

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壠簡字第1504號

原告 彌勒園振

被告 曾政紳

訴訟代理人 林翰榕律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣202,238元，及自民國113年6月1日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之三十五，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣202,238元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國113年1月18日簽訂租賃桃園市○○區○○○路000號房(下稱本案房屋)之租賃契約(下稱本案契約)，依本案契約第5條之規定，原告交付新臺幣(下同)58萬元作為押租保證金，若被告不續租，則原告應於遷空、交還本案房屋後無息退還押租保證金，而本案契約於113年5月31日合意終止，原告並已交還本案房屋並經被告點交無誤，被告應返還押租金給原告，另原告並無積欠被告租金，且被告於租賃期間占用本案房屋1/3，故兩造口頭合意將租金扣減1/4，兩造口頭約定4月租金為145,000元，5月租金為217,500元，另原告至多僅積欠被告電費15,262元等語。爰依民法第179條提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告58萬元，及自113年5月31日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：本案契約因原告提出終止租約之意思表示，依本
02 案契約第18條之規定，原告應賠償一個月租金，原告雖主張
03 本案房屋有1/3為被告使用，然依原告繪製之平面圖及廠區
04 照片，難以證明有上開情形，且原告於113年2月21日即給付
05 87萬元(即2個月押金與3月份租金29萬元)，後再於4月給付1
06 45,000元，5月給付為217,500元，如原告所述為真，原告理
07 應按月扣減1/3租金，豈有每月租金不同之理，故被告以原
08 告積欠4月及5月租金217,500元，且原告積欠電費64,537元
09 (電號00-00-0000-00-0、00-00-0000-00-0)，加計一個月賠
10 償金，合計積欠572,037元作為抵銷抗辯等語，資為抗辯。
11 並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保請准宣告免為假執
12 行。

13 三、本院得心證之理由

14 原告主張兩造就本案房屋簽立本案契約，而本案契約於113
15 年5月31日終止，原告於簽立本案契約時交付押租金58萬元
16 迄今尚未返還，另原告於4月給付145,000元租金及5月給付
17 為217,500元租金等情形，除契約終止之原因為何、被告主
18 張抵銷之部分是否有據外，其餘事實均為兩造所不爭執，堪
19 信原告上開主張之事實為真。然本件原告主張返還押租金，
20 為被告所否認並以前開抵銷抗辯為由為主張，則本件爭點厥
21 為：(一)本案契約之租賃範圍及租金約定為何？(二)被告主張之
22 抵銷範圍是否有據(包含違約金、積欠租金及電費)？(三)原
23 告主張不當得利是否有據？

24 (一)本案契約之租賃範圍及租金約定為何？

25 1. 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
26 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
27 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
28 驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主
29 要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法
30 律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字
31 面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意(最高法院

01 98年度台上字第1925號民事判決意旨參照)。是當事人間
02 成立之契約內容，應綜合客觀事證，依文義詳為審究當事
03 人真意，並於不違反經驗法則與論理法則之前提下，就契
04 約條款間之適用關係為解釋、論斷。次按按當事人主張有
05 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
06 277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原主張權利者，
07 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己
08 主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
09 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

10 2. 經查，細譯本案契約第1條、第3條之記載可知，本案契約
11 租賃標的範圍為本案房屋，租期為113年3月1日至115年2
12 月28日止，每月租金為29萬元，此有本案契約在卷可考
13 (見本院卷第6頁)，原告雖主張被告於租賃期間占用本案
14 房屋1/3，有平面圖、原告使用照片、錄影檔等件為證，
15 並主張兩造口頭合意將租金扣減1/4等語，然觀諸原告所
16 提兩造之對話紀錄顯示「原告：可是你一開始就沒照合約
17 走哦，講好的1/3，又不講信用。被告：簽約前我的現況
18 就是這樣，1/3的使用我也折讓給你了」等語(見本院卷第
19 51頁)，是從兩造之對話紀錄可知，本案契約約簽立時，
20 本案房屋確實有1/3為被告所使用，此與被告所稱「簽約
21 前我的現況就是這樣，1/3的使用我也折讓給你了」相
22 符，惟被告所稱「1/3使用折讓給你」等情，其意思是簽
23 約時依現狀折讓後之租金為每月29萬元，雙方成立本案契
24 約，或者係成立本案契約後，兩造又再另外合意就租金29
25 萬元再扣減，則有疑義，依前開說明，原告既主張兩造有
26 口頭合意之事實，此部分自有利於原告，應由原告負舉證
27 責任，然依原告之舉證，尚難使本院認定兩造有於本案契
28 約成立後再合意更改契約租金之意思。準此，本案契約之
29 租賃範圍雖為本案房屋，然契約成立時，本案房屋由被告
30 使用1/3，其餘為原告使用，且租金約定為每月29萬元無
31 訛。

01 (二)被告主張之抵銷範圍是否有據（包含違約金、積欠租金及電
02 費）？

03 1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
04 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條
05 固定有明文。然當事人主張有利於己之事實者，就其事實
06 有舉證責任，民事訴訟法第277條亦有明定，又同法第400
07 條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張
08 抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實
09 自負有舉證責任（最高法院88年度台上字第3398號判決意
10 旨參照）。而當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉
11 證之責任，民事訴訟法第二百七十七條定有明文。又事實
12 有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，
13 反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責
14 任（最高法院105年度台簡上字第16號民事判決意旨參
15 照）。申言之，當事人之一方對於其主張之事實已盡證明
16 之責後，對造當事人對該主張之抗辯若無確實證明方法或
17 僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，是主張
18 法律關係存在之當事人，僅須就該法律關係發生所須具備
19 之要件負舉證之責任，至於他方主張有利於己之事實，則
20 應由他方舉證證明之。復按當事人得約定債務人於債務不
21 履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，
22 視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於
23 適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金
24 者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當
25 時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法
26 第250條定有明文。而民法第250條就違約金之性質，區分
27 為損害賠償預定性質之違約金及懲罰性違約金，前者乃將
28 債務不履行債務人應賠償之數額予以約定，亦即一旦有債
29 務不履行情事發生，債務人即不待舉證證明其所受損害係
30 因債務不履行所致及損害額之多寡，均得按約定違約金請
31 求債務人支付，此種違約金於債權人無損害時，不能請

01 求。後者之違約金係以強制債務之履行為目的，確保債權
02 效力所定之強制罰，故如債務人未依債之關係所定之債務
03 履行時，債權人無論損害有無，皆得請求，且如有損害
04 時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害賠償（最高法院
05 83年度台上字第2879號判決意旨參照）。又約定之違約金
06 額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條亦有明
07 定。約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人
08 因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡
09 酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部
10 履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及
11 消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為
12 唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀斷之。
13 是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌
14 減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是
15 否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否
16 酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與
17 其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬
18 之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金
19 。俾債權人於債務人違約時，除約定之違約金外，並得請
20 求其他損害賠償，庶符合當事人訂約之真義（最高法院10
21 9年度台上字第1013號、106年度台上字第1853號判決意旨
22 參照）。

23 2. 經查，被告主張依本案契約第18條之約定，原告應賠償1
24 個月租金29萬元為抵銷，原告則主張兩造係「合意終止」
25 而不用賠償等語，故就抵銷之部分應由被告舉證。而細譯
26 本案契約第18條記載「特約應受強制執行之事項：1. 租賃
27 期間內原告若擬提前遷離他處時，原告應賠償被告1個月
28 租金，原告絕(按：契約記載決字，應屬誤繕)不異議」等
29 語，而依契約之解釋，本條係特別約定原告於提前搬遷
30 時，應賠償1個月租金，此部分堪認為兩造約定係以賠償
31 總額約定，而為損害賠償總額預定違約金之性質。又此條

01 約定「原告若擬提前遷離他處」，並未特別約定排除「合
02 意終止」之情形，亦即無論原告單方終止契約或者兩造合
03 意終止契約，均構成原告應賠償1個月之租金之事實，是
04 此部分原告主張毋庸賠償並無依據。惟本院考量本案契約
05 時間為113年3月1日起，而本案契約終止日為113年5月31
06 日止，中間僅經過3個月，約佔整個契約期間即2年期間之
07 1/8，亦即原告於契約成立後不久即契約，使用之期間不
08 長，是本院認本件違約金應酌減1/2，即被告主張違約金1
09 45,000元為抵銷，應屬有據，逾此範圍之抵銷即屬無據。

10 3. 次查，原告於4月給付145,000元租金及5月給付為217,500
11 元租金等情為兩造所不爭執，然本案契約之租金為每月29
12 萬元已如前述，是2個月之租金總額為58萬元，原告僅給
13 付362,500元(計算式：145,000+217,500=362,500)，尚餘
14 217,500元未給付(計算式：580,000-362,500=217,500)，
15 是被告主張原告積欠217,500元之租金而為抵銷，應屬有
16 據。

17 4. 再查，被告主張原告積欠電費64,537元(電號00-00-0000-
18 00-0及00-00-0000-00-0)，並據此主張抵銷等語，然觀諸
19 原告所提原證六對話紀錄記載「被告：(發布電費帳單)
20 44678+33243=77921，77921/2=38960。原告：這是2個
21 月，這樣你一個月花不到2萬。被告：我以前2個月才2萬
22 多(張貼轉帳38,960元之明細)」(見本院卷第52頁至第53
23 頁)，而上開對話紀錄輔以被告所提之繳費通知單可知，
24 「44678」即為電號00-00-0000-00-0，計費期間為113年2
25 月26日至113年4月28日，繳費期間為113年5月26日之總應
26 繳費用44,678元之單據(見本院卷第32頁)；「33243」即
27 為電號00-00-0000-00-0，計費期間為113年2月26日至113
28 年4月28日，繳費期間為113年5月26日之總應繳費用33,24
29 3元之單據(見本院卷第31頁)。而上開計費時間期間之電
30 費總額為77,921元，依兩造對話紀錄可知，總電費為77,9
31 21元，原告將總額除以2並繳納38,960元電費給被告，被

01 告亦回答「這樣你一個月花不到2萬」等「表示認同原告
02 應負擔之費用部分」之語句，堪認兩造就上開2電號之電
03 費負擔約定各自分擔1/2已有合意，且原告業已將上開2電
04 號就計費期間為113年2月26日至113年4月28日應負擔之費
05 用繳納完畢。

06 5. 承上，被告雖以答辯(二)狀主張上開2電號，於計費期113
07 年2月26日至113年4月28日，扣除不屬於租期部分之費用
08 總額為60,746元(計算方式如本院卷第36頁)，加計計費期
09 間113年4月29日至113年5月31日之電費42,751元(計算方
10 式如本院卷第36頁)，合計應負擔103,497元之電費等語。
11 然觀諸上開2電號於113年4月29日至113年6月26日計費期
12 間之費用，分別為20,773及33,799元，合計為54,572元
13 (見本院卷第34頁至第35頁)，而計費時間若自113年4月29
14 日起算，分別算至本案契約終止日即113年5月31日以及計
15 費期間末日即113年6月26日，以始日及末日均列入計算之
16 方式，分別為33日及59日，是113年4月29日至113年5月31
17 日計費期間費用總計應為30,523元(計算式： $54,572/59*33=30,523$ ，
18 小數點後四捨五入)，再依兩造約定各自分擔
19 1/2之比例計算，原告應負擔之電費即為15,262元(計算
20 式： $30,523/2=15,262$ ，小數點後四捨五入)。準此，原告
21 主張其僅需再給付電費15,262元給被告等情並非無據，被
22 告就此部分抵銷抗辯復未再提出其他事證以實其說，堪認
23 被告就積欠電費部分，僅得以15,262元為抵銷甚明。

24 6. 綜上所述，被告主張抵銷之部分，就積欠租金217,500
25 元、積欠電費15,262元、積欠違約金145,000，合計為37
26 7,762元(計算式： $217,500+15,262+145,000=377,762$)，
27 被告於此範圍主張抵銷即屬有據，逾此範圍之主張即屬無
28 據。

29 (三)原告主張不當得利是否有據？

30 1. 按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返
31 還其利益。民法第179條定有明文。而不當得利依其類型

01 可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得
02 利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者
03 乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行
04 為）或法律規定或事件所成立之不當得利。在「給付型之
05 不當得利」固應由主張不當得利返還請求權人（受損
06 人），就不當得利成立要件中之「無法律上之原因」負舉
07 證責任；惟在「非給付型之不當得利」中之「權益侵害之
08 不當得利」，由於受益人之受益非由於受損人之給付行為
09 而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益，因此祇要受
10 益人有侵害事實存在，該侵害行為即為「無法律上之原
11 因」，受損人自不必再就不當得利之「無法律上之原因」
12 負舉證責任，如受益人主張其有受益之「法律上之原
13 因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任。

14 2. 經查，本案契約第5條約定「原告於訂約時交付被告58萬
15 元作為押租保證金，原告如不繼續承租，被告應於原告遷
16 空、交還房屋後無息退還押租保證金」等語（見本院卷宗
17 第6頁正反面），而原告主張其已遷空返還本案房屋，且交
18 付58萬元押租金給被告，為兩造所不爭執，是依前開所
19 述，本件係因原告之給付關係而生之給付型不當得利，應
20 由原告就「無法律上之原因」負舉證責任。

21 3. 承上，本件原告雖已就返還58萬元之押租保證金之事由為
22 舉證，然被告既得主張377,762元之抵銷，則原告得主張
23 不當得利之金額即為202,238元（計算式：580,000-377,76
24 2=202,238），是原告於此範圍之主張即屬有據，應予准
25 許；逾此範圍之主張即屬無據，應予駁回。

26 四、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
27 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
28 定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利
29 率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
30 週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項、
31 第203條亦分別規定甚明。經查，本案契約既於113年5月31

01 日終止且遷空交還本案房屋，依本案契約第5條之規定，則
02 應無息退還押租保證金，故就押租金之返還即屬給付有確定
03 期限之債，被告應於本案契約終止日且遷空交還本案房屋日
04 之翌日即113年6月1日起，負擔按年利率5%計算之法定遲延
05 利息，原告主張自113年5月31日起算即屬無據，應予駁回。

06 五、綜上所述，原告依不當得利主張如主文第1項示，為有理
07 由，應予准許；逾此範圍之主張即屬無據，應予駁回。

08 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
09 第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，並依同法第3
10 92條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免
11 為假執行。另原告就勝訴部分所為宣告假執行之聲請，僅在
12 促使法院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職
13 權宣告假執行，惟此部分聲請既已依職權宣告，無再命原告
14 提供擔保之必要，是不另為准駁之諭知，附此敘明。至原告
15 敗訴部分，其假執行之聲請即因訴之駁回而失所依據，應併
16 予駁回。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
18 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
21 中壢簡易庭 法 官 方楷烽

22 以上為正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
24 訴理由。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日
27 書記官 黃敏翠