

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第5022號

原告 食祿軒餐廳股份有限公司

法定代理人 王惠民

訴訟代理人 羅惠民律師

被告 泉金股份有限公司

法定代理人 柯漢川

訴訟代理人 張仁興律師

劉庭仔律師

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國107年12月4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)原告與被告簽租賃契約書，向被告承租臺北市○○○路○○號地下一樓、一樓及99號地下一樓、二樓（下合稱系爭租賃物），租期自民國101年5月1日起至114年7月31日止，原告並依租賃契約約定交付被告押金新臺幣（下同）3,000萬元，及停車位押金9萬元，共計30,090,000元。嗣兩造於106年7月31日簽訂合意終止租賃契約協議書（下稱系爭終止協議書），合意終止系爭租賃契約，並於系爭終止協議書第10條約定：「關於甲（即被告）乙（即原告）雙方所簽訂之系爭租賃契約及本協議中，乙方應給付予甲方之金額，甲方得隨時以押金扣抵之。經扣抵後之押金如有餘額者，甲方在全部契約及本協議履行完畢且均無待解決事項後，乙次無息返還乙方…」。

(二)依系爭終止協議書第2條約定，將系爭租賃物分為三部分，分期回復原狀返還並終止：1.門牌號碼臺北市○○○路○○號1樓。2.門牌號碼臺北市○○○路○○號地下1樓、99號地下1樓及地下室編號94、85、100號停車位。3.門牌號碼臺北市

○○○路○○號2樓。第1、3部分已分別於106年7月31日、106年8月17日完成回復原狀並點交返還被告。至於第2部分，歷經106年8月22日初驗、106年8月29日複驗、106年8月31日複驗，依106年8月31日複驗紀錄記載：「復興北路97、99號地下1樓之先前缺失改善部分，尚有8月22日初驗紀錄之第3、4、5項未改善完成，其餘部分同意改善結果。另8月29日之缺失項目部分，僅裝修材料證明尚未開立。（廠商表示將一次全部含B1、1、2樓開立證明），其餘缺失均已改善完成。」，然106年8月22日初驗紀錄之第3、4、5項為小型冷風機濾網安裝、12-13 line/Gline配電盤盤內清潔、線架線路整理，此等缺失為輕微容易改善之缺失，原告隨即改善後，被告復提出尚有其他初驗複驗皆為提出之缺失，拒絕驗收點交。是被告以初驗複驗未提出之缺失，甚且非契約所約定之品質、項目拒絕驗收點交，顯係故意使條件不成就，依民法第101條第1項規，應視為條件已成就，則第2部分應視為於106年8月31日驗收點交完成。又第2部分中地下室編號94、85、100號停車位已於106年8月31日確認驗收及點交返還予被告，且前開地下室停車位租金原告亦已給付至106年8月31日。

(三)依系爭終止協議書第7條約定，自106年8月1日起至各該部分租賃物點交日止，原告仍應給付租金予被告（營業稅另計），而第1部分租賃標的物原告已於106年7月31日點交返還，無須給付額外租金；第2部分租賃標的物原告於106年8月31日點交返還，使用31日，每日租金為13,135元，共計407,200元，加計營業稅原告應給付被告為427,560元；第3部分租賃標的物已於106年8月17日點交返還，原告使用17日，每日租金為27,642元，共計469,914元。又依系爭終止協議第8條約定原告應給付被告9,336,300元（營業稅另計）之提前終止租約違約金。是原告應給付被告10,724,084元（計算式：427,560元＋493,409元＋9,803,115元＝10,724,084元）而原告已給付被告押金30,090,000元，依系爭終止協議第10條約定扣抵後，被告應返還金額為19,365,916元（計算式：

3,090,000元－10,724,084元＝19,365,916元），因被告已於106年9月26日給付原告15,003,382元，尚餘4,362,534元未給付，爰依系爭租賃契約、終止協議第10條約定，提起本件訴訟等語。

(四)並聲明：1.被告應給付原告4,362,534元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請宣告准為假執行。

二、被告則以：

(一)原告於99年2月27日向被告承租系爭租賃物，租賃期間自99年8月1日起至114年7月31日止共15年，租金採分階段漸次調整之方式以利原告穩健經營，雙方並簽訂有租賃契約書在案；嗣101年4月30日因原告內部股東間之改組，兩造續再為合意確認，再度就相同標的、期間及所載契約條件等，再度簽署系爭租賃契約；另兩造於105年5月4日對於系爭租賃契約關於回復原狀之認定程度及標準，再為增定補充租賃合約以為憑據。然原告基於營運考量，其在尚有8年始為屆期之履約期間提出終止租約之調解協商，經被告諒解善意回應，兩造於106年7月31日簽定系爭終止協議。

(二)關於系爭租賃物之復原工程（下稱系爭復原工程），兩造於系爭終止協議書第3條、第4條定有明文約定，應由監造單位即碩鉅工程顧問有限公司（下稱碩宏公司）認定之。而依碩鉅公司分別於106年8月22日初驗、106年8月29日複驗及106年8月31日第二次複驗，仍然尚有「空調冰水送/回水主幹管路分支至B1F層，其空調分支管路系統沿用既有管路徑及管徑（管徑約6吋及路徑約25M），其管路路徑及高程過低，導致99-97號B1F層天花板高度不足（相較租屋前低約20-25CM）；空調冰水送/回水主幹管路分支至B1F層，其管徑及路徑請依原始位置復原；梯廳區域空調箱及非原大樓既有管路請拆除；裝修等材料證明尚未開立」等缺失均未為改善。又關於驗收缺失部分，被告復在106年9月13日再度通知告知復原義務尚有「1.冰水送及回水主幹管路分支至地下一樓部分，

其管路沿用原商場自設既有管路（管徑6吋且管路設置高度較低），故造成目前復原之天花板高度過低，嚴重影響室內空間，且與原雙方協議書附件圖所示之管路位置差異甚大。2.梯廳區天花板上尚有原商場之設備如空調箱及風管與管線等未拆除，嚴重影響公共區及本97及99號之門面。3.廁所部分請依管理委員會之指示依原面積復原，男女廁間之隔牆並需依其指示完整隔至樓板頂並以實牆處理以維個人使用之隱私。4.裝修等材料證明尚未開立」等缺失，嗣復在106年8月18日結算扣抵押金後，被告同意先為給付押金餘額15,003,382元，惟原告當時仍未依協議踐行系爭復原工程復原義務。

(三)而系爭復原工程業經碩宏顧問公司依系爭終止協議書第3條認定減價金額為2,014,565元。又系爭租賃物地下一樓迄至107年2月5日完成驗收，除依協議扣抵租金等外，自106年10月1日起至107年2月5日止，依系爭終止協議第7條第2款約定計算每日租金為26,270元。綜上結算，原告所繳納之保證金業均全額為扣抵，被告除無須返還原告任何款項外，依上開條款等約定，原告尚應給付被告1,775,811元。是原告請求顯無理由等語，予以置辯。

(四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，請准供擔保免假執行。

三、兩造於99年2月27日就系爭租賃物簽立租賃契約書，租賃期間為99年8月1日起至114年7月31日止，共計15年，第15條終止約定：「(一)於租賃期間，乙方（即原告）如有積欠租金逾2個月，經甲方（即被告）以書面催告逾7天仍未付清積欠之租金及遲延利息，或乙方有其他任何違約或不履行等情事，經甲方以書面催告逾10天，仍未補正並賠償甲方租賃終止前因此所受損害者，除遲延利息以及原違約之損害賠償外，乙方應另加計給予甲方相當於本約當時3個月租金金額之懲罰性違約金，同時甲方並有權隨時終止租約。(二)於租賃期間，乙方如有破產、重整、解散、負責人失聯或財產被強制執行

等任一情事，甲方得不待催告，逕以書面通知乙方終止租約並逕行收回全部租賃物，甲方不負任何損害賠償責任，甲方租賃終止前所受損害或所失利益，並得求償。(三)因前二項期前終止契約者，甲方租賃終止前所受損害及所失利益，乙方應賠償之。」，第16條租賃標的之返還約定：「(一)於租約租期屆滿或租約因有前條原因經甲方期前終止時，乙方應於其終止日前拆空其所有裝修及設備（包括但不限於乙方所施作之固定物、隔間、裝修、傢俱、營業設備、廚房設備）恢復使照分戶隔間，並清除所有廢棄物，清潔租賃標的，於租期屆滿日或期前終止當日將租賃標的返還甲方。如乙方未如期依前開規定騰空全部租賃標的，甲方有權，但非義務，代乙方履行該騰空之義務，其因此所生之全部成本與費用皆應由乙方之押租金中扣除，乙方絕無異議，且如有任何乙方遺留未遷出之物品，視為乙方已拋棄其所有權，任由甲方處置，甲方得以廢棄物處理，費用由乙方負擔，或無償取得其所有權，乙方不得對甲方為任何價金、有益費用或損害賠償等之請求。(二)乙方如未於租約租期屆滿日或期前終止日完成本條第1項所規定之義務並將租賃標的返還予甲方，自租約租期屆滿或期前終止之日起，每逾一日，乙方應給付甲方相當於租約租期屆滿或期前終止當時之租約日租金2倍為每日之逾期違約金，此外管理費暨其他各項費用等應照常支付，迄至履行完成並將租賃物返還甲方之日止。甲方亦有權，但非義務，在認為適當時機，逕自開鎖進入租賃標的（包括次承租部分），而為前項代履行等行為，並得視為點交租賃標的，但視為點交不影響甲方其他損害賠償等請求權。」；嗣兩造於101年4月30日簽立租賃契約書，前言記載「雙方已於99年2月27日簽訂租約在案（原租約與本約未抵觸之部分仍為有效且為延續），現雙方同意另行簽訂本約並辦理公證」，本契約第14條、第15條之約定與原契約第15條、第16條約定大致相同；兩造再於105年5月4日簽訂補充租賃合約，係為釐清原租約第15條第1項租期屆滿或期前終止時，乙方回復

原狀義務之程度及標準，並記載原租約第15條增列第3項：
「乙方於其終止日前應負將租賃標的依本條第1項回復原狀之義務，其回復原狀之程度及標準，依本補充合約附件1及附件2所示之照片、圖示及『復興北路97-99號恢復工程』內容為基準。回復原狀之方式、工法等，應符合相關法規及大樓管理規約等規範，甲方並盡力協助乙方向通商大樓管委會協調辦理，以完成回復原狀。」，有租賃契約書、補充租賃合約在卷可憑【見本院106年度北簡字第13403號卷（下稱北簡卷）第109至134頁】。兩造上開於99年2月27日、101年4月30日所簽立租賃契約書及105年5月4日所簽訂之補充租賃合約均係基於原告積欠租金或有特殊事由而期前終止契約，並未基於兩造合意終止租賃關係此一事由，是兩造間本案合意終止契約後回復原狀之權利義務關係即與上開契約均無涉，合先敘明。

四、得心證之理由：

(一)原告分別於106年7月31日、106年8月17日依系爭終止協議書約定將第1部分門牌號碼臺北市○○○路○○號1樓、第3部分門牌號碼臺北市○○○路○○號2樓完成回復原狀並點交返還被告，有點交確認書存卷可參（見北簡卷第84、85頁）。至第2部分門牌號碼臺北市○○○路○○號地下1樓、99號地下1樓及地下室編號94、85、100號停車位則歷經106年8月22日初驗、同年月29日複驗、同年月31日確認是否改善等會議，是本案應先判斷原告是否已履行系爭終止協議書之義務？

1.兩造於106年7月31日簽訂系爭終止協議書，第3條第1項約定：「乙方應將系爭租賃物回復至如附件之『施工圖』原狀（包括截油槽應回復為停車位原狀），且經甲方驗收合格，所需費用及相關程序等均應由乙方負責處理及負擔，並應符合相關法規及大樓管理規約與安全等規範。『施工圖』未載明部分，應以105年5月4日『補充租賃合約』之附件1、附件2所示照片、圖示及『復興北路97-99號恢復工程』內容為基準，規範不清、疑義或有所牴觸者，應依

01 監造單位碩鉉工程顧問有限公司（下稱碩鉉公司）之解釋
02 為之。」【見本院106年度北簡字第13403號卷（下稱北簡
03 卷）第136頁】。是原告應將系爭租賃物回復至施工圖原
04 狀，且經被告驗收合格，施工圖未載明部分需以105年5月
05 4日『補充租賃合約』之附件1、附件2所示照片、圖示及
06 『復興北路97-99號恢復工程』內容為基準，規範不清、
07 疑義或有所牴觸者，應依碩鉉公司之解釋為準。

08 2. 證人即碩鉉公司負責人招鴻鈞107年10月23日到庭證稱：
09 碩鉉公司專業於工程管理及監造，伊受被告委託負責監造
10 ，本案是一個復舊工程，圖說的拆除復原範圍線是基準，
11 但監工時也要看參考所有圖說及現地的狀況，碩鉉公司
12 106年11月17日以碩字第1061117001號函暨附件（下稱系
13 爭函文）回覆被告，依系爭函文之附件照片11（本院卷第
14 25頁）所載，碩鉉公司表示廁所部分請依管委會之指示依
15 原面積復原，男女廁間之隔牆並需依其指示完整隔至樓版
16 頂並以實牆處理以維個人使用之隱私，圖說並沒有標示男
17 女廁間之隔牆是否要到樓板頂，這部分就應該回到我們監
18 造的職權，依我們的建議為主，BR-3.11、3.21這兩張圖
19 都沒有註明詳細尺寸，此時就應按照協議按監造方指示辦
20 理，圖說隔間牆部分，在BR-3.11上面記載是輕鋼架、雙
21 面封9MM水泥板，在106年8月24日前大樓管委會就已經告
22 知雙方，隔間牆需用實牆封到底的方式，被告亦於106年8
23 月24日發函給原告（證人當庭提出函文，並提示兩造後附
24 卷，見本院卷第203頁）告知此事，原告之廠商施作與公
25 證圖BR-3.11右下角說明有所不同，原告廠商所施作的矽
26 酸鈣板與公證圖說有90%相似，廠商沒有施作止水墩；系
27 爭函文說明二表示冰水送及回水主幹管路分支至地下一樓
28 部分，其管路沿用原商場自設既有管路，造成目前復原之
29 天花板高度過低，與原雙方協議書附件圖所示之管路位置
30 差異甚大（見本院卷第14頁），而系爭函文之附件AC07圖
31 （本院卷第20頁）備註雖說明：「1、F/C，AHU設備及冰

水管平面圖僅供參考，實際數量及配管路徑（含尺寸）以現場為主。2、空調排水原則接既有大樓空調排水系統，完工後依現場實作配置修正空調排水完工圖」，但仍應以該圖為主，備註說明為輔或參考，這張圖下面標示：「大樓空調管下緣離地面293 CM」，所以必需按照這個高度使復舊的管路銜接大樓既有管線於此高度上，所以備註上才會記載：「2、空調排水原則接既有大樓空調排水系統，完工後依現場實作配置修正空調排水完工圖。」，而圖上「送風機冰水管改接至大樓既有冰水管」之記載，即代表依圖改接至大樓既有冰水管之高度即為離地293公分；又關於天花板高度部分，公證圖並沒有記載天花板要多高，伊參考二個依據後認為天花板的高度過低，一是的AC07圖主管下緣離地面293公分，反推天花板的高度，二是這棟大樓有原先的天花板位置高度，碩鉉公司幾乎每天都有派員去現場監工，總共有3個人參與本案，並於106年8月10日用電子郵件告知原告的葉副理及被告，內容如今日庭呈之E-MAIL，裡面就有說到天花板過低的問題，被告亦於106年8月24日以函文告知原告公司此事（證人當庭提出電子郵件內容及函文，即被證12附件01，見本院卷第116-121頁）；公證圖上有復舊範圍，依據系爭終止協議書附件AC07該梯廳的位置是在「拆除復原範圍」線的上方，而公證圖DE-3.1（見北簡卷第31頁）是地下一樓，DE-3.1圖上有標示「此區拆除及復原圖說另詳」，所表示「另詳」即係指下張圖BR-3.11（見北簡卷第32頁），原商場之設備如空調箱及風管與管線等未拆除之位置在公共區域梯廳（圖上標示：新作雙開玻璃門）的位置，因為廁所已經附圖進來做公證即BR-3.11、3.21（見北簡卷第32、33頁），所以伊認為梯廳及廁所均屬公共區域，也是屬於必要回復的範圍等語（見本院卷第197至200頁）。

3.既原告對於男女廁間之隔牆、系爭函文附件AC07圖之管線、天花板高度、梯廳是否屬系爭復原工程範圍等節，認系

01 爭終止協議書暨附件施工圖未載明，證人招鴻鈞亦證稱此
02 部分施工圖未載明，且原告亦未舉證證明105年5月4日『
03 補充租賃合約』之附件1、附件2所示照片、圖示及『復興
04 北路97-99號恢復工程』有就此部分為約定，即屬系爭終
05 止協議書第3條所稱規範不清、疑義之狀況，依系爭終止
06 協議書約定應由碩鉉公司解釋之，證人招鴻鈞即認此部分
07 均屬系爭復原工程，如上所證，是此部分應屬原告復原之
08 義務。而系爭租賃物第2部分復原工程，碩宏公司分別於
09 106年8月22日初驗、同年8月29日複驗及8月31日第二次複
10 驗，仍然尚有下列缺失等均未為改善：(1)空調冰水送/回
11 水主幹管路分支至B1F層，其空調分支管路系統沿用既有
12 管路徑及管徑（管徑約6吋及路徑約25M），其管路路徑及
13 高程過低，導致99-97號B1F層天花板高度不足（相較租屋
14 前低約20~25CM），(2)空調冰水送/回水主幹管路分支至
15 B1F層，其管徑及路徑請依原始位置復原，(3)梯廳區域空
16 調箱及非原大樓既有管路請拆除，(4)裝修等材料證明尚未
17 開立；另關於驗收缺失部分，被告亦於106年9月13日通知
18 原告復原義務主要缺失尚有：(1)冰水送及回水主幹管路分
19 支至地下一樓部分，其管路沿用原商場自設既有管路（管
20 徑6吋且管路設置高度較低），故造成目前復原之天花板
21 高度過低，嚴重影響室內空間，且與原雙方協議書附件圖
22 所示之管路位置差異甚大，(2)梯廳區天花板上尚有原商
23 場之設備如空調箱及風管與管線等未拆除，嚴重影響公共
24 區及本97及99號之門面，(4)廁所部分請依管委會之指示依
25 原面積復原，男女廁間之隔牆並需依其指示完整隔至樓板
26 頂並以實牆處理以維個人使用之隱私，(4)裝修等材料證明
27 尚未開立，有106年8月31日會議紀錄、106年9月13日被告
28 函文暨碩鉉公司8月31日複驗缺失說明（見北簡卷第139至
29 145頁），是原告就第2部分確實未履行系爭終止協議書之
30 義務。

31 (二)原告請求返還押金是否有理由？

- 01 1.系爭終止協議書第3條第2項約定：「乙方施工完成後，應
02 提出完整竣工圖交付甲方，並通知甲方進行驗收。就驗收
03 合格與否，雙方應尊重碩鉉公司之意見。驗收合格者甲方
04 應簽認同意；驗收不合格者，乙方應在期限內改善完畢並
05 通知甲方複驗，迄至合格時。經二次複驗後仍無法合格者
06 ，甲方就無法改善部分得主張減價收受；經甲方認定無法
07 改善部分，由甲乙雙方議定價值，逕由押金中抵扣之，如
08 無法達成合意，該部分之價值由碩鉉公司認定之。」（見
09 北簡卷第136頁），因兩造就減價收受無法合意，即由碩
10 鉉公司依該條項約定認該減價收受之總額為2,014,565元
11 。
- 12 2.系爭終止協議書第7條約定：「自106年8月1日起至各該部
13 分系爭租賃物點交日止，乙方應依下列金額給付租金予甲
14 方（營業稅另計）：(2)第2部分：97、99號地下一樓每日
15 租金13,135元，三個停車位每日租金1,000元；但自106年
16 10月1日起至點交日止，97、99號地下一樓每日租金26,
17 270元，三個停車位每日租金2,000元，(3)第3部分：每日
18 租金27,642元」（見北簡卷第137頁）。經查，第2部分至
19 107年2月5日始完成驗收點交，有碩鉉公司107年3月20日
20 碩字第1070320號函可證（見本院卷第115頁），是原告應
21 給付被告第2部分106年8月及9月租金855,120元、106年10
22 月1日至107年2月5日租金3,530,688元；又第3部分於106
23 年8月17日點交完畢，如前所述，是原告應給付被告第3部
24 分106年8月1日至同年月17日租金493,409元。
- 25 3.原告給付被告押金共計3,009萬元，惟原告需給付被告(1)
26 第3部分106年8月1日至同年月17日租金493,409元、(2)第2
27 部分106年8月及9月租金合計為855,120元、(3)3個月違約
28 賠償金9,803,115元、(4)減價收受2,014,565元、(5)第2部
29 分106年10月1日至107年2月5日租金3,530,688元，是被告
30 應返還原告押金餘額為13,393,203元；然被告已於106年9
31 月26日先行返還原告押金15,003,382元，有被告106年9月

01 18日函文可參（見北簡卷第146頁），顯較被告應返還原
02 告押金餘額為多，是本件被告並無未返還原告押金餘額之
03 情，原告所請，即屬無據。

04 五、綜上所述，原告就第2部分未履行系爭終止協議書之義務，
05 且計算後被告並無未返還原告押金餘額之事，是原告請求即
06 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即
07 失所附麗，應併予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
09 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 108 年 1 月 15 日
12 民事第二庭 法 官 楊惠如

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 108 年 1 月 15 日
17 書記官 吳建元