臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄小字第3263號

原　　告　郭家茗

000000000000000000

被　　告　林玉玲

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求房屋租押金返還事件，經本院於民國112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣陸仟元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；被告如以新臺幣陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第436條之23、第255條第1項但書第3款分別定有明文。本件原告起訴時，原聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）12,000元。㈡願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第11頁）。嗣於本院審理時捨棄請求6,000元之違約金（見本院卷第79頁），變更聲明為：㈠被告應給付原告6,000元。㈡願供擔保，請准宣告假執行。核其性質係減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告向被告承租高雄市○○區○○○路000巷000號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自民國110年4月1日至111年4月1日止，每月租金為3,000元。嗣因疫情影響致無法營業，請求被告減收租金未果，110年7月5日被告未經原告同意即清空系爭房屋，並租予他人收取租金。原告業已

繳付至6月份之房租，惟被告遲不願返還押租金6,000元。爰依系爭房屋租賃契約第12條第4款之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：如上之聲明。

二、被告則以：110年7月5日伊與原告進行房屋點交，物品是原告自行清空的，簽約時約定租期為一年，才會給原告租金優惠，當初有口頭約定未租滿一年押租金不會返還，且簽約時，原告要求多1個月的搬遷時間，原告請求不合理等語抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、法院之判斷：

本件原告向被告承租其所有系爭房屋，約定租賃期間自110年4月1日至111年4月1日止，每月租金為3,000元，應按月於每月1日前給付，原告於110年6月底曾傳訊息給被告要求減收租金，110年7月起即未繳交房租等事實，業據原告提出系爭租約、兩造LINE對話紀錄截圖（見本院卷第17至35頁）等件為證，原告所提出之前揭證據資料，核與原告所述相符，且被告亦不爭執，則原告主張此部分事實，堪信為真。惟原告依系爭租約主張被告應返還押租金6,000元等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件應審究者為：㈠兩造間系爭租約何時終止？㈡原告請求被告返還押租金6,000元，有無理由？

㈠兩造間系爭租約何時終止？

按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之，民法第450條定有明文。又定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450 條第3 項之規定，先期通知，為民法第453 條所明文。是定有期限之租賃，如無法定理由，自不得任意終止契約，但契約

當事人有特別約定得終止租賃契約時，自非法所不許。經查，依系爭租約第12條約定：「依約定得終止租約者，租賃之一方應通知他方」（本院卷第19頁），可知系爭租約之當事人即兩造均同意承租人或出租人於租約期限屆滿前，得終止租約。是以，系爭租約雖定有期限，惟兩造於簽約時，即合意租期屆滿前，契約之當事人有不得已之事由時均可提前終止契約。又原告主張其於110年6月底與被告協商終止租約事宜，被告即要求其應於110年7月5日遷離，此有上開LINE對話截圖在卷可證，足徵被告已為終止系爭租約之意思表示，是可認系爭租約已於110年6月30日合法終止。

㈡原告請求被告返還押租金6,000元，有無理由？

按系爭租約第12條第4款約定：「租期屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還與承租人」（本院卷第19頁），是原告應於訂約時，交於被告6,000元作為押租保證金，原告如不繼續承租，被告應於原告遷空、交還房屋後，無息退還押租保證金。被告固抗辯與原告口頭上約定租約未滿一年不得要求返還押租金云云，然未提出有利於己之證據以實其說，自難認兩造有約定租期未屆滿原告不得請求被告返還押租金之情形，原告既已將系爭房屋遷空返還被告，自得請求被告返還押租金6,000元。

四、綜上所述，兩造合法終止系爭租約，原告並已遷空返還系爭房屋予被告，其依約請求被告返還押租金6,000元，為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436 條之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436 條之23準用第436 條第2 項，適用同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條及同法第436 條

之19 條第1 項規定，確定本件訴訟費用額為第一審裁判費1,000元，應由被告負擔。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　30　　日

高雄簡易庭　法　官　張茹棻

以上正本係照原本作成。

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

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人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　30　　日

書記官　黃振祐