臺灣屏東地方法院民事判決

115年度潮小字第268號

原　　告　莊芯慈
　　何怡軒
被　　告　蔡閔如
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣29,000元，及自民國115年6月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並應給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，加計週年利率5%計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣29,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條之23及第436條第2項分別定有明文。原告原請求：被告蔡閔如應給付原告新臺幣（下同）35,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（本院卷第7頁）。嗣變更為：被告應給付原告29,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（本院卷第195頁）。核其所為，係屬縮減應受判決事項，參諸首揭規定，應無不合，得以准許。

二、原告主張：原告向被告承租門牌號碼屏東縣○○鄉○○路00號2樓之3之房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間為民國114年9月5日至115年3月5日，每月租金14,500元，且於訂約時應給付2月租金即29,000元作為押租金。詎料於租賃契約到

期後，原告已將系爭房屋返還被告，被告卻拒不返還押租金，為此，爰依民法租賃關係之法律關係，提起本訴等語。並聲明：如前開變更後訴之聲明所示。

三、被告則以：兩造租賃契約約定租到115年3月5日，但原告在同年2月11日才說不續租，被告當下說僅能退還1月押租金，且原告並未返還系爭房屋鑰匙，要怎麼知道原告沒有退租等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠查，原告向被告承租系爭房屋，約定租賃期間為114年9月5日至115年3月5日，每月租金14,500元，且於訂約時應給付2月租金即29,000元作為押租金等事實，有兩造通訊軟體Line（下稱Line）對話記錄、住宅租賃契約書在卷可稽（本院卷第95-191頁），且為兩造所未爭執，堪信為真實。

㈡按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許。查，爬梳兩造Line對話記錄，原告於115年2月12日告知不續租，並詢問被告得來交屋之時間，以便請打掃人員清潔系爭房屋（本院卷第182頁），被告則稱會找房仲進屋看；原告嗣於翌日傳送系爭房屋已清空之照片（本院卷第184、186頁），並於同月23日表示已全部搬空，而被告則答稱好等語（本院卷第188、190頁），是此足見，原告於租賃期間屆滿後，已為搬離系爭房屋，將系爭房屋之承租使用權放棄並置於出租人即被告可以實力支配自由處置系爭房屋之狀態，縱然原告尚未交還鑰匙，兩造租賃關係亦已消滅，被告亦未提出原告有何欠租或其他債務不履行而得抵充押租金之情，自應返還押租金。因此，原告主張被告應返還2月押租金29,000元，洵堪有據。被告雖以前詞為辯，然法律並無規定承租人於租賃期間屆滿前，應提前幾日告知出租人是否續約之義務，是除兩造另有約定外，不得任意扣除押租金，而被告並無法提出兩造訂有特約之證據，

是其所辯，容難採信。

㈢原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日起，即自115年6月18日起（本院卷第83頁），至清償日止，按週年利率5%計算之利息，依民法第229條、第233條第1項前段、第203條等規定，同為有據。

五、綜上所述，原告依民法租賃之法律關係，請求被告給付如主文第一項所示，為有理由，應予准許。

六、本判決係適用小額程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20規定依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定諭知被告得供擔保後免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

本件訴訟費用額，依職權確定如主文第2項所示金額。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日

潮州簡易庭　法　官　吳建緯

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書。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　　115　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　林銀雀