

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄小字第2235號

原告 安加社會企業股份有限公司附設高雄市私立安加居家長照機構

法定代理人 黃起富

訴訟代理人 莊雅婷

伍子萊

被告 彭雯娥

上列當事人間請求給付押租金等事件，本院於民國111年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣肆萬元供為原告預擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年9月23日簽立租賃契約，約定由原告向被告承租高雄市○○區○○路000巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋）作為長照站使用，租賃期間自110年10月1日起至110年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）為2萬元，押租金為4萬元（下稱系爭租約）。詎於系爭租約租期屆滿，並經原告點交返還系爭房屋予被告後，被告竟未依約定返還押租金4萬元。是原告自得請求被告返還押租金4萬元予原告。爰依系爭租約提起本件訴訟等語，並聲明：被告應付原告4萬元。

二、被告則以：原告於簽立系爭租約時表示以長期租賃為主，到期會簽新約，但於110年12月7日向伊表示因未符合衛生局規定，111年不再續租。然經伊查證係原告浮報公款，以致遭取消經營長照站資格，伊遭原告欺騙，故不能退還4萬元押

01 租金等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、經查，兩造於110年間簽立系爭租約，原告並繳納押租金4萬
03 元予被告，原告並於110年12月30日點交返還系爭房屋等
04 情，有系爭租約、匯款明細、點交確認書在卷可稽（見本院
05 卷第15至29、165頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

06 四、本院之判斷：

07 (一)按押租金在擔保租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係
08 消滅前，出租人雖不負返還之責，然租賃關係既已消滅，且
09 承租人無租賃債務不履行情事，其請求出租人返還押租
10 金，自為法之所許（最高法院83年度台上字第2108號判決意
11 旨可參）。是以，承租人所交付之押租金，於租賃關係消滅
12 後，出租人自負有返還押租金之責。經查，系爭租約第4條
13 約定：「一、擔保金（押金）由租賃雙方約定為貳個月租
14 金，金額為肆萬元整（最高不得超過二個月房金之總
15 額）...。二、前項擔保金（押金），除有第十一條第三
16 項、第十二條第四項及第十六條第二項之情形外，出租人應
17 於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還
18 之。」，有系爭租約可佐（見本院卷第15頁）。次查，原告
19 於110年10月12日給付押租金4萬元予被告乙節，有匯款明細
20 足參（見本院卷第25頁），又原告嗣於110年12月30日點交
21 返還系爭房屋予被告，亦有點交確認書可憑（見本院卷第16
22 5頁）。是系爭租約既已屆期終止，原告並交還系爭房屋予
23 被告，復無證據可證原告有何債務不履行情事應賠償被告，
24 依首揭說明，被告自應返還押租金4萬元予原告，原告請求
25 被告返還押租金4萬元，洵屬有據。

26 (二)按被詐欺而為意思表示者，依民法第92條第1項之規定，表
27 意人固得撤銷其意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事
28 人，應就此項事實負舉證之責任（最高法院44年台上字第75
29 號判決意旨可參）。若負舉證責任者先不能舉證，以證實自
30 己主張之事實為真實，則對造就其抗辯事實即令不能舉證，
31 或其所舉證據尚有疵累，亦不能認負舉證責任者之主張真

01 實。被告辯稱原告承諾屆期會簽立新租賃契約，然原告嗣表
02 示未符合衛生局規定，不再續租系爭房屋。惟實係原告浮報
03 公款，致無法經營長照站，伊遭原告欺騙等節，為原告所否
04 認，依前揭說明，自須由被告就遭原告詐欺一事負舉證之責
05 任。經查，被告辯稱前情，雖提出兩造LINE對話紀錄為憑
06 （見本院卷第89至99頁），然觀諸上開對話紀錄，並無原告
07 擔保系爭租約屆期會簽立新租約之表示。又系爭房屋租賃期
08 間自110年10月1日至同年12月31日，屬短期租賃。而原告陳
09 稱於簽約時係向被告表示111年度續租與否，須視實際服務
10 狀況、原告是否於續辦長照站而定，須待確定年度計畫才會
11 簽立租約，核與常情無違，亦與兩造僅簽立110年度短期租
12 約情形相符，原告前開主張應為可採。至原告雖曾向被告提
13 及會持續經營長照站等語（見本院卷第91頁），然此僅為原
14 告於商議租約過程之用語，自仍應以原告於簽立系爭租約
15 時，向被告表示續租與否須視實際經營情形狀況判定之最終
16 意思為準，是自難認原告有允諾被告長期承租系爭房屋，屆
17 期會簽立新租約等情。至被告另辯稱原告因浮報公款而遭取
18 消辦理長照站之資格，復未能提出任何證據以實其說，自無
19 從以被告單方面陳述，逕認被告所述為真。綜上，原告既無
20 詐欺被告，被告自不得據此拒絕依約返還押租金予原告，被
21 告所辯，自無可憑採。

22 五、綜上所述，原告依系爭租約，請求被告應給付原告4萬元為
23 有理由，應予准許。

24 六、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
25 436條之20規定，法院應依職權宣告假執行。並由本院依民
26 事訴訟法第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供
27 擔保，得免為假執行。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
29 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
31 額，依職權確定如主文所示之金額。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 15 日
02 高雄簡易庭 法 官 陳安信

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
05 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
06 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
07 人數附繕本）。

08 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
09 令為理由，不得為之。

10 中 華 民 國 111 年 11 月 15 日
11 書記官 蔡妮君