

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第2065號

原告 莊寶釵  
被告 紀玉珍  
被告 盧文理  
共同

訴訟代理人 盧緬誼

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣柒仟肆佰參拾玖元，及自民國一一三年七月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔十分之一，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息。餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣柒仟肆佰參拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告紀玉珍向伊承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號建物（下稱系爭建物）以經營早餐店，租期自民國106年7月16日起至113年6月30日止，每月租金新臺幣（下同）25,000元（下稱系爭租約），被告盧文理則為系爭租約連帶保證人。詎被告紀玉珍於系爭租約屆期後，遲至113年7月2日始搬遷完畢，且積欠113年5月及6月租金共5萬元未給付，雖被告紀玉珍曾有交付押租金5萬元，然被告紀玉珍亦積欠營業場所裝潢拆除費25,000元、113年5月8日至113年7月3日水費538元、113年5月15日至113年7月2日電費6,401元及逾期搬遷費2日7,000元，故伊不同意被告以押租金抵扣租金之請求，爰依侵權行為、不當得利及系爭租約之法律關係起訴，請求擇一為有利判決。聲明：被告應連帶給付原告5

01 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
02 5%計算之利息。

03 二、被告則以：系爭建物之裝潢已由伊自行拆除，兩造並於113  
04 年7月2日點交系爭建物完畢，被告無權嗣後再向伊請求裝潢  
05 拆除費25,000元，且早餐店於113年6月30日租期屆至後即無  
06 營業，113年7月1日及2日均在處理搬遷事宜，實無佔用系爭  
07 建物之意思，縱認有遲延搬遷之事實，原告請求逾期搬遷費  
08 數額過高等語，應予酌減，且上開費用均應以押租金5萬元  
09 抵扣等語，資為抗辯。聲明：原告之訴駁回。

### 10 三、得心證之理由

11 (一)按承租人交與出租人押租金之主要目的在於擔保承租人履行  
12 租賃債務，例如：租金之給付，租賃關係終了後，租賃物之  
13 返還以及遲延返還租賃物所生之損害賠償債務均是。蓋押租  
14 金契約，係信託的所有權讓與行為，乃承租人以擔保租賃契  
15 約所生債務之履行為目的，移轉押租金之所有權與出租人，  
16 如承租人履行租賃債務完畢，出租人即應全數返還，倘承租  
17 人有欠租或其他債務不履行情事，出租人當然得就押租金受  
18 償，苟有餘額再返還之。準此，出租人就押租金，負有附停  
19 止條件之返還義務，在出租人自己之債權受清償前，不負返  
20 還之義務；租賃關係終了，承租人若有欠租或其他債務不履  
21 行時，其所交付之押租金，無須當事人之意思表示，亦不問  
22 當事人之意思如何，發生「當然抵充」（法定抵充）之效  
23 力。

### 24 (二)經查：

25 1.被告紀玉珍前以自己為承租人、被告盧文理為連帶保證人，  
26 向原告承租系爭建物，被告紀玉珍於承租系爭建物時，並已  
27 給付2個月租金作為押租金共5萬元予原告，而系爭租約於11  
28 3年6月30日屆期終止，被告尚積欠113年5月及6月租金共5萬  
29 元等情，為兩造所不爭執（見本院卷第94、95頁），首堪採  
30 信。

31 2.原告主張被告除積欠113年5月及6月租金外，尚積欠系爭建

01 物裝潢拆除費25,000元、系爭建物113年5月8日至113年7月3  
02 日水費538元、113年5月15日至113年7月2日電費6,401元及  
03 逾期搬遷費7,000元，且伊不同意被告以押租金抵充積欠之  
04 租金云云，為被告以前詞置辯。查原告主張被告積欠系爭建  
05 物113年5月8日至113年7月3日水費538元、113年5月15日至1  
06 13年7月2日電費6,401元一節，業據提出繳費憑證在卷可憑  
07 （見本院卷第71、75頁），堪以採信。惟原告主張被告積欠  
08 系爭建物裝潢拆除費25,000元部分，固據提出發票1紙及施  
09 工照片數張在卷（見本院卷第73、99-111頁），然該發票所  
10 載日期為113年7月15日，且未載明施作之拆除工程細目為  
11 何，況原告僅提出拆除時之施工照片，並未舉證系爭建物出  
12 租予被告前、後之樣貌，本院自難僅憑該發票或施工之照片  
13 遽認被告有何未拆除裝潢以系爭建物原狀返還原告而致使原  
14 告尚須另支出裝潢拆除費用之情，是原告此部分主張，要無  
15 可採。

16 3.至原告主張被告逾期搬遷，依系爭租約第13條之約定、侵權  
17 行為及不當得利之規定請求被告給付違約金7,000元云云，  
18 為被告以前詞置辯。惟按約定之違約金過高者，法院得依職  
19 權酌減至相當之數額，民法第252條定有明文，此乃法院核  
20 減之職權，不待債務人之聲請（最高法院103年台上字第179  
21 號判決意旨參照）。依系爭租約第13條約定，租期屆滿或中  
22 途終止租約時，乙方應即搬遷，將租賃物以原狀交還甲方，  
23 不得有任何要求，如有遲延，每逾限1日，應給付甲方3,500  
24 元之違約金（見本院卷第11頁）。經查，原告主張被告於系  
25 爭租約終止後，仍繼續占有系爭房屋2日始搬遷完畢一節，  
26 為被告所不爭執（見本院卷第95頁），而兩造就逾期搬遷之  
27 損害賠償已以系爭租約第13條之違約金為約定，要無適用不  
28 當得利規定之餘地，又揆諸上開判決意旨，系爭租約第13條  
29 約定應視為賠償總額預定性質之違約金。本院審酌原告若無  
30 法如期收回系爭房屋，其所受損害應為未能另行出租之租金  
31 損失，及被告違約而生之催告返還系爭房屋、協商處理等成

01 本損失，併衡諸被告逾期搬遷僅2日期間，及社會經濟狀況  
02 與一般租賃交易常態，認系爭租約第13條關於違約金之約定  
03 尚嫌過高，應酌減為500元為適當，逾此部分之請求則屬無  
04 據。至原告主張依侵權行為請求被告給付逾期拆遷費云云，  
05 然原告就被告有何故意或過失侵害原告何種權利等節，均未  
06 舉證以實其說，原告此部分主張，亦屬無據，併此敘明。

07 4.是以被告繳交之押租金5萬元抵扣被告積欠之113年5月及6月  
08 房租、系爭建物113年5月8日至113年7月3日水費538元、113  
09 年5月15日至113年7月2日電費6,401元及逾期搬遷費500元  
10 後，被告尚積欠原告7,439元（計算式：50,000-000-0,000-  
11 000-00,000-25,000=-7439），原告請求被告給付7,439元為  
12 有理由，應予准許，逾此範圍要屬無據，不應准許。

13 四、綜上所述，原告依系爭租約之約定，請求被告連帶給付7,43  
14 9元，及自113年7月2日（見本院卷第43、45頁）起至清償日  
15 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此  
16 範圍之請求，為無理由，應予駁回。

17 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料  
18 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併  
19 此敘明。

20 六、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判  
21 決，依民事訴訟法第436條之20規定，就原告勝訴部分應依  
22 職權宣告假執行。並由本院依同法第436條之23、第436條第  
23 2項準用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供  
24 擔保，得免為假執行。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項，  
26 本件訴訟費用額，依職權確定如主文第3項所示。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
28 高雄簡易庭 法 官 林 容

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 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

01 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  
02 人數附繕本）。

03 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  
04 令為理由，不得為之。

05 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日  
06 書 記 官 冒佩好