

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第995號

上訴人 香檳國際企業股份有限公司

法定代理人 蘇子怡

被上訴人 開花睫果股份有限公司

法定代理人 楊政緯

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年8月27日臺灣臺北地方法院109年度訴字第6079號第一審判決提起上訴，本院於111年3月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣參萬柒仟伍佰肆拾陸元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：原審共同被告蘇子怡於民國102年11月間承租門牌臺北市○○區○○路000巷00號1樓及地下室（下稱系爭房屋），自103年4月起經營懶人美容商行，嗣因業績不如預期，乃將系爭房屋1樓左側隔間為獨立店面（下稱系爭店面），並在網路刊登訊息，而於107年1月3日以上訴人公司之名義，與伊就系爭店面簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）及股權轉讓同意書，約定租賃期間自107年1月3日至108年6月30日，租金每月新臺幣（下同）13萬元，伊同時取得系爭店面內所有物品及裝潢之所有權。嗣因雙方關係生

01 變，上訴人於107年6月29日以存證信函終止系爭租約，要求
02 伊於107年7月3日返還系爭店面，伊只好於107年7月3日搬離
03 系爭店面，同意終止系爭租約。伊租金雖僅繳付至107年5月
04 31日，然伊於簽約時已給付上訴人押租金19萬5000元，扣除
05 積欠1個月又3天之租金，上訴人自應返還剩餘之押租金4萬6
06 935元。爰依系爭租約之法律關係，求為命上訴人給付4萬69
07 35元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日即110年3月18
08 日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上
09 訴人聲明不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。
10 並於本院答辯聲明：上訴駁回。

11 二、上訴人則以：被上訴人僅單純向伊承租系爭店面，不包含店
12 內生財設備，兩造間並無頂讓系爭店面之協議。系爭租約原
13 約定租期至108年6月30日，惟被上訴人自始即未依約繳足押
14 租金39萬元，且經常拖延欠租，非但僅繳租至107年5月31
15 日，更提早於107年7月3日搬離系爭店面，單方終止系爭租
16 約，自應返還積欠之租金，並依系爭租約第9.1條約定，給
17 付伊相當於1個月租金之違約金13萬元；另伊為被上訴人代
18 墊107年3月至7月間，按每個月1200元計算之保全費共4800
19 元；及107年2月14日至107年6月18日間之電費共計1萬4454
20 元，被上訴人亦應返還。是被上訴人所給付之押租金19萬50
21 00元，扣除上開積欠租金、違約金、保全費及電費後，已無
22 任何剩餘。被上訴人訴請伊返還押租金4萬6935元，顯無理
23 由等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決不利於上
24 訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及
25 假執行之聲請均駁回。

26 三、查，兩造於107年1月3日就系爭店面簽訂系爭租約，約定租
27 賃期間自107年1月3日起至108年6月30日止，每月租金13萬
28 元，被上訴人已給付押租金19萬5000元；嗣被上訴人於107
29 年4月27日繳付下個月之租金，而繳租至107年5月31日止，
30 並於同年7月3日搬離系爭店面，尚積欠107年6月1日起至107
31 年7月3日止，共1個月又3日之租金等情，有卷附系爭租約、

01 匯款單，及line對話可稽(見原審卷一第27-33頁、第389-39
02 1頁、本院卷第225頁)，並為兩造所不爭執(見本院卷第11
03 4頁、第123-124頁、第210頁)，堪信為真。

04 四、本件應審究者為(一)系爭租約何時終止？(二)被上訴人依系爭租
05 約法律關係，請求上訴人返還押租金4萬6935元，有無理
06 由？茲分論如下：

07 (一)系爭租約何時終止？

08 1.按租賃訂有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；未定
09 期限者，各當事人得隨時終止契約，但有利於承租人之習慣
10 者，從其習慣，民法第450條第1、2項定有明文。另系爭租
11 約第10.1條約定，本契約未規定事項，依民法及土地法等相
12 關法令之規定辦理。

13 2.經查：

14 (1)兩造於107年1月3日就系爭店面簽訂系爭租約，約定租賃
15 期間自107年1月3日起至108年6月30日止，每月租金13萬
16 元，被上訴人已給付押租金19萬5000元；嗣被上訴人繳租
17 至107年5月31日止，並於同年7月3日搬離系爭店面，尚積
18 欠107年6月1日起至107年7月3日止，計1個月又3日之租金
19 等情，已為兩造於本院所不爭執(見本院卷第114頁、第1
20 23-124頁、第210頁)，堪認被上訴人積欠上訴人計1個月
21 又3日之租金，並非積欠2個月之租金。

22 (2)嗣上訴人乃於107年6月13日委託訴外人大華管理有限公
23 司，以內湖文德郵局218號存證信函向被上訴人表示終止
24 系爭租約之意；復於107年6月25日以后里義里郵局29號存
25 證信函通知被上訴人提前終止系爭租約，並請求被上訴人
26 遷讓返還系爭店面；再於107年6月29日台北敦南郵局656
27 號存證信函以被上訴人積欠租金及相關費用，構成終止系
28 爭租約之事由，要求被上訴人於107年7月3日前遷讓返還
29 系爭店面等情，有卷附上開存證信函可稽(見本院卷第23
30 3-240頁)。參諸被上訴人收受上開存證信函後，即於107
31 年7月3日搬離系爭店面等情，亦為兩造所不爭執。堪認上

01 訴人以前揭存證信函為提前終止系爭租約之意思表示，為
02 被上訴人所允諾，且事實上已於107年7月3日搬離系爭店
03 面，系爭租約應於107年7月3日經兩造意思表示一致而合
04 意終止。

05 (二)被上訴人依系爭租約法律關係，請求上訴人返還押租金4萬6
06 935元，有無理由？

07 1.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
08 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
09 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字
10 第1631號民事判決意旨參照）。

11 2.本件被上訴人因系爭租約已給付押租金19萬5000元予上訴人
12 乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第123頁、第210頁）。上
13 訴人固抗辯：被上訴人積欠租金，並應依系爭租約第9.1條
14 約定，給付伊相當於1個月租金之違約金13萬元，伊另為被
15 上訴人代墊保全費共4800元、電費1萬4454元，則經扣除
16 後，已無剩餘押租金可返還等語。然查：

17 (1)、按月或年非連續計算者，每月為30日，每年為365日，
18 民法第123條第2項定有明文。本件被上訴人繳租至107
19 年5月31日，並於同年7月3日搬離系爭店面，尚欠1個月
20 又3日之租金未付等情，已為兩造所不爭執（見本院卷
21 第210頁），業如前述。則系爭租約既經兩造於107年7
22 月3日合意終止，被上訴人自應給付上訴人積欠之租金1
23 4萬3000元（計算式：130000元+130000元×3日/30日＝
24 143000元，元以下四捨五入）。

25 (2)、其次，上訴人抗辯其為被上訴人代墊107年2月14日至10
26 7年6月18日間之電費共計1萬4454元等語，業據提出台
27 灣電力公司繳費憑證為證（見本院卷第245-247頁）。
28 觀諸上訴人銀行帳戶存摺內頁所示，被上訴人僅繳納系
29 爭店面107年1月1日至2月13日之電費2830元（見本院卷
30 第201頁），被上訴人亦未提出其他具體證據證明已繳
31 納107年2月14日至107年6月18日之電費，或該等電費並

01 非系爭店面之電費。故上訴人抗辯其為被上訴人代墊10
02 7年2月14日至107年6月18日間之電費共計1萬4454元等
03 語，應屬有據。

04 (3)、至於系爭租約第9.4條雖約定：「契約期間，租金到
05 期，乙方（指被上訴人）應付而未付租金，期間超過貳
06 個月，甲方（指上訴人）得認定，乙方放棄承租權，甲
07 方得收回租賃物，並可強制執行，甲方如有任何損失，
08 可請求乙方賠償，並可由保證金扣除，乙方不得異
09 議」；第9.1條亦約定：「租賃期間內，如乙方（指被
10 上訴人）欲提前終止租約時，均應於3個月前以書面通
11 知甲方（即上訴人），且需賠付甲方壹個月租金額當違
12 約金。前項乙方應賠償之違約金得由第5條之保證金
13 （押金）中扣抵」。惟被上訴人僅積欠1個月又3日之租
14 金未付，並未超過2個月租金，且兩造係合意終止系爭
15 租約，並非被上訴人提前終止租約，業如前述，核與系
16 爭租約第9.1條、第9.4條之要件均不相符。故上訴人抗
17 辯被上訴人應依系爭租約第9.1條或第9.4條之約定，賠
18 償相當於1個月租金13萬元之違約金云云，尚非可採。

19 (4)、又上訴人抗辯其為被上訴人代墊107年3月至7月間，按
20 每個月1200元計算之保全費共4800元等語，固據提出上
21 訴人銀行帳戶存摺內頁為證（見本院卷第201頁）。惟
22 依該存摺內頁所示，被上訴人已於107年2月27日匯予上
23 訴人13萬9780元，用以給付107年3月租金13萬元、1至3
24 月管理費3600元、1至3月保全費1680元，美容椅水電15
25 00元、監控3000元；復於107年3月26日匯予上訴人15萬
26 3410元，用以支付107年4月租金13萬元、4月管理費120
27 0元、4至6月保全費1380元、1月1日至2月13日電費2830
28 元，及安琪1萬8000元（見本院卷第199、201頁），堪
29 信被上訴人已給付上訴人107年3月至6月之保全費。況
30 上訴人就其代墊保全費4800元部分，除提出其銀行存摺
31 內頁記載之外，並未提出其他實際支付保全費之相關證

據足供佐憑，難認上訴人確有代墊此部分之保全費，且無法證明代墊金額若干。故上訴人抗辯其為被上訴人代墊107年3月至7月之保全費4800元云云，亦非可採。

3.依上說明，系爭租約已於107年7月3日經兩造合意終止，惟被上訴人尚積欠1個月又3日之租金14萬3000元，及上訴人代墊107年2月14日至107年6月18日之電費共1萬4454元；則被上訴人已給付之押租金19萬5000元，扣除上開積欠之租金14萬3000元，及電費1萬4454元後，尚餘3萬7546元（計算式： $000000-000000-00000=37546$ ）。故被上訴人依系爭租約之法律關係，請求上訴人返還剩餘之押租金3萬7546元，應屬有據；逾此部分，則非有理。

五、從而，被上訴人依系爭租約之法律關係，請求上訴人給付3萬7546元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達翌日即110年3月18日起（見原審卷二第73頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍應予以維持。上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其此部分之上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及已經提出之證據，經審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列，併予敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 16 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲
法 官 張宇葭

01

法 官 郭顏毓

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 111 年 3 月 16 日

05

書記官 馬佳瑩