚非無由。惟
27 因被告所提出之系爭辦公室照片，並無拍攝時間，且原告否
28 認為其點交房屋時所拍攝，尚難據以認定確係原告交還辦公
29 室當時之屋況，自無從證明該牆面上之所有髒汙均係原告於
30 承租期間所造成及辦公室除牆面外尚有其他髒汙而需支出清
31 潔費用之情形。爰依民事訴訟法第222條第2項規定審酌該牆

01 壁之面積、遭污損之狀況，認原告就此復歸費用負擔以6,00
02 0元為合理，故被告扣抵之復歸費用應以6,000元為限，即原
03 告請求被告返還扣抵之復歸費用48,180元（54,180-6,00
04 0），為有理由，逾此部分之請求，尚非可採。

05 (三)、又按(e) On or before the expiry of this Licence, the
06 Member must deregister with all the relevant governm
07 ent bureaus, departments, agencies or other governmen
08 t entities the address allocated to the Unit located
09 within the Premises. A fee of 50% of one month' s Mo
10 nthly Fee will be charged to the Member per month fr
11 om the agreed Termination Date until the deregistrat
12 ion process has been completed. (中文翻譯：於合約期
13 到期前，會員必須完成與所有相關政府局、部門、機構或是
14 其他政府企業體完成本合約所述單位之地址登記移除。如果
15 未在合約到期前完成，會員將需支付原月租金50%的費用
16 (且按月計費)直至地址登記移除程序完成。)，系爭契約
17 第4條(e)項定有明文。原告主張系爭契約租期至113年10月1
18 0日止，原告於113年10月4日即已申請遷址，係因政府作業
19 不即時，故於113年11月5日遷址完成，被告應返還地址登記
20 費用47,250元云云，惟原告既自陳於113年11月5日始完成遷
21 址登記，則被告辯稱依上開約定，扣抵原告應負擔之地址登
22 記費即47,250元（94,500×50%，含稅），自屬有據，原告徒
23 以因政府作業較慢而主張被告不應扣抵地址登記費云云，並
24 非可採。

25 (四)、按At the agreed Termination Date, the member shall pa
26 y a call handling and administrative fee equivalent
27 to TEC' s Business Address & Call Handling plan fee
28 for a period of 3 months from the Termination Date o
29 f this licence. (中文翻譯：自本合約終止日起，會員需
30 支付為期三個月的電話處理及後續行政管理費用，收費標準
31 等同於德事價目表中的“商務地址及來電接聽服務)系爭契

01 約第4條(g)項定有明文。原告主張承租系爭辦公室並未接過
02 被告轉接之電話，亦少有信件，並不需要後續三個月之電話
03 費、行政管理費，被告應返還24,000元等語，惟原告既與被
04 告簽訂系爭契約，則被告依上開約定，扣抵原告應負擔之後
05 續電話費及行政管理費24,000元（8,000×3），自屬有據，
06 原告徒以其毋庸後續之電話及行政管理之服務，而拒絕給付
07 上開費用，亦非可採。

08 (五)、又押金將在本合約終止日後約60日內無息返還給會員，系爭
09 契約第3條(a)定有明文，查原告請求被告返還押金，依上開
10 約定，被告於系爭契約終止後60日翌日起未返還時起，始負
11 遲延責任，是原告請求被告給付自113年12月10日起至清償
12 日止，按年息5%計算之利息，即屬有據，應予准許，逾此
13 範圍之利息請求，尚屬無據，應予駁回。

14 四、綜上所述，原告請求被告給付48,180元，及自113年12月10
15 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
16 准許，逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
18 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
19 述，併此敘明。

20 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
21 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
22 應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權
23 宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，
24 其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 3 日

27 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

28 法 官 李宜娟

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 7 月 3 日

03 書記官 沈玟君