

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度桃簡字第614號

原告 園鴻有限公司

法定代理人 張素樺

訴訟代理人 林玠民律師

被告 邱奕峯

上列當事人間請求返還租金事件，本院於民國111年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年2月19日就被告所有坐落於桃園市○○區○○街0號5樓之房地（下稱系爭租賃物）簽定租賃契約（下稱系爭契約），租賃期間自110年2月20日至111年4月19日止，原告一次躉繳14個月租金256,200元予被告。然原告準備就系爭租賃物為裝修時，被告卻於110年2月23日上午7時49分許以即時通訊軟體LINE傳送如附表編號1之訊息通知原告，禁止原告使用系爭租賃物，並加註許多使用限制及警告，使原告無法使用系爭租賃物，有不完全給付之情形，原告於110年2月26日寄發存證信函予被告解除系爭契約，並請求返還原告所繳納之金額，原告並向被告告知願意返還系爭租賃物之鑰匙，但均未獲被告置理。如認原告以存證信函解除系爭契約不合法，原告先前向被告已表達不願意租賃，亦有系爭契約任意終止條款之適用，且系爭契約違約金亦有酌減之必要，被告應於扣除違約金之後，將剩餘款項返還原告等語，爰依民法第227條第1項、第255條、第259條之規定，提起本件訴訟，並聲明(一)先位聲明：1. 被告應返還原告256,200元，及自110年2月19日起至清償日止，按年息5%計算之

01 利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1. 被告
02 應返還原告237,900元，及自110年2月19日起至清償日止，
03 按年息5%計算之利息。2. 願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭租賃物早已點交予原告，唯一的鑰匙也給原
05 告了，110年2月23日傳訊息給原告，只是希望原告能補足押
06 金，而且當時伊有打電話予原告處理本件租賃事務之訴外人
07 陳建豐先生，有說並不是要禁止原告使用系爭租賃物，原告
08 可以繼續租系爭租賃物，本件雖然原告未給付全部之押租
09 金，在當時並不影響租賃之關係及效力，原告終止租約不合
10 法等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、得心證之理由：

12 (一)原告主張兩造於110年2月19日就系爭租賃物簽定下稱系爭契
13 約，租賃期間自110年2月20日至111年4月19日止，原告已繳
14 納租金256,200元予被告，被告於110年2月23日上午7時49分
15 許以即時通訊軟體LINE傳送如附表編號1之訊息通知原告，
16 原告於110年2月26日寄發存證信函予被告解除系爭契約等
17 情，業據原告提出系爭契約、LINE對話紀錄、存證信函在卷
18 為證（見本院卷第7至15頁），且為被告所不爭執，是此部
19 分之事實，堪信為真實。

20 (二)系爭契約第5條雖約定保證金（押租金）36,600元，惟原告
21 主張依系爭契約原告僅有繳納256,200元租金之義務（見本
22 院卷第36頁），被告亦自承：當初契約沒有特別約定要繳押
23 租金，也沒有約定不繳押租金之法律效果等語（見本院卷第
24 36頁），是本件系爭契約雖有保證金（押租金）36,600元之
25 約定且原告並未繳納，然兩造不爭執押租金對於系爭契約效
26 力並無任何影響，是就保證金（押租金）之部份，與本件並
27 無影響，先予敘明。

28 (三)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
29 辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如
30 兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事
31 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事

01 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原
02 則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符
03 合公平正義（最高法院96年度台上字第286號裁判要旨參
04 照）。原告主張被告於110年2月23日上午7時49分許以即時
05 通訊軟體LINE傳送如附表編號1之訊息通知原告，禁止原告
06 使用系爭租賃物，並加註許多使用限制及警告，使原告無法使
07 用系爭租賃物，屬於撤回先前點交予原告之意思，有不完全
08 給付之情形等節，為被告所否認。經查：證人陳建豐到庭證
09 稱：被告於110年2月23日上午7時49分傳送如附表編號1之訊
10 息後，被告有打電話給伊，但伊並沒有接，後來是因為伊公
11 司老闆覺得金額有爭議，老闆說會請律師做後續動作，跟伊
12 說不用在跟被告聯絡，伊不記得被告是否有在110年2月23日
13 上午9點打電話給伊，伊也不記得是否是因為原告跟市政府
14 合約之問題才不續租系爭租賃物等語（見本院卷第45頁反面
15 至第46頁反面）。然被告雖有傳送附表編號1之文字予原
16 告，然被告隨即於附表編號2之時間，以語音對話之方式告
17 知原告如附表編號2之內容，被告於對話中清楚表明：「因
18 為合約已經生效了，都已經點交給你們了，你們就一樣正常
19 使用」（見本院卷第67頁），揆諸上開條文及判決之意旨，
20 足認被告於110年2月23日上午所欲表示之意思為原告仍得繼
21 續使用系爭租賃物，至於押租金則另行討論，可知於原告以
22 附表編號3之訊息解除系爭契約前，原告已知悉被告並無禁
23 止原告使用系爭租賃物之意。準此，被告於兩造成立系爭契
24 約並將系爭租賃物點交予原告後，並無妨礙原告使用系爭租
25 賃物之行為，則原告主張被告有不完全給付，並以附表編號
26 5之存證信函（見本院卷第15頁）終止系爭契約，即屬無
27 據。

28 (四)按乙方（即本件原告）如欲提前終止租約，應於3個月前通
29 知甲方（即本件被告）並賠償3個月租金計算之違約金，如
30 屬可歸責乙方事由（例如欠租、欠費達2個月以上、違反本
31 租約、或重大情事…等）遭甲方終止，乙方亦應賠償本項之

違約金。如乙方依約返還房屋，則甲方願意退還剩餘保證金及未到期租金，系爭契約第11條第2項定有明文。原告又主張如原告以存證信函主張被告不完全給付而解除系爭契約不合法，原告先前已分別於110年2月23日以附表編號3之對話、110年2月26日以附表編號5之存證信函、111年1月14日之民事辯論意旨狀之送達等，向被告表達不願意租賃，亦有系爭契約第11條第2項任意終止條款之適用等語。惟觀之附表編號3之對話內容，僅單純提及不租系爭租賃物，再參酌日期相近之附表編號4、編號5之內容，可知原告當時係主張「可歸責台端（即本件被告）之事由」、「禁止使用租賃物」、「台端沒有依照租賃契約交付租賃物讓我方此用」，與系爭契約第11條第2項之要件「3個月前通知甲方並賠償3個月租金計算之違約金」對照，原告全未提及需於3個月前通知及同意賠償3個月之租金，反而主張因被告禁止原告使用租賃物而屬可歸責於被告，由當時兩造所爭執之相關事實及一般社會之理性客觀認知，應認當時原告所欲使該意思表示發生之法律效果為因被告不完全給付，原告因而終止系爭契約，被告應返還原告已繳納之租金，難認原告於附表編號3、附表編號5之意思為系爭契約第11條第2項之任意終止，原告此部分主張，並非有據。至原告主張以111年1月14日之民事辯論意旨狀之送達為任意終止之意思表示，為被告所不爭執，兩造並同意以111年1月19日為被告收受該民事辯論意旨狀之送達日（見本院卷第59頁反面），準此，應認系爭契約係於111年1月19日由原告向被告為任意終止之意思表示。

(五)系爭契約既由原告於111年1月19日向被告為任意終止之意思表示，依系爭契約第11條第2項終止租約應於3個月前通知並賠償3個月違約金之規定，則契約終止日應為111年4月19日，而與系爭契約原先租賃期間之終止日相同（見本院卷第9頁），被告亦表示於此情形下不再向原告請求違約金（見本院卷第81頁）。準此，兩造之系爭契約應於111年4月19日終止，則系爭契約係履行至原先約定之終止日，則原告即應

就所承租之全部期間依系爭契約支付租金，而不得向被告請求返還已繳納之租金。是原告本件主張，應屬無據。

(六)原告雖主張已數次向被告表示要返還系爭租賃物之鑰匙，但被告都拒收，且原告亦未使用系爭租賃物，亦無不當得利之問題等語。惟系爭租約應於111年4月19日終止，業經本院認定如前，則於租約合法終止前，被告並無接受原告交還鑰匙之義務；再者，縱原告並未實際使用系爭租賃物，然兩造之租賃契約系於原先約定之終止日始為終止，原告是否就系爭租賃物為使用收益，並不影響被告依有效之系爭契約對原告收取租金，是原告此部分主張，亦屬無據。

(七)按乙方若在所訂承租期未滿前退租或因違反租約規定遭終止時，乙方自願放棄收回此保證金之權…該保證金於乙方租賃期滿依第12條規定後返還該房屋，並扣除其所積欠之債務及任何非自然損壞或瑕疵等恢復費用後，甲方無息退還之，系爭契約第4條定有明文。經查，系爭契約第3條約定每月租金為18,300元，租賃期間自110年2月20日至111年4月19日止，共14月，總租金為256,200元（計算式：18,300元×14＝256,200元），與原告繳納予被告之總金額相同。雖被告稱110年2月8日給付之18,000元應屬訂金，訂金於簽立系爭契約時轉為押租金，故原告欠繳18,000元租金及18,600元押租金，然系爭契約既於111年4月19日依契約原終止日終止，縱如被告所稱其中18,000元為押租金，然依系爭契約第5條之規定，被告自可將該18,000元押租金於契約期滿後充抵原告欠繳之租金18,000元，而不須返還予原告，併予敘明。

四、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第255條、第259條之規定，先位請求被告返還256,200元及法定利息，備位請求被告返還237,900元及法定利息，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論

駁，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 111 年 4 月 1 日

桃園簡易庭 法官 曾耀緯

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 111 年 4 月 1 日

書記官 吳宏明

附表：

編號	對話方向	時間、對話方式	主要內容
1	被告→原告	110年2月23日上午7時49分許，LINE對話	…我方實際應收價金應為18300*租期14個月+2個月押租保證金=292,800元，公證當日貴方給付價金238,200元，加上110年2月8日已付訂金18,000元，合計256,200元，故短收36,600元。…我方在心算時有遺漏。因貴方租賃部分給付不完全，我方請求貴方於110年2月26日(五)以前將36,600元匯入我方指定帳戶…並將匯款憑證拍照傳LINE予我方後，待貴方完全給付後，方可依合約內容合理使用租賃物。特此告知。
2	被告↔原告	110年2月23日上午9時許，語音對話	(陳建豐：)喂~邱先生…然後那個短收的部分是沒有錯…昨天傍晚他們有跟局內有開會，就簽約的部分好像有一點問題，目前的狀況我們可能會暫緩一下…搞不好甚至表示說他們還要討論，搞不好就是不租

			房子…不管會租還是不租，這兩天都先就是不會去使用到房屋的部分這樣子。 (被告：)沒有什麼使不使用的問題，就是說，因為合約已經生效了，都已經點交給你們了，你們就一樣正常使用…資金總金額沒有到位的部分，這是要補足的，如果是因為你們單方面就是有特殊情況，那我們另外再行討論這樣子。
3	原告→被告	110年2月23日下午2時38分許，LINE對話紀錄	邱先生好經過公司討論已決定不租用您的房屋請問費用部分我們要如何計算
4	原告→被告	110年2月24日下午3時42分許，LINE對話紀錄	邱奕峯先生您好：110年2月24日第二次告知…本公司已無法等待與台端協調進駐本標的租賃事宜，此為 可歸責於台端之事由 ，故本公司忍痛決定不承租使用本房屋，敬請確認已繳付之租金及押金後於數歸還本公司，並與本公司商議歸還租賃標的物交付鑰匙等物…
5	原告→被告	110年2月26日，存證信函	…台端於二月二十三日上午七點四十九分以通訊軟體文字告知我方 禁止使用租賃物 ，顯然台端沒有依照租賃契約交付租賃物讓我方此用，我方主張解除契約…