

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

114年度基小字第287號

原告 張凱鈞

訴訟代理人 賴其均律師

被告 欣奕成興業股份有限公司

法定代理人 石樺蓁

上列當事人間請求返還押租金事件，經臺灣臺北地方法院裁定移送而來（113年度北小字第1488號），本院於民國114年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，由原告負擔百分之50。

事實及理由

一、原告主張：訴外人陳秀林（已歿）及被告共有門牌號碼基隆市○○路000號房屋（下稱系爭房屋），應有部分各2分之1，由被告法定代理人石樺蓁代理陳秀林，於民國112年12月10日共同出租系爭房屋予原告，約定租期自112年12月10日起至115年12月10日、押租金為新臺幣（下同）66,000元，並簽訂系爭房屋之租賃契約（下稱系爭租約），然兩造對於系爭房屋之出租事宜意見不一，兩造於112年12月25日合意終止系爭租約，此有LINE對話紀錄可證，故系爭租約於該日已合意終止。其後，原告並於113年1月15日將以原告名義申請之水、電過戶予被告，並交還系爭房屋之鑰匙，被告已另行出租系爭房屋，是亦可認系爭租約至遲於113年1月15日已合意終止。又系爭租約係由陳秀林、被告共同出租，被告應和陳秀林平均分擔押租金之返還責任，然被告遲未返還押租金之半數即33,000元，爰依系爭租約之法律關係，被告簽收，原告已完成系爭房屋之點交等語，並聲明：1.被告應給付原告33,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.原告願供擔保，請准予

01 宣告假執行。

02 二、被告則以：

03 (一)原告要求被告不得任意終止系爭租約，提前終止系爭租約必
04 須負擔罰金，故原告提出112年12月25日line對話截圖是話
05 講到一半，兩造於該日並無合意終止系爭租約。被告又發現
06 信箱遭到破壞，無法收到信件，且從未收到原告終止系爭租
07 約之意思表示。

08 (二)原告僅交付系爭房屋之鐵捲門遙控器及其中之鐵門鑰匙1支
09 給泥做及水電人員，是原告要施做泥做及水電。原告尚未返
10 還其他鐵門及信箱鑰匙，被告並未親自收到原告所返還之鑰
11 匙，且原告亦無點交系爭房屋予被告等語，並聲明：原告之
12 訴駁回。

13 三、本院之判斷：

14 (一)原告主張訴外人陳秀林及被告於112年12月10日共同出租系
15 爭房屋予原告，約定租期為自約定租期為自112年12月10日
16 起至115年12月10日、押租金為66,000元等情，為被告所不
17 爭執，並有系爭租約影本在卷可查（見北小卷第17至23
18 頁），堪信屬實。

19 (二)觀之被告法定代理人於112年12月25日下午1時48分，以通訊
20 軟體Line對原告表示：「不想租本店面 退定金」，原告雖
21 於同日下午1時48分回覆：「好的沒問題」，然被告法代隨
22 即於下午1時51分Line原告：「按張老闆手機通訊要求沒有
23 租賃本店面意願。」原告繼於下午1時51分回覆：「我沒有
24 要租？是你突然說不租吧？」被告法代於下午1時52分回
25 覆：「你要求不租 非本公司不租」，原告於下午1時53分回
26 覆：「我何時要求不租」、「我說我要解決問題」、「並非
27 在那講一堆沒有辦法解決的問題吧？」，被告法代於下午1
28 時54分回覆：「下午1：46分通話張董提及」，原告於下午1
29 時54分回覆：「你們這邊竟然都這樣說了反正有對話在 沒
30 關係」，此有原告提出之LINE對話紀錄截圖在卷可稽（見北
31 小卷第29頁）。由上可知，被告提出欲終止系爭租約之意思

01 表示後，雖經原告以LINE表示沒問題，然被告隨即確認原告
02 之真意是否要終止系爭租約，並告以被告沒有不出租之意，
03 原告即回應「我沒有要租？」「我何時要求不租」，並表示
04 其是要解決問題等語，可見依兩造前後對話觀之，兩造仍在
05 確認對方真意為何？亦即原告「是否確定不要承租」、被告
06 「是否確定不要出租」至為明確。是以，自不能僅憑被告曾
07 表示「不想租本店面 退定金」，原告回覆「好的沒問題」
08 之片段，斷章取意逕認兩造已合意終止系爭租約。從而，原
09 告主張兩造已於112年12月25日下午1時48分合意終止系爭租
10 約，無足可採。

11 (三)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證責任，民事
12 訴訟法第277條定有明文。原告主張其業於113年1月15日將
13 以原告名義申請之水、電過戶予被告，並交還系爭房屋之鑰
14 匙，被告已另行出租系爭房屋，以上事實可認系爭租約至遲
15 於113年1月15日已合意終止乙情，為被告所否認。查原告提
16 出系爭房屋113年3月水費通知單，僅證明用戶人即被告於11
17 3年1月9日至同年1月25日之水費應繳108元，並已於113年3
18 月15日繳納之事實；原告提出台電公司於113年1月15日受理
19 系爭房屋之收到登記單回條，僅證明申請戶名為被告、申請
20 項目為過戶；原告提出自來水公司出具系爭房屋之變更用水
21 人名義（過戶）證明，僅證明申請姓名為被告、變更用水人
22 名義（過戶）日期為113年1月15日，均無足證明兩造已「合
23 意終止系爭租約」，故原告將以「自己名義」申請之水電過
24 戶予被告之事實。況系爭房屋尚有被告應負責復水復電、水
25 電清運整理工程、後門不鏽鋼門窗修繕、鐵捲門、與鄰居協
26 商抽化糞池等工程，此觀兩造line對話紀錄自明（見北小卷
27 第25、27頁），是以被告辯稱原告交付鑰匙是為了原告要施
28 做泥做及水電乙情，即有可能，原告復未舉證證明其有交付
29 鑰匙、遙控器予被告之事實暨交付鑰匙、遙控器的目的是基
30 於合意終止租約而進行點交，原告空言依其舉止可認系爭租
31 約已合意終止云云，不足為採。又原告提出系爭房屋照片1

01 張，主張兩造於合意終止租約後，被告另行對外出租云云，
02 然觀系爭照片並無拍照日期，其上鐵捲門貼有「售」紅字
03 條，亦無從證明兩造合意終止租約後，被告另行對外出租之
04 事實。

05 四、綜上所述，原告所提證據無從證明兩造已合意終止租約，是
06 原告以此為據，請求被告被告給付押金33,000元及自起訴狀
07 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
08 息，為無理由，不應准許。

09 五、本件第一審裁判費為1,000元，業據原告於臺灣臺北地方法
10 院起訴時繳納。而原告係對陳德碩及被告起訴，請求陳德
11 碩、被告應各給付原告33,000元，故依此核算，訴訟金額未
12 逾10萬元，應繳納裁判費1,000元，然臺灣臺北地方法院於1
13 13年4月23日先將陳德碩被訴部分，裁定移送本院審理，其
14 後於同年9月3日將被告被訴部分，再裁定移送本院審理，是
15 以本件即無裁判費未繳之問題。又本件為原告敗訴判決，故
16 應由敗訴之原告依原起訴請求比例負擔訴訟費用，爰諭知如
17 主文第2項所示。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
19 於判決結果不生影響，爰不一一論列。被告雖聲請調查原告
20 有無以系爭房屋申請公司，證明原告要求被告配合創業之目
21 的為何，與本件無涉，核無調查必要，附此敘明。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日

23 基隆簡易庭法 官 黃梅淑

24 以上正本係照原本作成。

25 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
26 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

27 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
28 載上訴理由，表明下列各款事項：

29 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

30 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
02 書記官 謝佩芸