

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

109年度板小字第4434號

原告 鴻緯智慧科技股份有限公司

法定代理人 陳亮儒

訴訟代理人 王奕富

被告 聯穎科技股份有限公司

法定代理人 何鈞銜

訴訟代理人 成介之律師

潘建儒律師

上列當事人間請求返還租金事件，於中華民國110年2月23日辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一) 原告向被告承租新北市○○區○○路○○號4樓之4建物(下稱系爭房屋)，租期自民國(下同)107年10月15日起至110年10月14日，租金為每月新臺幣(下同)000000元，押租保證金為266972元。

(二) 原告因經營計畫變更，提前於108年12月31日終止系爭房屋之租約，雙方並於108年10月31日協議簽署「終止(解除)房屋租賃契約書」，內容如列：

1、租期與租金計至108年12月31日。

2、依系爭房屋租賃契約書(下稱系爭租約)第七條第二項約定：「乙方擬提早解約，應賠償甲方相當於二個月之租金」，此部分同意由被告直接就押租保證金266972元相抵。

(三) 108年12月31日屆至，兩造相約現場點交。發生爭議處在於「回復原狀之程度？」與「被告主張回復原狀不符被告認知，則法律效果為何？」：

1、雙方於108年12月31日現場點交時，被告主張有若干處之回復原狀之程度未及被告公司之要求，對於該部分被告拒

01 絕點交。原告無奈，即依被告之要求事項(即原告係基於
02 「不是甚麼大問題，能解決問題就好，不為小事情橫生枝
03 節」之考量才又依被告之要求，並非原告認為被告之要求
04 有理由，核先敘明)再為清潔，一直到109年1月6日被告
05 才願意點交。請詳參被告公司製作之「點交清單」，其中
06 備註欄記載「2019/12/31點交完成」者即為108年12月31
07 日已經點交事項，其中記載「2020/1/6點交完成」即為被
08 告主張「若干部分之清潔程度未及被告要求，被告要求原
09 告應再為清潔」之部分。

- 10 2、被告將原告為支付「108年12月15日至109年1月14日止」
11 之租金支票134836元提示兌領(其他之未到期租金支票，
12 被告均已返還原告)。雙方租期只計算至108年12月31日
13 ，則其中109年1月1日至1月14日之租金部分($000000/31 \times$
14 $14 = 60893$)當應返還原告。未料被告嗣後開具一張「終止
15 解約逾期扣款說明」主張「109年1月7日驗收，原告逾期7
16 日，依契約第三項計算7日期間之違約金60893元」，拒將
17 該等逾收之租金60893元返還原告。

18 (四)原告期間一直與被告溝通，原告所持理由如次：

- 19 1、原告於108年12月31日即為點交，雙方發生爭議之具體情
20 形「被告主張若干部分之回復原狀程度未及被告要求，就
21 該等部分拒絕點交」，顯非「承租人居期應返還租賃標的
22 物而不返還」之情形。
- 23 2、系爭租約第七條第十項約定：「於租約終止時乙方應自行
24 回復原狀…乙方屆期不騰清而留置於標的物內之一切裝潢
25 設備與物品，同意任由甲方視為廢棄物處理，甲方並得雇
26 工代為處理，費用由乙方負擔」。
- 27 3、各種違約情形應有不同之處理方式與相對應其罰則法律效
28 果，且罰則效果與違約具體情形應當合理，始為公允。違
29 約情形如為「應返還租賃標的物而不返還」，形同「租賃
30 標的物之全部被承租人綁架」，出租人要處理的標的物範
31 圍是租賃標的物之全部，出租人陷有「返還租賃標的物之

冗長訴訟、強執程序與高額成本、費用與期間預計租金收入損失」之風險，因此一般租賃契約幾乎都會約定「逾期不搬遷返還，每日以原租金◎倍計罰」之罰則，藉此牽制承租人慎於違約與降低出租人之風險負擔；但「未回復原狀」風險充其量僅在於「回復原狀之費用」，此與「承租人拒絕返還租賃標的物」之情形完全不同。惟被告竟然將租賃標的物若干部分回復原狀程度不及被告主觀要求」與「承租人(即原告)屆期不返還租賃標的物」等視與顯然不相當之罰則效果！倘被告主張有理由，豈非被告只要主張「任何一塊玻璃、一片磁磚尚未回復原狀，拒絕點交」即可憑被告一己主觀認知而使原告持續負擔「每日兩倍租金」之巨額違約金？顯然失其公允與合理！房屋租賃契約書第七條第十項之「回復原狀與其法律效果」約定豈非虛設？

(五) 因爭議金額並不大，原告於期間內與被告不斷溝通，希祈圓融解決，惟被告不為置理。且本件是被告係以將原告將來到期租金支票提示兌領，而原告為維持票信，只能讓被告兌領，等於是錢已經先到手了，再以「不當解釋與適用契約條文」方式硬是拒將逾領租金返還，這樣的扣款方式實在讓原告難以接受。為此，爰依民法第179條不當得利之規定，提起本訴，請求判決：被告應給付原告60894元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息等語。

二、被告則辯以：

(一) 本件原告為承租人，就租賃物本負有回復原狀之義務，今其未能履行該義務而有遲延點交及返還租賃物之情形，則原告之主張即屬無據。按「承租人於租賃關係終止後應返還租賃物，為民法第455條所明定，其就租賃物所增設之工作物，除合於民法第四百三十一條第一項之規定得請求償還有益費用外，應自行拆除回復租賃物之原狀，始能認為已盡返還租賃物之義務，否則對於出租人因此所生之損

01 害應負賠償責任。」等語，最高法院43年度台上字第421
02 號民事判例要旨參照，則回復租賃物之原狀本屬承租人返
03 還租賃物之主要義務。

04 (二) 次按「惟房屋裝潢乃涉及房屋使用人之需求，而系爭房屋
05 被上訴人本用以出租他人，之於承租人非必然合用，則系
06 爭裝潢縱有殘值，仍難認有增加系爭房屋之價值。況上訴
07 人終止租約時本負有將系爭房屋回復原狀之義務，若上訴
08 人有如實履行回復原狀義務，被上訴人即無需為考量拆除
09 費用，而勉強留用系爭裝潢，今上訴人未履行回復原狀義
10 務，違約在先，又向被上訴人請求因不願增加拆除費用而
11 予以留用之系爭裝潢價值，顯違反誠信原則，其主張自無
12 可取。」等語，臺灣高等法院107年度上字第333號判決及
13 臺灣高等法院108年度重上字第794號判決供參，除再明確
14 闡釋承租人就租賃物負有回復原狀之義務外，亦同時闡明
15 承租人不得以曾經支出修繕費用或裝潢仍有相當價值等為
16 由而解免此一義務。

17 (三) 查前揭回復租賃物之義務已於兩造就系爭房屋所簽訂系爭
18 租約第七條第十項為約定，就此兩造亦於108年10月31日
19 協議簽屬之終止（解除）房屋租賃契約書第四條再為闡明
20 ，且今原告亦已同意簽署點交清單，顯已自承其確有未即
21 時騰空遷讓交還系爭房屋之事實，此亦有原告所簽「點交
22 房屋租賃回復原狀說明」可證，其上未有記載日期者均係
23 原告未能於108年12月31日完成或回復原狀之項目。則依
24 上述，就原告未能於原本約定之108年12月31日完成點交
25 而仍有數項次事項未完成確認者，自難謂已合於其回復原
26 狀之義務。

27 (四) 次查，原告就原證3號所列未完成事項亦未爭執且承認確
28 有遲延處理之情形，且所延遲處理者，除有諸多處所及品
29 項未清潔、更換外，尚有第11項之「隔間確認」未能完成
30 ，就此說明如下：

31 1、原告之前身為「有鴻生物科技股份有限公司」，係於107

01 年3月1日方為變更，兩造並因此另外簽定終止（解除）房屋
02 租賃契約書及D棟16號4樓之4-清冊目錄，其中第五項之隔
03 間說明，則係依16號4樓之4隔間說明所載，維持原告得保
04 留A、B兩隔間之約定。

05 2、又原告後保留A、B兩隔間作為董事長室及實驗室之用，惟
06 嗣後就系爭房屋又另為區隔倉庫、會議室事務機區及辦公
07 區等隔間。

08 3、而被告於108年12月31日時，尚無把倉庫、會議室事務機
09 區及辦公區等隔間拆除，因此，兩造方於108年12月31日
10 辦理初次點交時，於點交清單項次11「隔間確認」部分之
11 「是否完成」註記「x」。

12 4、是若原告就此部分有爭議，懇請傳喚被告公司當時之點交
13 人員到庭作證，以明情實。

14 5、依前述，兩造於終止系爭租約後，原告依前揭實務見解之
15 意旨本應就系爭房屋負有回復原狀之義務，則若相關隔間
16 因數量取多而未能如期清理完畢，被告自得就逾期部分請
17 求違約金。

18 （五）又附帶說明者，兩造係於108年10月31日簽署終止（解約
19 ）房屋租賃契約書，則原告顯然亦已提供充足時間予原告
20 處理回復原狀及返還系爭房屋之一切事宜，且依兩造往來
21 之電子郵件內容，被告早已明確告知原告應於108年12月3
22 1日當日完成點交，並再次附上雙方用印之終止（解約）
23 房屋租賃契約書及點交房屋租賃回復原狀說明供確認，即
24 足證明原告確有未即時騰空遷讓交還系爭房屋之事實，且
25 其並遲至109年1月6日方回信予被告約定於109年1月7日點
26 交，則原告自不得再泛泛指摘被告有刻意刁難之情形。

27 （六）綜合上述，本件原告確實有逾期回復原狀之情形，此有前
28 揭證物可證，則其起訴狀僅論述：「原告於108年12月31
29 日即為點交，雙方發生爭議之具體情形『被告主張若干部
30 分之回復原狀程度未及被告要求，就該等部分拒絕點交』
31 ，顯非『承租人屆期應返還租賃標的物而不返還』之情形

01 …被告竟然將『租賃標的物若干部分回復原狀程度不及被
02 告主觀要求』與『承租人（原告）屆期不返還租賃標的物
03 』等視與顯然不相當之罰則效果！倘被告主張有理由，豈
04 非被告只要主張『任何一塊玻璃、一片磁磚尚未回復原狀
05 ，拒絕點交』即可憑被告一己主觀認知而使原告持續負擔
06 『每日兩倍租金』之巨額違約金？顯然失其公允與合理！
07 」而認被告係有故意刁難之情形，即非屬實。

08 （七）本件原告為承租人，就租賃物本負有回復原狀之義務，縱
09 使兩造約定屆期不騰清之裝潢或物品得視為廢棄物而由被告
10 雇工代為處理，惟如此仍係原告延遲回復原狀，則被告
11 依此請求逾期不搬遷返還之違約金，仍屬有據：

12 1、查原告亦已自承一般租賃契約幾乎都會約定「逾期不搬遷
13 返還，每日以原租金◎倍計罰」之罰則，藉此牽制承租人
14 慎於違約與降低出租人之風險負擔等語，亦不爭執系爭租
15 約第八條第三項之效力。

16 2、本件原告未能履行回復原狀之義務且有遲延點交及返還租
17 賃物之情形，縱使被告得雇工處理原證3號所載未能於108
18 年12月31日完成之項目，仍無法改變原告確有未即時騰空
19 遷讓交還系爭房屋之事實，更可證系爭租約約定遲延返還
20 即使被告得請求違約金之規定有其實益，則原告之主張自
21 仍無理由各等語。

22 三、本院之判斷：

23 （一）依被告所提兩造簽訂之點交清冊關於隔間說明係約定：一
24 、隔間6間，配合承租人有鴻生物科技股份有限公司（即
25 原告變更前名稱），拆除4間，預留隔間2間，拆除施作及
26 承擔費用由出租人聯穎科技股份有限公司（即被告）進行
27 拆除工程事宜。二、經由雙方同意，退租時，承租人有鴻
28 生物科技股份有限公司不需恢復隔間6間隔局，只需依拆
29 除現況隔間2間，作為後續退租時移交（驗收）依據各等
30 語，此有該清冊及說明在卷可稽（被證二、三、四參照）
31 。再依原告所提兩造不爭執簽訂之終止（解約）房屋租賃

01 契約書係約定：乙方（即原告）將承租之房屋，按照「點
02 交房屋租賃回復原狀說明」（如附件），返還予甲方，不
03 得有缺少及毀損情形，此亦有該終止（解約）房屋租賃契
04 約書乙件在卷可憑（原證二參照）。足見原告應於兩造合
05 意終止之108年12月31日點交系爭租賃物（含回復原狀－
06 上開隔間說明二所示）。乃原告遲至109年1月6日始完成
07 點交，被告依約扣抵租金60,893元（計算式：134,836元
08 $\div$ 31天 $\times$ 7天 $\times$ 2倍＝60,893元），自屬有據。

09 （二）從而，原告依民法第179條不當得利之法律關係訴請被告
10 給付60,893元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
11 按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回，其假
12 執行之聲請，亦失附麗，應併駁回。

13 四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
14 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
15 敘明。

16 中 華 民 國 110 年 3 月 23 日
17 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
18 法 官 李 崇 豪

19 上列為正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於收受送達後20日內以違背法令為理由向本院
21 提出上訴狀（上訴理由依法應表明一、原判決所違背之法令及其
22 具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實
23 。）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
24 內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法
25 上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

26 中 華 民 國 110 年 3 月 23 日
27 書 記 官 葉 子 榕