

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第15369號

原告 中國信託商業銀行股份有限公司

法定代理人 童兆勤

訴訟代理人 陳秋華律師

謝佳穎律師

被告 永豐投資開發有限公司

法定代理人 簡瑞璋

被告 捷達地產有限公司

法定代理人 蕭志雄

被告 鍾情

共同

訴訟代理人 韓邦財律師

莊心荷律師

複代理人 郭立寬律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於中華民國108年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告永豐投資開發有限公司應給付原告新臺幣壹佰貳拾參萬玖仟參佰捌拾壹元，及自民國一百零七年十一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告捷達地產有限公司應給付原告新臺幣肆拾貳萬參仟壹佰壹拾壹元，及自民國一百零七年十一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告鍾情應給付原告新臺幣貳拾捌萬柒仟伍佰零捌元，及自民國一百零七年十一月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳萬零參佰零伍元由被告永豐投資開發有限公司負擔百分之六十四，由被告捷達地產有限公司負擔百分之二十二，餘由被告鍾情負擔。

本判決第一項得假執行。但被告永豐投資開發有限公司以新臺幣

01 壹佰貳拾參萬玖仟參佰捌拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行
02 。

03 本判決第二項得假執行。但被告捷達地產有限公司以新臺幣肆拾
04 貳萬參仟壹佰壹拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

05 本判決第三項得假執行。但被告鍾情以新臺幣貳拾捌萬柒仟伍佰
06 零捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

07 原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
10 關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟
11 法第24條定有明文。查兩造所簽訂之租賃契約書第13條約定
12 ，兩造合意以本院為本契約涉訟時之第一審管轄法院，是本
13 院自有管轄權，合先敘明。

14 二、原告主張：原告向被告永豐投資開發有限公司（下稱永豐公
15 司）、被告捷達地產有限公司（下稱捷達公司）承租其所有
16 門牌號碼桃園市○○區○○路○○○○號、桃園市○○區○○街
17 ○○號之房屋及地下一層編號為125、126、127、146號之
18 平面式停車位，另向被告鍾情承租其所有門牌號碼桃園市○
19 ○區○○街○號之房屋及地下一層編號為128號之平面式停
20 車位（下合稱系爭租賃物），雙方並於民國105年3月4日
21 各自簽訂房屋租賃契約書（藝文分行）《下稱系爭租約一，
22 二，合稱系爭租約》，約定租賃期間均自105年6月1日起
23 至110年5月31日止，依系爭租約第4條約定，原告與被告
24 永豐公司、捷達公司約定承租系爭租賃物之保證金為1,662,
25 492元（被告永豐公司為1,239,381元、被告捷達公司為42
26 3,111元），原告與被告鍾情約定保證金為287,508元，嗣
27 原告與被告等人於106年7月19日就系爭租約分別簽訂增補
28 協議書（下稱系爭租約一、二增補協議書、合稱系爭租約增
29 補協議書），雙方同意將系爭租約之租賃期間提前至106年
30 8月14日終止，且依系爭租約增補協議書第2條、第3條約
31 定，原告應於終止日前將租賃標的物交還被告，而被告應於

原告返還租賃標的物之同時返還押租金予原告，原告於106年8月11日即已依被告之指示，完成系爭租賃標的物之復原清潔工作，106年8月14日點交當日，被告針對房屋清潔部分提出其他待改善之事項，並逕行列入會議紀錄與點交確認單之說明欄內，經原告指派廠商處理後，亦於106年8月16日完成改善，並於同日結清水費，電費亦已結清至106年8月15日，原告既已將房屋除定著物外騰空搬清、垃圾清除及清潔後交還，並於點交日當天歸還房屋鑰匙、門禁電腦磁片與車道感應卡等，已完成點交程序並返還房屋由被告收回占有，被告嗣後亦有對外招租之事實，依系爭租約增補協議書第3條約定，原告自得請求被告返還押租金共1,950,000元（計算式：0000000 + 423111 + 287058 = 0000000），然被告後續又以在現場被跳蚤叮咬，要求原告再發包進行消毒清潔，甚且須辦理系爭租賃標的物之用電契約容量變更為表燈、用電名稱過戶與更換電錶、電錶復原完成前原告應負擔電費等事宜，然此要求均已違反系爭租約增補協議書第2條之約定，且非屬系爭租約增補協議書第5條第2項約定系爭租賃物之返還條件，原告已於106年11月21日催告，惟被告迄未返還，為此提起本件訴訟等語，並聲明：(一)如主文第1、2、3項所示。(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：原告與被告永豐公司、捷達公司及鍾情於105年3月4日分別簽訂系爭系爭租約一及系爭租約二，均約定租賃期間為105年6月1日起至110年5月31日止，後均合意提前租約至106年8月14日終止，惟原告當日僅歸還鑰匙、卡片等，未依約完成點交義務，協商後原告允諾後續處理，雙方擇日複驗，又原告分別承租桃園市○○區○○街○號1樓、8號1樓、中正路1351號1樓，將三間空間共同使用，亦合併電錶利其作業，惟原告於106年8月14日約定點交當日並未將房屋騰空搬清、垃圾清除及清潔交還、電錶拆戶等，致被告無法使用收益、點燈招租，後續仍進行房屋清潔、電錶復原等項目，遲至同年11月14日始點交完成，共遲延92

01 日，已超過押租金的金額，保證金得依約作為損害賠償數額
02 扣除，原告要求退還1,950,000元之押租金，實無理由等語
03 ，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，
04 願供擔保請准宣告免為假執行。

05 四、原告與被告永豐公司、被告捷達公司簽訂系爭租約一，承租
06 其所有門牌號碼桃園市○○區○○路○○○○號、桃園市○○區
07 ○○街○號之房屋及地下一層編號為125、126、127、14
08 6號之平面式停車位，押租保證金為1,662,492元（其中永
09 豐公司1,239,381元，捷達公司423,111元；原告另與被告
10 鍾情簽訂系爭租約二，承租其所有門牌號碼桃園市○○區○
11 ○街○號之房屋及地下一層編號為128號之平面式停車位，
12 押租保證金287,508元，均約定租賃期間自105年6月1日
13 起至110年5月31日止，嗣兩造合意租賃期間提前至106年
14 8月14日終止，原告已於106年8月16日結清管理費、水費
15 、106年8月25日結清電費至106年8月15日，有系爭租約
16 及增補協議書、社區管理委員會收據單、電費單可稽（見本
17 院1卷第29-50、63、64頁），復為兩造所不爭執，堪信為
18 真實。

19 五、得心證之理由：

20 (一)按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
21 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅
22 ，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還
23 押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判例
24 要旨參照）。查系爭租約第10條第2項約定：「租期屆滿或
25 提前終止租約時，甲方（即被告）應於乙方（即原告）返還
26 租賃標的物時，將本契約第肆條之保證金及乙方實際使用日
27 數比例計算溢收之租金扣除乙方應負擔之費用或損害賠償數
28 額後無息返還乙方，…」（見本院1卷第32、44頁），增補
29 協議書第3條約定：「押租金之返還：甲方（即被告）應於
30 乙方（即原告）返還本租賃標的物之同時返還乙方押租金，
31 共計1,662,492元（287,508元）。」（見本院1卷第39、

49頁)。

(二)依系爭契約第5條第2項約定：「租約期滿或提前終止時，乙方應於租期屆滿之次日或本約終止後10日內，應將房屋除定著物外騰空搬清、垃圾清除及清潔後交還；並結清水電費、管理費等…。」（見本院1卷第30、42頁），而參原告提出經被告捷達公司、永豐公司股東簡歆瑜簽名之點交清冊所載（見本院1卷第61頁），原告於106年8月14日已交還鑰匙20支、門禁電腦磁片15個、車道感應卡5個、鐵捲門鑰匙2支、側門鑰匙1支，原告並已結清水費至106年8月16日、電費結清至106年8月15日，亦有社區管理委員會收據單、電費單可憑（見本院卷第63、65頁）；另參證人簡歆瑜結證稱：108年8月14日我有點交的部分我有在清冊上簽名，當日我只收永豐投資的自動門鑰匙2支，及我下方手寫鐵捲門2支、側門1支，莊一街8號、6號的鑰匙都沒有點交，中國信託的代表是說遺失，因為點交後我們會換鑰匙所以就沒有在上面特別註記該等鑰匙，而車道感應卡的部分有移交，而電腦磁卡的部分是移交給物管公司做消磁的動作，因當時點交時有2項沒有達成共識，一是清潔，一是隔間，所以我們將鐵捲門2支鑰匙放在大樓1樓的物管櫃檯供原告方便進出。106年8月14日原告要求我們做鑰匙的點交，我們同意過去點交，但後來發現房屋尚未清潔，當時他們只有將東西搬走，但牆面上的中信的招牌字樣尚有部分沒有清除，而當初我們出租的時候是交給他們三戶，但點交當日看到他們將隔間拆除並把三戶的電錶合併為一個電錶，我們並不知道原告有去做合併電錶的動作，而莊一街8號、6號、中正路1351號是分屬於不同所有權人，所以有要求原告應該要恢復隔間並恢復電錶，而隔間的部分也是出租原告自行打通，依照台電公司的要求，要先恢復隔間才能恢復電錶，106年8月14日前後兩三日就將我們自己出租的金融行庫旗艦首選的出租資訊放上去招牌，期間有2家銀行、牙醫、有機農場等都有來詢問，但他們都表示無法一次承租三戶，他們都表示

01 要單戶承租，因為中信的電錶一直沒有進行分割，也沒有確
02 定的時間，所以後來都沒有成功出租，中信的場地我們都是
03 清楚的，但是我們在意的不在於是否有隔間，而是電錶是否
04 有分開等語（見本院卷第366-369頁）；另證人吳根富結證
05 稱：點交清冊上面所列項目全部由簡歆瑜簽收，所有的鑰匙
06 都有點交，交付鑰匙後，因為被告有做清潔等要求，所有我
07 都有跟簡歆瑜借大門鐵捲門遙控器1副以方便進行清潔，後來
08 在106年8月18日我們有進行協商，我就將遙控器交還給簡
09 歆瑜，之後就不能再進出房屋，第一次簽約是在100年5月
10 ，我們在當時就已經申請合併電錶，本件原告提出的租約是
11 續約，依105年的續約租約來看，雙方約定的復原條件如第
12 5項等語（見本院卷第369-371頁），是依證人上開證述，
13 證人簡歆瑜雖證述只收永豐投資的自動門鑰匙2支，及其手
14 寫鐵捲門2支、側門1支，莊一街8號、6號的鑰匙都沒有
15 點交，但為證人吳根富所否認，而依一般常情，證人簡歆瑜
16 既於點交清冊上簽名即表示其確實有受領點交清冊上之物品
17 ，故應認原告確實於106年8月14日有交還鑰匙20支、門禁
18 電腦磁片15個、車道感應卡5個、鐵捲門鑰匙2支、側門鑰
19 匙1支，而依原告承辦人員與被告承辦人員之LINE對話截圖
20 ，及原告委託處理廢棄物清運整理之國雅室內裝修有限公司
21 人員函覆原告人員之電子郵件表示房東已看完復原工作（見
22 本院1卷第211-229、231頁），另被告負責點交之湯約華
23 亦於106年8月17日函覆原告負責交接之吳根富電子郵件亦
24 表示「昨天去看過現場後原則上均已要求修復」等語（見本
25 院1卷第234頁），顯見原告確實業已騰空房屋，且不能自
26 由進出房屋，而需向物管人員借用鑰匙始得進入系爭租賃物
27 ；再從證人簡歆瑜證述：被告於106年8月14日前後兩三日
28 就將我們自己出租的金融行庫旗艦首選的出租資訊放上去招
29 牌，期間有2家銀行、牙醫、有機農場等都有來詢問招租事
30 宜部分，顯見系爭租賃標的物自106年8月14日起即已置於
31 被告管領支配之下，則原告既於106年8月14日將系爭租賃

標的物騰空搬清，且將垃圾清除及清潔後交還，並結清水電費及管理費，被告即應依約返還原告押租金。

(二)至被告辯稱原告遲至106年11月14日才處理完電錶始點交完成，共遲延92日，已超過押租金的金額云云，然查，

1.被告雖爭執原告應將電錶復原，惟依原告所陳，原告係於99年間擬承租坐落於桃園市桃園區一幢地上20層商辦大樓1樓之全部即系爭租賃物做為「藝文分行」使用，遂與當時之所
有權人即訴外人昇捷建設股份有限公司（下稱昇捷公司）進行洽商，經昇捷公司告知系爭租賃物後續將分別出售予被告，原告就系爭租約相關事項與被告之聯繫窗口為昇捷總管理處經理湯約華，原告於洽租之過程中，已向昇捷公司及預定買受人之被告等明確表示系爭租賃物將作為分行使用，故須將1樓之3戶打通以擴大使用空間，因此，昇捷公司於100年1月3日執拆除系爭租賃物分戶牆後之室內設計圖說向桃園縣政府申請使用執照之變更，足證昇捷公司知情且同意並主動協助辦理系爭租賃物3戶隔間之拆除作業，並提出桃園縣政府101年1月5日府工使字第1010002483號函及所附之變更使用執照申請書為證（見本院2卷第63-69頁），依該申請人名冊記載之申請人均為昇捷公司，堪認系爭租賃物係原告於承租前即由昇捷公司向桃園縣政府申請使用執照變更，並由昇捷公司施作將3戶之隔間牆拆除，亦有桃園縣政府於100年12月16日發給系爭租賃物室內裝修之合格證明（見本院卷2卷第83頁），而被告係嗣後向昇捷公司買受系爭租賃物，自應知悉系爭租賃物係由昇捷公司將3戶隔間牆打通出租予原告；另參證人簡歆瑜證述：我們公司在100年就搬進該棟大樓，中信的場地我們都是清楚的，租賃期間沒有發現原告有將隔間打通的情形等語（見本院1卷第368頁），亦即原告承租時，系爭租賃物之3戶隔間牆已屬於打通之狀態，被告亦知悉原告承租之系爭租賃物現況，故原告於租約提前終止交還系爭租賃物時，自不負回復3戶隔間牆之義務。

2. 又依台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）桃園區營業處108年4月24日桃園字第1080007156號所示（見本院2卷第205頁），依台電公司營業規章第13條規定略以，用電場所所以建築物或構築範圍為單位，作為設戶標準，同一場所同一種類用電應按一戶供電，又商業辦公大樓同一層樓內如用電場所以固定牆壁相互隔絕，屋內配線分開，且非屬同一所有人或用電單位時，得分別設戶，又旨揭相連3戶（即系爭租賃物）如為同一種類用電，且無固定牆壁相互隔絕，則應合併為1戶用電，另2戶須配合辦理併戶廢止用電；本案辦理分戶時，現場須以固定牆壁相互隔絕及屋內配線分開，上述內線經向本處申報竣工，並依同規章第59條規定，經本處人員檢驗合格後接電等語（見本院卷第205頁），系爭租賃物於原告承租時即為3戶打通之狀態，則原告依於100年9月26日向台電申請將「莊一街6號1樓」及「中正路1351號1樓」用電併入「莊一街8號1樓」（見本院1卷第381、411-427頁），係依據台電公司上開規章規定辦理，使系爭租賃物有合法用電之正當程序，被告固辯稱對於原告自行向台電公司申請合併用電一事不知情，然縱被告知情，被告為使系爭租賃物合法供電，亦須向台電公司申請將3戶合併用電，亦即被告知情與否，向台電公司申請3戶合併用電是屬勢在必行之程序，原告是否將申請合併用電一事通知被告，即非屬必要。至被告請求原告於退租後將電錶回復為3戶，依台電公司上開規定所示，被告本得於原告退租後自行申請用電變更，如被告要求原告將電錶回復為3戶，勢必須先將3戶之隔間恢復，原告始能向台電公司申請將原電錶分為3戶，而原告於租約提前終止交還系爭租賃物時，不負回復3戶隔間牆之義務，已如前述，故被告如要求原告將電錶回復為3戶，即應先將3戶之隔間牆回復，且被告有先行將隔間牆回復之先行義務，則在被告回復隔間牆完畢前，被告即無權要求被告先將電錶回復為3戶，而因電錶分戶所造成之點交遲延責任，即不可歸責於原告；至原告嗣後向台電公司申請

01 電錶分戶（見本院1卷第427-457頁），依證人吳根富證述
02 ；係106年10月22日雙方有達成共識由我們這邊聲請分割電
03 錶等語（見本院1卷第372頁），亦即原告申請分割電錶事
04 宜係經兩造協議，尚無由據此即遽認原告承認於交付系爭租
05 賃物時負有將電錶回復為3戶之義務。故被告辯稱原告遲至
06 106年11月14日才處理完電錶始點交完成，共遲延92日，已
07 超過押租金的金額云云，尚非可取。

08 (四)從而，原告既於106年8月14日將系爭租賃標的物騰空搬清
09 ，且將垃圾清除及清潔後交還，並結清水、電費及管理費，
10 使爭租賃標的物置於被告管領支配之下，則原告請求被告依
11 約返還押租金1,950,000元，洵屬有據。

12 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
13 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定
14 ，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；民法第233條第
15 1項前段、第203條、第229條第2項分別有明文規定。本
16 件原告之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未
17 為給付，被告始負遲延責任。原告主張106年11月21日寄發
18 電子郵件催告後，被告仍拒絕給付時即應負遲延責任云云，
19 然觀原告106年11月21日電子郵件所載：「湯經理，您好：
20 如剛通話，確認我方已完成貴方增提要求項目「房屋清潔」
21 及「電錶復原」，雙方將補辦房屋點交單用印等後續待辦事
22 項，業主方之時間有勞您再連絡確認後回覆，謝謝～」等語
23 （見本院1卷第91頁），觀上開郵件內容，並無任何關於催
24 告被告返還保證金之事項，尚難認原告已盡催告之義務，至
25 原告107年9月17日所為之催告，已因原告同意處理前揭「
26 房屋清潔」及「電錶復原」事項，顯已喪失催告之效力，原
27 告執前揭106年11月21日電子郵件、107年9月17日存證信
28 函主張已向被告為催告云云，尚屬無據。故本件原告之請求
29 ，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告
30 始負遲延責任，準此，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達
31 翌日即107年11月10日（見本院1卷第123、127、131頁

01)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
02 予准許。

03 六、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告永豐公司給付1,23
04 9,381元、被告捷達公司給付423,111元、被告鍾情給付28
05 7,508元，並均自起訴狀繕本送達翌日即107年11月10日起
06 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此部
07 分之請求，為無理由，應予駁回。

08 七、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
09 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定
10 ，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依
11 聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分
12 ，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
14 決之結果不生影響，爰不一一論列。又被告於108年5月7
15 日言詞辯論終結後，始以言詞辯論意旨狀提出之抗辯，本院
16 自無庸予以審酌，併此敘明。

17 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項後
18 段。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第5項所示
19 金額。

20 中 華 民 國 108 年 5 月 21 日
21 臺北簡易庭 法 官 葉 藍 鸚

22 訴訟費用計算書

23 項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
24 第一審裁判費	20,305元	
25 合 計	20,305元	

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
28 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
29 納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 108 年 5 月 21 日
31 書記官 林錫欽

