

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭小額民事判決

115年度豐小字第120號

原告 立慶資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 詹嘉翔

被告 許佛山

上列當事人間返還保證金事件，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新台幣1,500元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張略以：原告於民國111年3月17日向被告承租臺中市○○區○○路0段000號1至3樓房屋（下稱系爭房屋），並簽立「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約），租期自111年4月15日起至114年4月14日止，每月租金為新臺幣（下同）37,000元，保證金（即押租金）74,000元，系爭租約於114年4月14日屆滿，爰依系爭租約第三條第2項約定，請求返還保證金37,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

二、按所謂之爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。（最高法院99年度台上字第781號判決意旨參照）。

三、經查：被告就系爭租約曾以原告違反系爭租約為由，訴請原告損害賠償，經本院114年度訴字第2837號（下稱前案）判決確定，其中判決理由認定：「....依據系爭租約第6條第2

01 項：『乙方（即被告立慶公司）於終止租約或租賃期滿不交
02 還房屋，即應支付違約金新臺幣74,000元整，即二個月租
03 金，如訴訟時其訴訟費用、律師費用一切歸乙方負責支
04 付。』之約定，則原告以被告立慶公司未於租賃期滿交還房
05 屋為由，請求被告給付違約金74,000元，確屬有據。再就系
06 爭租約第3條第2項有約定押租保證金74,000元，原告應於租
07 賃期滿交還房屋時無息交還被告立慶公司，而系爭房屋已於
08 114年5月9日交還，原告即負有返還前開保證金之義務，則
09 原告主張以該保證金74,000元抵付前開違約金74,000元」在
10 案，有上開判決在卷可稽，前案既認被告請求原告給付違約
11 金74,000元有理由，且經被告主張抵銷原告支付之保證金7
12 4,000元，是依上開說明，本院即不得為相反判斷，是被告
13 辯稱原告應給付違約金並抵銷原告系爭租約保證金返還債
14 權，足堪認定。

15 四、原告對於被告之系爭租約保證金返還債權，既經被告主張抵
16 銷而消滅，則原告依訴請被告給付74,000元及自起訴狀繕本
17 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
18 由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
20 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

21 六、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為原
22 告敗訴之判決，應依職權確定訴訟費用額為新臺幣1,500元
23 （第一審裁判費），由原告負擔。

24 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日
25 臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

26 法 官 陳嘉宏

27 以上為正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向
29 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
30 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

01 法令之具體事實)，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
02 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

04 書記官 童秉三