

臺灣桃園地方法院小額民事判決

115年度壠小字第526號

原告 莊明慧

被告 程宗璠

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣4,500元。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣4,500元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國114年3月25日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃租約），由原告向被告承租門牌號碼桃園市○○區○○路0段00號14樓之10號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自114年4月1日至115年3月31日止。嗣雙方於114年12月1日簽署房屋租賃契約終止協議書（下稱系爭協議書）、終止住宅租賃契約書（下稱系爭終止契約書），合意提前終止系爭租約，原告已依約於114年12月1日將系爭房屋返還予被告，並完成點交，依系爭協議書之約定，雙方同意不對其內容為任何權利主張或爭執，惟被告迄今仍自行扣留押金新臺幣（下同）4,500元未返還，經原告多次催告，被告仍拒不退還。基此，爰依系爭協議書、系爭終止契約書之約定提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告4,500元。

二、被告則以：原告弄壞系爭房屋的沙發，所以我才扣押金4,500元等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）原告主張兩造於114年3月25日簽訂系爭租賃租約，由原告向被告承租系爭房屋，約定租賃期間自114年4月1日至115年3

01 月31日止。嗣雙方於114年12月1日系爭協議書系爭終止契約
02 書，合意提前終止系爭租約，原告已依約於114年12月1日將
03 系爭房屋返還予被告，並完成點交，被告迄今尚有4,500元
04 押金未返還乙節，業據其提出系爭協議書、系爭終止契約書
05 為證（見本院卷第4頁、第5頁），且為被告所不爭執（見本
06 院卷第18頁反面），自堪信為真實。

07 (二)按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
08 句，民法第98條定有明文。而探求契約當事人之真意，本應
09 通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值
10 等作全般之觀察（最高法院74年度台上字第355號裁判意旨
11 參照）；如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基
12 之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法
13 則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並
14 將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義
15 務是否符合公平正義（最高法院96年台上字第286號判決要
16 旨參照）。經查，押租金之主要目的固在擔保承租人租金之
17 給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠
18 租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，原則應發生當
19 然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨可
20 資參照），惟如前述兩造已於114年12月1日簽訂系爭協議
21 書、系爭終止契約書，合意提前終止系爭租約，並已於同日
22 點交完成，而依系爭協議書第2條約定：「甲乙雙方同意於1
23 14年12月1日完成點交，於114年12月2日起無租賃居住事
24 實，終止前開契約，雙方不得對其內容為任何權利主張或爭
25 執」（見本院卷第4頁），既兩造係於合意終止系爭租約並
26 完成系爭房屋之點交後，而約定「雙方同意不對其內容為任
27 何權利主張或爭執」，堪認兩造應已拋棄因系爭租約所生之
28 債務不履行或損害賠償等相關權利，被告自不得再以原告為
29 妥善保管系爭房屋內之沙發為由，主張應扣抵押租金4,500
30 元，從而，原告依系爭協議書、系爭終止契約書之約定，請
31 求被告返還押金4,500元，應屬有據。

01 四、綜上所述，原告依系爭協議書、系爭終止契約書之約定，請
02 求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許。

03 五、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
04 第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依民事訴訟法
05 第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規
06 定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
09 列，附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依同法第436
11 條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日
13 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 6 月 16 日
20 書記官 吳宏明

21 附錄：

22 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

23 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
24 理由，不得為之。

25 二、民事訴訟法第436條之25：

26 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

27 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

28 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

29 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436 條之32第2 項規
30 定於小額事件之上訴程序準用之）上訴狀內未表明上訴理由
31 者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審

01 法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁
02 回之。