

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板小字第3156號

原告 鎰鼎重機有限公司

法定代理人 何忠明

訴訟代理人 陳振響

被告 呂陳鑾

呂沁樺

呂威莉

呂育宗

兼上四人共同

訴訟代理人 呂仰鎧

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國111年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、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2、3款定有明文，此於小額訴訟程序亦有適用。本件原告原起訴聲明請求：被告呂仰鎧應給付原告新臺幣（下同）15萬元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；嗣於110年4月26日具狀更正聲明為被告呂仰鎧應給付原告10萬元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；再於110年11月25日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告呂陳鑾、呂仰鎧、呂沁樺、呂威莉、呂育宗應連帶給付原告65,000元及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算

之利息，此核屬基於同一租賃契約及繼承所為之請求，且屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告主張：

(一)原告於民國96年7月19日向訴外人呂理舜承租桃園市○○區○○路000○0號鐵皮屋（下稱系爭房屋）約130坪，租賃期間自民國96年7月19日起至97年7月18日止，每月租金25,000元（下稱系爭租約），原告另有繳付押租金10萬元，並於租賃期限屆滿後以系爭租約內容繼續承租。嗣後被告呂仰鎧即呂理舜之繼承人於109年12月間要求要漲房租，原告決定不再續租，故於110年1月底搬遷完畢，之後訴外人呂理舜拒絕退租點交，並拒絕返還押金，而訴外人呂理舜業於98年5月4日死亡，被告等為其繼承人，應對訴外人呂理舜之前開債務負連帶清償之責。而被告呂仰鎧於110年4月24日僅退還押金35,000元，故尚欠押金65,000元未返還。為此，爰依租賃契約及繼承之法律關係，提起本件訴訟，請求被告返還押租金及賠償損害等語。並聲明：被告應連帶給付原告65,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(二)對被告抗辯之陳述：

1. 被告呂仰鎧所展示照片相連遮雨棚構造係向其父承租時經其父同意後搭建，其新舊輕易可辨，被告呂仰鎧繼承後至租約結束前，對此從未表示意見。109年2月原告考慮無力負擔其漲租之要求，與其解約前均無欠款，而後原告依約於110年1月底搬空，雙方約定2月4日前來點交，但被告呂仰鎧無故未到。110年2月9日被告呂仰鎧以line通信要求歸還鑰匙，又以相連之屋簷要求租金，並以此為由拒退押金。110年2月24日被告呂仰鎧前來，原告允諾會拆離附著部分並與之區隔，並表示此與廠房解約一事，應分別處理，但無共識，之後原告多次以line通信促其完成點交解約之事，然被告呂仰鎧仍藉故拖延。110年4月13日原告迫

01 於無奈以支付命令促其清償押金。110年4月24日被告呂仰
02 鎧突然來廠表示欲索回鑰匙，退還押金，見其帶租客看
03 房，顧及免橫生枝節，原告先收下被告呂仰鎧片面計算所
04 願退還之押金35,000元，並讓其索回鑰匙。

05 2. 110年1月至4月，原告確實沒有支付租金，否認故意不歸
06 還鑰匙，是被告不願來拿鑰匙。本來在LINE裡已經約定好
07 要來拿鑰匙，但110年2月26日當天，被告是找另外一個人
08 到場，沒有來拿鑰匙。110年4月24日，被告呂仰鎧來的時
09 候，原告就把鑰匙歸還，當時他說的圍牆部分，想說既然
10 被告這麼在意，原告就另外又做出一個圍牆，所以被告扣
11 留押金的理由不存在。至於被告表示因為鑰匙未還，導致
12 4.5個月不能租出，實際上是被告不來拿鑰匙。110年4月2
13 7日到店裡的只有律師，被告沒有到場。鑰匙原告一直都是
14 放在桌面上，是被告沒有取走，律師也不願取走，只說
15 請原告把牆隔開。

16 三、被告則以：

17 被告當初要調漲租金的時候，原告不同意，後來被告呂仰鎧
18 請原告繳還鑰匙的時候發現原告偷蓋廠房，且是直接連接在
19 被告呂仰鎧的廠房旁邊，被告呂仰鎧請求原告拆除該廠房
20 後，被告呂仰鎧就同意返還押金，但原告不同意，且不繳還
21 鑰匙，導致被告呂仰鎧無法出租給其他人，總共4.5個月。
22 被告呂仰鎧總損失達18萬元（包含自110年1月至4月，共計4
23 個月）已超過原告請求的金額，鑑於原告已租賃多年，因此
24 只從原告的押金中扣抵6.5萬元作為其積欠租金及持續使用
25 之對價，剩餘3.5萬元同意歸還，雙方對前述條件於110年4
26 月27日達成協議，被告同意支付原告6.5萬元，原告才願於
27 當日歸還廠房鑰匙，完成交屋讓被告呂仰鎧接手管領佔有等
28 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

29 四、法院之判斷：

30 (一)原告主張其於96年7月19日向訴外人呂理舜承租系爭房屋，
31 租賃期間為96年7月19日起至97年7月18日止，每月租金25,0

00元，原告另有繳付押租金10萬元，系爭租約終止後，被告僅返還3.5萬元，迄未返還押租金65,000元一情，業據提出系爭租約、line對話紀錄為證，且為被告所不爭執，堪信為真。另本件兩造對於原告之前曾經向被告的被繼承人呂理舜訂立系爭租約，並且在訂約時，有交付押金10萬元由呂理舜收受，呂理舜過世後，由被告全體擔任繼承人，而無人拋棄繼承；之前曾經以LINE對話談妥，若原告於110年1月底搬遷，不用繳納12月份的租金；原告實際歸還鑰匙的時間是在110年4月27日、原告所交付的押金10萬元部分，於110年4月27日已由被告呂仰鎧交付3.5萬元等不爭執，是此部分事實，均堪信為真。至原告主張被告應返還押租金65,000元，則為被告所否認，並以前詞置辯。

(二)查，兩造對於曾經以LINE對話談妥，若原告於110年1月底搬遷，不用繳納12月份的租金，以及原告實際歸還鑰匙的時間是在110年4月27日等節均不爭執，則本件原告既於110年4月27日始實際歸還鑰匙，則兩造間關於不用支付租金之停止條件（1月底前完成搬遷）並未成就，兩造間之系爭租約至實際點交完畢之110年4月27日始經合意終止，原告仍須繳納至同年4月27日止之租金。然本件兩造間之系爭租約於終止前之每月租金為38,000元，此經原告所提交之租金匯款單可稽（見本院卷第61至67頁），故被告主張系爭房屋仍在原告管控及使用收益中，被告因無鑰匙而無法對系爭房屋為使用收益，原告仍須繳納4.5月之租金171,000元（38,000元×4.5月＝171,000元）乙情，應認可採。

(三)按「押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。本件租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求出租人返還押租金，自為法之所許。」最高法院83年台上字第2108號判例意旨可資參照。查，依系爭租約第5條規定記載：「乙方（即原告）應於契約簽訂時，交於甲方（即被告）10萬元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷

01 空、交還房屋後無息退還押租保證金。」等語。而兩造租約
02 業於110年4月27日因終止而消滅，而依前開判例意旨，押租
03 金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係
04 消滅前，出租人不負返還之責。若租賃關係消滅，承租人無
05 租賃債務不履行之情事，自得請求出租人（即被告）返還押
06 租金。依前開說明，原告既積欠被告租金171,000元，而經
07 被告呂仰鎧鑑於原告已租賃多年，因此只從原告的押金中扣
08 抵6.5萬元充作為其積欠租金及持續使用之對價，則該部分
09 押租金已因被告呂仰鎧以之充抵租金而消滅，原告自無押租
10 金債權存在，是原告請求被告返還押租金65,000元，即屬無
11 據。

12 五、綜上所述，原告依租賃契約及繼承之法律關係，請求被告應
13 連帶給付原告65,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日
14 止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
15 回。

16 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，
17 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

18 七、本件係小額訴訟事件，依民事訴訟法第436條之19第1項規
19 定，確定本件訴訟費用額為第一審裁判費1,000元，由原告
20 負擔。

21 中 華 民 國 111 年 2 月 24 日
22 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
23 法 官 陳怡親

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
27 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
28 於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提
29 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
30 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

31 中 華 民 國 111 年 2 月 24 日

