

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度豐小字第1130號

原告 健享科技股份有限公司

法定代理人 潘青田

被告 何森林

訴訟代理人 何昆澤

上列當事人間請求返還租金事件，本院於民國115年3月12日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用新臺幣1,500元，由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民
事訴訟法第386條所列各款情形，應依被告之聲請，由其一
造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造前於民國112年7月1日間簽訂房屋租賃契約
書（下稱系爭租約），約定原告向被告承租臺中市○○區○
○路000巷00號之廠房（下稱系爭廠房），租賃期間自112年
7月1日至119年6月30日，原告並繳付保證金新臺幣（下同）
26萬元，嗣原告將系爭廠房部分轉租予訴外人連志豪、連清
茂（下稱連志豪、連清茂）。兩造於114年4月30日終止系爭
租約，原告並已繳付租金至114年4月底，依系爭租約第3條
第2項約定，被告須於系爭租約終止時返還保證金，因連志
豪、連清茂仍欲繼續承租系爭廠房，且連志豪、連清茂前有
給付20萬元押租金予原告，與原告給付予被告之保證金相差
6萬元，兩造即約定由連志豪、連清茂給付6萬元予原告，再

01 由連志豪、連清茂與被告間就114年5月份之租金扣除此6萬
02 元，詎被告與連志豪、連清茂簽約時，未讓連志豪、連清茂
03 扣除6萬元，原告僅得將6萬元返還予連志豪、連清茂，是被
04 告尚有6萬元未返還予原告，迭經原告催討，均置之不理；
05 為此，爰依系爭租約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲
06 明：被告應給付原告6萬元，及自支付命令送達翌日起至清
07 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

08 二、被告則以：原告向被告承租系爭廠房後，再將系爭廠房部分
09 轉租予訴外人連志豪、連清茂，嗣原告不願意繼續承租系爭
10 廠房，被告之訴訟代理人即與原告之法定代理人及連清茂協
11 議，將原告前給付予被告之保證金26萬元，其中20萬元作為
12 連志豪、連清茂向被告承租系爭廠房之保證金，剩餘6萬元
13 部分，因原告並未給付114年4月份之租金及114年3、4月份
14 之水電費，故被告並未將6萬元返還予原告等語，資為抗
15 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔
16 保請求免為假執行。

17 三、本院之判斷：

18 (一)原告主張兩造於112年7月1日間簽訂系爭租約，約定原告向
19 被告承租系爭廠房，租賃期間自112年7月1日至119年6月30
20 日，原告已繳付保證金26萬元，原告並將系爭廠房部分轉租
21 予連志豪、連清茂，嗣兩造於114年4月30日終止系爭租約，
22 並將前揭保證金26萬元中之20萬元作為連志豪、連清茂向被告
23 承租系爭廠房之保證金，其餘6萬元被告則未返還原告等
24 事實，業據原告提出系爭租約、臺中漢口路郵局存證號碼50
25 9號存證信函等件為證〔見本院114年度司促字第22422號卷
26 (下稱司促卷)第7-11頁〕，且為被告所不爭執(見本院卷
27 第57-59頁)，是此部分之事實，首堪認定。

28 (二)原告主張被告應返還其6萬元等語，被告則以前開情詞置
29 辯，經查：

30 1.按「每月租金新台幣壹拾伍萬元整.....。」、「保證金新
31 台幣貳拾陸萬元整，於租賃期滿或終止租賃契約，乙方

（按：即原告）於結清應付款項履行應盡義務並交還房屋時無息返還。」系爭租約第3條第1、2項分別定有明文（見司促卷第7頁），揆諸前開規定，原告請求被告返還保證金須以結清應付款項為前提，倘原告有短付租金之情事，被告自得拒絕返還保證金。

2.次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。是請求履行債務之訴，當事人就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，若他造自認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則清償之事實，應由其負舉證之責。查原告主張其已依約繳納114年4月份租金，然為被告所否認，依前開說明，就114年4月份租金債權已因清償而消滅之事實，自應由原告負舉證之責，而原告就此僅泛稱其前已開立支票支付114年4月份租金等詞，並未舉其他積極證據以實其說，其主張難認有據；從而，原告既未能證明其已支付114年4月份租金，當應認被告此部分之抗辯為有據。

3.再按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。而原告既尚積欠114年4月份租金15萬元未給付，其所交付之保證金自應用於抵充其積欠之租金，據此，原告交付之保證金經抵充所欠租金後，已無餘額，其請求被告返還6萬元，礙難憑採。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告6萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決結果不生影響，爰不再逐一論述；另原告於115年3月12日言詞辯論終結後提出陳報狀，依法不生提出效力，本院無從審酌，附此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日

03 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

04 法 官 陳泳菖

05 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
06 由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、
07 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
08 決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴
09 者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 以上正本係照原本做成。

11 中 華 民 國 115 年 4 月 16 日

12 書記官 紀俊源