

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第2084號

原告

即反訴被告 真美晶能源股份有限公司

法定代理人 陳振乾

訴訟代理人 齊健翔

被告

即反訴原告 達鉅企業有限公司

法定代理人 李清德

上列當事人間返還押租金事件，經本院於民國115年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣3萬5,654元，及自民國114年10月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣2,020元，由被告負擔新臺幣1,500元，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；餘由原告負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣3萬5,654元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 四、反訴原告之反訴駁回。
- 五、反訴訴訟費用新臺幣6,700元由反訴原告負擔。

事實及理由要領

壹、程序事項：

- 一、按訴狀送達後，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。民事訴訟法第255條第1項第3

01 款定有明文。查本件原告請求被告應給付新臺幣（下同）14
02 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按週年利率5%計算之利
03 息；原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國115年3月24
04 日具狀變更為：被告應給付原告3萬5,654元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起，按週年利率5%計算之利息，其餘聲明未變。
06 是原告係就訴訟標的金額部分減縮應受判決之聲明，依上開
07 規定，應予准許。

08 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
09 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，
10 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
11 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
12 有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連
13 關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩
14 者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所
15 主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標
16 的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標
17 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法
18 律關發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的
19 之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有
20 牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨可資參
21 照）。經查，反訴原告即被告於115年3月11日具狀提出反
22 訴，請求反訴被告即原告應賠償其惡意占用反訴原告即被告
23 所有門牌號碼新北市○○區○○路0段00號18樓之4房屋
24 （下稱系爭房屋）所生相當於租金之不當得利及懲罰性違約
25 金共49萬3,467元，核其反訴主張之訴訟標的與其本訴訴訟
26 標的之防禦有牽連關係，揆諸前揭法條規定，反訴原告提起
27 本件反訴，應予准許。

28 三、末按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，
29 不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適
30 用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法
31 官繼續審理。前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論

01 者，視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條第
02 1、2項定有明文。本件本訴訴訟標的金額為3萬5,654元，反
03 訴訴訟標的金額為49萬3,467元，合計已逾50萬元，本應適
04 用通常訴訟程序，惟兩造並無抗辯本件適用通常程序而為言
05 詞辯論，依上揭規定，應視為兩造均有適用簡易程序之合
06 意，附此敘明。

07 貳、實體事項：

08 一、本訴部分：

09 原告主張其向被告承租系爭房屋，簽訂租賃契約（下稱系爭
10 租約），約定租賃期間為111年3月18日至114年3月17日止，
11 原告並交付被告押租金14萬元。嗣兩造於租期屆滿後，合意
12 延長租期至114年6月30日始終止租賃關係，並完成系爭房屋
13 之點交，然經扣除114年6月30日前尚未結清之剩餘租金10萬
14 4,346元後，被告拒不返還剩餘押租金3萬5,654元（下稱系
15 爭押租金）。爰訴請被告返還等語。被告則抗辯稱系爭租約
16 租期屆滿後未同意延長租期，係原告惡意占用系爭房屋，積
17 欠被告相當於租金之不當得利及懲罰性違約金，應與系爭押
18 租金抵銷等語。

19 二、反訴部分：

20 反訴原告援引本訴之答辯，主張依系爭租約第2條第1項約
21 定，系爭租約於租期屆滿後即消滅，反訴被告仍惡意占用系
22 爭房屋107日，應給付相當於租金之不當得利25萬9,689元及
23 懲罰性違約金51萬9,378元，經扣除反訴被告前已給付114年
24 3月18日至同年5月17日之租金14萬5,600元及押租金14萬元
25 後，反訴被告尚應給付49萬3,467元等語。反訴被告則抗辯
26 稱兩造為合意延長系爭租約租期至114年6月30日，且於終止
27 當日即完成系爭房屋之點交等語。

28 三、本院之判斷：

29 （一）本訴部分：

30 1. 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
31 租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已

01 消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租
02 人返還押租金，自為法之所許。又按系爭租約第5條約
03 定：「保證金：依照原契約新台幣壹拾肆萬元整，乙方
04 （原告）應於簽約時同時轉為本次租約保證金；租期屆滿
05 或終止時，扣除因乙方使用所必需繳納之費用，甲方（被
06 告）無息返還。」經查，原告主張兩造係於114年6月30日
07 合意終止系爭租約，並經被告扣除尚未結清之剩餘租金10
08 萬4,346元後，尚餘系爭押租金未返還。業據提出終止房
09 屋租賃契約書（見本院卷第93頁，下稱系爭終止契約）、
10 兩造簽立系爭終止契約之照片及被告自行計算之剩餘租金
11 明細為憑，應堪信為真實。則依上開規定，原告請求被告
12 返還系爭押租金，自屬有據。

13 2. 被告雖抗辯稱兩造未合意延長系爭租約之租期至114年6月
14 30日，並欲以原告自系爭租約租期屆滿後，無權占有系爭
15 房屋所受有相當於租金之不當得利及懲罰性違約金抵銷等
16 語。惟按不動產之租賃契約，其期限逾1年者，應以字據
17 訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。租賃期
18 限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即
19 表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第42
20 2條、第451條分別定有明文。次按於訂約之際，若約明期
21 滿後絕不續租，或續租應另訂契約之方式，以阻止續約之
22 效力者，該租約於租期屆滿時，即當然消滅（最高法院10
23 6年度台上字第1636號民事判決、55年度台上字第276號、
24 41年度台上字第433號民事裁判要旨參照）。除當事人另
25 有新的租賃之合意，成立新的租賃契約外，承租人單方面
26 之繼續使用原租賃物，仍為無權占有之法律關係（最高法
27 院93年度台上字第986號判決意旨參照）。再按定期租賃
28 契約期滿後，是否變為不定期限租賃，在出租人方面係以
29 有無即表示反對之意思為條件，而非以有無收取使用收益
30 之代價為必要（最高法院107年度台上字第2127號判決意
31 旨可參）。是當事人於租約明訂期滿後續租應另訂契約之

01 方式，以阻止續約之效力者，該租約於租期屆滿時，即當
02 然消滅。然如當事人另有新的租賃合意，亦非不可。經檢
03 視系爭終止契約第1條約定：「雙方於民國111年3月18
04 日，所訂之房屋租賃契約於114年6月30日終止。」及原告
05 於114年3月18日至同年5月17日仍給付租金予被告等情，
06 可認定系爭租約於114年3月17日租期屆滿後，兩造已合意
07 轉為不定期限租約，則原告自非無權占有系爭房屋，亦無
08 受有相當於租金之不當得利，被告此部分抗辯，即非可
09 採。

10 (二) 反訴部分：

11 經核系爭租約於114年3月17日租期屆滿後，兩造已合意將
12 系爭租約轉為不定期限租約，並於114年6月30日合意終
13 止，業如前揭本訴部分所述。則反訴被告自114年3月18日
14 至同年6月30日期間並非無權占有系爭房屋，亦無受有相
15 當於租金之不當得利，反訴原告此部分主張，並非有據，
16 應予駁回。至於反訴原告另主張反訴被告係於114年7月2
17 日始交還系爭房屋，114年7月1日至同年月2日期間仍為無
18 權占有等語，為反訴被告所否認。而反訴原告就反訴被告
19 於114年6月30日終止系爭租約後仍無權占有系爭房屋乙節
20 亦未舉證以明，是反訴原告此部分主張，亦非有據。

21 四、從而，原告本於系爭租約之法律關係，請求被告給付如主文
22 第一項所示，為有理由，應予准許。至反訴原告即被告依系
23 爭租約之法律關係請求反訴被告即原告應給付反訴原告即被
24 告49萬3,467元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息，則為無理由，應予駁回。

26 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
27 執行。原告之聲請僅為促使本院發動，毋庸為准駁之諭知。
28 併酌定適當之數額，准被告供擔保後得免為宣告假執行，以
29 符公平。

30 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌
31 後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第83條第1項、
02 第91條第3項。本訴部分原告依其原請求金額繳納之裁判費
03 為2,020元，嗣原告減縮請求金額，減縮部分之訴訟費用依
04 民事訴訟法第83條第1項前段規定應由原告負擔，故被告應
05 負擔減縮後請求金額3萬5,654元所應繳納之裁判費1,500
06 元，爰依職權確定訴訟費用如主文第2項所示。

07 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日
08 內湖簡易庭法 官 黃依晴

09 以上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

13 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日
14 書記官 趙修頡