

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第2136號

原告 金便利有限公司

法定代理人 黃世杰

訴訟代理人 江溪濱

被告 元鼎鑫開發有限公司

法定代理人 林焄青

訴訟代理人 王玉珊律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國112年3月23日簽訂契約，由原告向被告承租坐落桃園市○○區○○○街000○0號之廠房，租期自112年7月1日起至117年6月30日止，原告應每月支付租金新臺幣（下同）260,000元。簽約時原告已交付被告保證金520,000元，被告應於租期屆滿或終止，原告返還廠房設備與設施後，無息返還原告（下稱系爭租約）。

(二)系爭租約成立後，兩造又於112年9月27日簽訂租賃契約終止協議書（下稱系爭協議書），雙方合意於112年9月30日終止系爭租約。系爭租約既已合意終止，被告卻拒不返還原告夜付之保證金，爰依系爭租約提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告520,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)請依職權宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造確有簽訂系爭租約，然被告於112年9月11日收受原告以

書面表示欲終止系爭租約之通知，被告即向原告表示，依系爭租約之約定，被告提前終止租約應於2個月前通知被告，且被告得向原告要求1個月之租金以為賠償，故系爭租約並非兩造合意終止。

(二)兩造雖有簽訂系爭協議書，然協議書中有關「雙方合意於112年9月30日終止租約」之內容被告並未同意，故特別在系爭協議書上記載「依約到11月11日止，同意提前於9月30日完成點交」。被告僅同意原告提前點交，系爭租約仍應於112年11月11日方為終止。

(三)系爭租約約定被告若提前終止系爭租約，應支付1個月租金為賠償款，又原告自112年10月1日起亦未再依約給付租金，總計積欠相當於2個月租金之債務。故原告依系爭租約之約定，就原告所負上開債務均自保證金中逕為抵扣，原告已無權請求返還保證金。

(四)聲明為：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

(一)原告主張兩造間訂有系爭租約、系爭協議書，及原告於簽訂系爭租約時已向被告交付保證金520,000元等節，被告均無爭執（桃簡卷15頁），堪信屬實。

(二)原告主張系爭租約於112年9月30日合意終止，有無理由：

1.當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條第1項定有明文。系爭租約第9條第1項第2款約定「本租賃契約租賃期限未滿，乙方擬終止租約時，應在兩個月前以書面通知甲方後始得終止租約…甲方並得要求乙方以壹個月之租金作為賠償款，並可自擔保金中扣抵…」（桃簡卷8頁）。

2.查，被告抗辯系爭協議書係原告所製作、提出一節，原告並無爭執，應可採信。而系爭協議書確有記載「雙方合意於民國112年9月30日提前終止該契約」之字樣（桃簡卷10頁）。然此部分記載既為原告預擬並提出，應認屬原告向

01 被告所為終止系爭租約之要約。至系爭租約是否終止、何
02 時終止，仍視雙方合意情形而定。

03 3.次查，系爭協議書除有上開記載外，被告之法定代理人另
04 有以手寫記載「依約需至11月11日止，同意提前於9月30
05 日完成點交」（桃簡卷10頁）。由原告特別於系爭協議書
06 以手寫加註「依約需至11月11日止」，及註明同意提前於
07 9月30日「提前完成點交」而非「終止租約」，應認被告
08 於簽訂系爭協議書時，僅同意原告提前完成房屋之點交，
09 並未同意系爭租約提前至9月30日終止，而係認為應依系
10 爭租約第9條第1項第2款之約定，在收到原告書面通知後2
11 個月方為終止。

12 4.原告雖主張同意完成點交即表示同意終止等語（桃簡卷21
13 頁），然「點交」與「終止租約」為不同之意思表示，前
14 者針對物之受領，後者針對契約之效力，故無從以被告同
15 意完成點交之意思表示認為被告同意終止系爭租約。況被
16 告若確有同意提前終止系爭租約之意思，直接於系爭協議
17 書簽名即可，並無必要特別以手寫加註上開文字，故原告
18 此節主張，並不可採。

19 5.綜上，原告主張系爭租約於112年9月30日合意終止，並不
20 可採。而原告自承於9月8日寄出書面通知被告終止系爭租
21 約，被告則於稱9月11日收受通知，則被告辯稱依系爭租
22 約第9條第1項第2款，該契約於111年11月11日依原告單方
23 行使終止權而終止，應屬有據。

24 (三)被告辯稱原告交付之保證金，用以抵扣原告欠繳之租金及賠
25 償款，有無理由

26 1.系爭租約應至111年11月11日方為合法終止一節業經本院
27 認定如前，而原告又自承並未支付112年10月1日至同年月
28 30日間之租金（桃簡卷21頁及反面），則被告抗辯原告欠
29 繳1個月租金，應屬有據。

30 2.而原告提前終止系爭租約，依系爭租約第9條第1項第2款
31 之約定，原告得請求1個月租金之賠償款。至原告主張兩

01 造合意終止租金即無須支付賠償款一節（桃簡卷21頁反
02 面），系爭租約並非合意終止已如前述，況系爭租約第9
03 條第1項第2款亦未約定合終止租約時被告即不得請求賠償
04 金，故原告之主張即不可採。

05 3.系爭租約第4條第2款約定「租賃期間內，乙方（按，即原
06 告）若有積欠租金…或依約應給付之…損害賠償等，甲方
07 （按，即被告）得自保證金內逕為抵扣（桃簡卷6頁）。

08 4.綜上，被告辯稱原告積欠1個月租金及相當於1個月租金之
09 提前終止租約賠償款，總計520,000元未付一節，應可採
10 信。而系爭租約第4條第2款約定「租賃期間內，乙方
11 （按，即原告）若有積欠租金…或依約應給付之…損害賠
12 償等，甲方（按，即被告）得自保證金內逕為抵扣（桃簡
13 卷6頁）；第9條第1項第2款亦約定原告提前終止租約之賠
14 償款可自擔保金中扣抵，則被告辯稱原告交付之保證金扣
15 抵後，已無須再返還原告保證金（計算式：保證金520,00
16 0元-被告積欠之1個月租金260,000元-被告應付之相當於1
17 個月租金之賠償款260,000元=0元），應屬有據。

18 四、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告給付原告520,000
19 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
20 計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其
21 假執行之聲請，亦失所依據，併予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判
23 決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日

26 桃園簡易庭 法 官 楊奕玲

27 以上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20內，向本院提出上訴狀並表明上訴
29 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
30 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
02 書記官 王帆芝