臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第15589號

原　　告　全聯實業股份有限公司
法定代理人　謝健南
訴訟代理人　李欣樵
被　　告　友愛百貨股份有限公司
法定代理人　林昭文
訴訟代理人　余文雄

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國一百零八年一月十七日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒拾伍萬元，及自民國一百零七年四月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣捌仟壹佰伍拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣柒拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：如主文第一項所示。

二、陳述略稱：

㈠緣原告與被告友愛百貨股份有限公司於民國一百零六年四月二十一日簽訂「不動產租賃契約書」（下稱系爭租約），向被告租用坐落宜蘭縣○○市○○○段○○○○○○○○○號應有部分土地及房屋門牌號碼為宜蘭縣○○市○○○路○○號地下一層建物（下稱系爭房屋），供原告作為超級市場、百貨及零售業營業場所使用，系爭租約並已經公證人公證在案，原告依約交付被告新臺幣（下同）七十五萬元押金，且於系爭租約第四條第二項約定，於租約期滿或終止後，應將押金無息返還與原告，不得以任何理由藉詞拖延。

㈡嗣原告因營業上需要，依系爭租約第九條第三項以書面方式通知被告終止租約，原告已於一百零七年四月二十日將系爭房屋返還予被告，且經被告完成點交並簽立證明確認無誤，

惟原告多次請被告返還押金七十五萬元，均遭被告拒絕，爰依據租約終止返還押金之法律關係提起本件訴訟。

㈢被告雖抗辯押金應扣除系爭房屋變更使用之申請費三十五萬元云云，然原告依據系爭租約第四條第二項之約定請求返還押租金，當無須給付被告該申請費。

三、證據：提出系爭租約影本一件、通知終止租約函影本一件、點交確認無誤收據影本一件為證。

乙、被告方面：

一、聲明為：駁回原告之訴。

二、陳述略稱：

㈠依據系爭租約第十二條之約定，被告應提供證件資料並配合辦理工商登記及其他營業用事項之登記或變更，故被告去辦理建築物使用執照的變更，當初雙方於系爭租約約定十年租期，故系爭房屋變更使用之申請費三十五萬元是由被告來吸收，但實際上系爭租約僅維持一年期間，故針對這筆費用希望能從押金扣除一些金額來補償。

㈡對於系爭租約內容沒有異議，但合約細項對出租方比較不利，被告當時考量原告是大公司，認定應該能夠依照合約履行合約的期限，所以當初對合約細項沒有提出其他的異議，詎料原告僅一年即終止系爭租約，跟被告預期的時間差距太大，被告才請求從原告給付之押金款項給被告一些補償。

三、證據：提出洪明智建築事務所報價單影本一件、宜蘭縣政府函文影本一件為證。

丙、本院依職權調閱被告公司變更登記表及被告法定代理人個人籍資料各一件。

理　　由

一、程序方面：

㈠依原告所提系爭租約第十四條第四項之約定，兩造合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故本院對本事件具有管轄權，合先敘明。

㈡按民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款規定：「下列各

款訴訟，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序：一、因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者。」。經查，本件兩造因系爭房屋定期租賃關係終止後所生押租金返還爭執而涉訟，依前揭規定本件應適用簡易程序，併此敘明。

二、原告主張意旨略以：兩造於一百零六年四月二十一日簽訂系爭租約，原告向被告租用系爭房屋供原告作為超級市場、百貨及零售業營業場所使用，嗣原告因營業上需要，依系爭租約第九條第三項以書面方式通知被告終止租約，原告已於一百零七年四月二十日將系爭房屋返還被告，惟被告拒絕返還押金七十五萬元，故原告基於租約終止返還押租金之法律關係，請求被告給付七十五萬元等語。被告答辯意旨則以：被告依系爭租約第十二條之約定，辦理工商登記及其他營業用事項之登記或變更，並支出三十五萬元，當初雙方是十年合約，實際卻僅維持一年期間，故針對這筆費用希望能從押金扣除一些金額來補償等語置辯。兩造對於確有簽立系爭租約，原告依約交付押租金七十五萬元予被告，約定自一百零六年六月十三日起至一百十六年六月十二日止租期十年，實際上原告卻提前終止租約，於一百零七年四月二十日將系爭房屋返還予被告之事實並無爭執，兩造爭執重點在於：原告請求被告返還押租金七十五萬元有無理由？被告得否以支出系爭房屋變更使用之申請費三十五萬元，而自押租金七十五萬元中予以扣抵？爰說明如后。

三、原告主張被告應返還押租金七十五萬元為有理由，被告不得以支出之三十五萬元費用扣抵押租金：

㈠按系爭租約第四條約定：「一、押租金七十五萬元，乙方（即原告）於簽定本契約同時交付甲方（票號：XA0000000；受款人：友愛百貨股份有限公司；付款行：華泰商業銀行；詳附件）。二、甲方（即被告）於本契約期滿或終止時，應將押金無息返還乙方，不得以任何埋由藉詞拖延。」；第九條第三項約定：「本契約期間乙方因其營業、業務上需要、

或因違反政府法令、或遇相關政策改變等因素，致使乙方於租賃標的無法營業或效益不佳時，乙方得提前終止本契約，惟乙方應於終止日前二個月以書面通知甲方。」。

㈡經查，原告所主張之事實，已據其提出系爭租約影本一件、通知終止租約函影本一件、點交確認無誤收據影本一件為證，被告對此亦不爭執，堪認原告主張為真實。從而，系爭租約經原告於一百零七年二月二十二日通知被告終止，經被告收受通知，兩造並已點交系爭房屋完畢，亦有被告所出具之收據附卷足參，參酌前揭系爭租約約定，既然系爭租約經原告合法終止，原告並已依約返還租賃物，原告請求被告返還押租金七十五萬元，洵屬有據。

㈢被告雖抗辯支出系爭房屋更變使用之申請費三十五萬元，請求自押租金扣抵云云。惟查，系爭租約第十二條第一項僅約定：「本契約簽訂時，甲方應提供相關證件資料並配合乙方辦理工商登記及其他營業用事項之登記或變更・・・。」，就費用部分並無明文約定應由承租人負擔，且被告提出之洪明智建築事務所報價單內容，就建築物室內裝修合格證明部分二十萬元特別記載「全聯自付」，就本件被告主張之三十五萬元部分，則無相同之記載，於原告提前終止系爭租約時亦未約定原告必須承擔該筆三十五萬元費用，則被告抗辯應由押租金內抵扣三十五萬元費用，難認為正當。

四、綜上所述，原告本於租約終止返還押租金之法律關係，請求被告返還七十五萬元及如主文第一項所示之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

六、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果

不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　31　　日

臺北簡易庭

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　31　　日

書　記　官　高秋芬

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	8,150元	
合　　計	8,150元	