

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

111年度板小字第4707號

原告 傑超國際有限公司

法定代理人 廖廷彬

訴訟代理人 葉慧綺

被告 林意華

訴訟代理人 高培恒律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國112年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬零伍佰伍拾元，及自民國一百一十一年十一月八日起至清償日止，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，由被告負擔新臺幣貳佰壹拾參元，餘由原告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣壹萬零伍佰伍拾元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，此參諸民事訴訟法第255條第1項第2、3款之規定自明。查，本件原告起訴時，訴之聲明原為：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）49,600元，及自民國111年7月27日翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)請准供擔保宣告假執行」等語，嗣於本院民國112年3月14日言詞辯論期日，當庭變更訴之聲明為：「被告應給付原告49,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算

之利息。」等語，並撤回假執行之聲請。經核原告所為訴之變更，揆之前開規定，核無不合，均應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)、原告於101年3月9日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），約定承租門牌號碼新北市○○區○○街00號5樓房屋（下稱系爭房屋），租期五年，自101年5月1日起至106年4月30日止，每月租金20,000元，並同時交付被告2個月4萬元保證金。期滿之後，在民國106年12月5日與被告另簽房屋租賃契約書，租期五年，自107年1月1日起至111年12月31日止，每月租金調漲為25,000元，原告承租被告房屋超過10年，多年來被告從未曾對房屋修繕過，房屋設備已逐漸老舊不堪使用，造成相當困擾，原告曾多次以電話與被告聯絡，惟被告表達不予負責修繕或是換新，也從不出面處理，原告迫於無奈自費修繕多次，最後只能提前搬離，原告並於111年7月27日以存證信函通知被告終止租約並要求返還租屋保證金。

(二)、原告在111年7月10日搬離清空恢復原狀，並於111年7月27日以存證信函通知被告終止租約並要求返還租屋保證金，被告藉故鑰匙問題偽稱原告仍占有房屋不交還，被告身為房東本就擁有房屋鑰匙可自由進出，而原告也已搬離，是被告拒絕修繕違反民法第430條在先，原告終止租約並請求被告返還兩個月租屋保證金40,000元以及租賃期間僅部分自費修繕費用9,600元，為此，爰依系爭契約之法律關係及民法第430條之規定，請求被告返還保證金等語，並聲明：如變更後訴之聲明。

二、被告則以：

(一)、被告旋即於111年8月1日寄發律師函，明確表示「本人自兩造租賃契約續約迄今，從未接收到任何修繕需求之訊息」、「傑超國際有限公司如欲提前終止租約…請提早一個月前通知本人，取得本人同意，並將承租房屋回復原狀並繳清水

01 電、瓦斯費及管理費等」等語；被告復於111年8月22日及11
02 1年9月20日分別寄發「土城郵局000360號存證信函」及「土
03 城郵局000400號存證信函」，通知原告「應依系爭租約賠償
04 違約金」及要求「原告返還房屋鑰匙」。然而原告均置之不
05 理未予回應、亦未繳清租屋之電費及管理費且始終未將房屋
06 鑰匙交還被告，復因原告均未配合點交、返還系爭租屋，經
07 被告以上開存證信函催告而未獲置理，被告迫於無奈於111
08 年10月11日委請鎖行開鎖並更換門鎖。

09 (二)、原告違法終止租約，擅自於合約期限未滿前解約，且不配合
10 交還房屋予被告，被告自得依系爭房屋租約第6條第2項及第
11 3項約定，以房屋租金貳個月為違約金並於保證金中扣除。
12 故原告請求被告返還保證金4萬元即屬無理由。

13 (三)、原告並未舉證證明系爭租賃物確實存有應由出租人修繕之瑕
14 疵存在，矧原告縱主張有應由出租人修繕之瑕疵存在，亦未
15 定相當期限，催告出租人修繕，則依民法第430條之規定原
16 告即不得自行修繕而請求出租人償還修繕費用9,600元，故
17 原告主張無理由。

18 (四)、被告為抵銷抗辯：

19 1.被告得依系爭房屋租約第6條第3項約定，請求原告賠償1
20 月租金25,000作為違約金。

21 2.被告得依系爭房屋租約第6條第2項約定，請求原告賠償1
22 月租金25,000作為違約金。

23 3.兩造間之系爭房屋租約第7條第4項約定：「一方擬解約
24 時，需提早一個月通知對方，並取得對方之同意」等語，
25 原告既於111年7月28日送達「欲提前終止租約」之意思表
26 示，則系爭租約應至早於「111年8月31日」始得為終止，
27 故被告得向原告請求系爭租屋8月份之房租25,000元、電
28 費3,667元及8、9月管理費5,580元。

29 4.本件原告擅自提前於7月28日表示欲終止系爭租賃契約，
30 嗣後卻未依系爭租約第4條第3項出面點交系爭房屋及返還
31 房屋鑰匙，業經被告催告原告出面返還鑰匙仍未獲置理，

01 被告迫於無奈於111年10月11日委請鎖行開鎖並更換門鎖
02 後始取回系爭房屋之占有，為此被告得請求原告賠償額外
03 支出開鎖及換鎖費4,450元。

04 5.被告得依民法第181條規定，請求原告給付期111年9至10
05 月間，占有系爭房屋之不當得利50,000元。

06 (五)、被告以前詞置辯，並聲明：1.請求駁回原告之訴。2.如受不
07 利之判決，願供擔保免予假執行。

08 三、經查，兩造就系爭房屋簽訂系爭契約，約定自107年1月1日
09 起至111年12月31日止，每月租金為25,000元，原告並交付
10 押租金40,000元予被告，原告則於111年7月27日以存證信函
11 通知被告終止租約，被告則於同年月28日收受上開存證信函
12 等事實，為兩造所不爭執，堪認信實。

13 四、法院之判斷：

14 (一)、兩造租賃契約終止之事由：

15 1.按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
16 負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租
17 人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕
18 而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430
19 條定有明文。因此承租人須定相當期限，催告出租人修
20 繕，如出租人於其期限內不為修繕，承租人始得終止契約
21 或自行修繕。經查，原告雖主張系爭房屋老舊，其多次請
22 求被告修繕，被告置之不理，原告方111年7月27日以存證
23 信函通知被告終止租約云云，然其於本院112年2月7日言
24 詞辯論期日當庭陳述：沒辦法提出定期催告被告修繕之相
25 關證據等語，因此，原告無從證明其有依法定其催告被告
26 修繕房屋之事實，其依民法第430條規定終止系爭契約，
27 即無理由。

28 2.經查，系爭契約第6條第3項約定：「3.乙方於合約期限未
29 滿解約者，需支付甲方壹個月租金之違約金。」等語；第
30 7條第4項載明：「本契約租賃期限未滿，一方擬解約時，
31 須提前一個月通知對方，並取得對方之同意。」等語，有

01 系爭契約附卷可考，而原告則於111年7月27日以存證信函
02 通知被告終止租約，被告則於同年月28日收受上開存證信
03 函，已如前述，然原告並未於終止系爭契約前1個月通知
04 被告，被告亦未表示同意，有被告111年8月22日土城郵局
05 存證號碼000360號存證信函附卷可參，且原告自111年8月
06 1日即未給付租金，則系爭契約應於111年7月31日由原告
07 提前終止。

08 (二)、原告請求被告返還押租金4萬元部分：

09 1. 按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務
10 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
11 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而
12 於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院
13 83年台上字第2108號判決、87年度台上字第1631號判決意
14 旨可資參照）。

15 2. 經查，系爭契約雖於111年8月28日終止，且被告迄今仍未
16 返還押租金4萬元予原告，然原告即承租人如有欠租或其
17 他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效
18 力，須有餘額，方生返還押租金之問題。

19 3. 被告抗辯其得依系爭契約第6條第3項規定，請求原告給付
20 違約金25,000元等語，且按，當事人得約定債務人於債務
21 不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定
22 外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人
23 不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約
24 金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適
25 當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民
26 法第250條定有明文。經查，依系爭租約第6條第3項約
27 定：「3. 乙方於合約期限未滿解約者，需支付甲方壹個月
28 租金之違約金。」等語，據此文義，應認原告提前終止契
29 約時，應支付被告1個月租金之違約金，而本件原告提前
30 於111年7月31日終止系爭契約，業經本院認定如前，故被
31 告主張原告應依上開契約約定，支付相當1個月租金25,00

0元作為違約金，核屬有據，且揆諸前揭說明，得扣抵押租金。

4.被告抗辯其得依系爭契約第6條第2項規定，請求原告給付違約金25,000元云云，且系爭系爭契約第6條第2項約定：

「2. 乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之歷日（本院按，應為「翌日」）起，乙方應支付按房租壹倍計算之違約金。」等語，有系爭契約附卷可考。然查，原告已於111年7月27日以存證信函通知被告終止租約，被告則於同年月28日收受上開存證信函，且原告早於111年7月10日即已搬離系爭房屋，亦有搬家費用之統一發票附卷可參。足認原告於通知被告提前終止系爭契約之同時，亦有返還租賃物之意，且被告訴訟代理人亦於本院112年3月14日言詞辯論期日陳述：被告持有系爭房屋之鑰匙等語，故本件尚難僅以原告未交還系爭房屋鑰匙即認其有違反系爭契約第6條第2項之情事。因此，被告得依系爭契約第6條第2項規定，請求原告給付違約金25,000元，並非可採。

5.被告抗辯其得請求原告給付111年8月份房租25,000元、電費3,667元、8月及9月份管理費5,580元云云，經查，系爭契約已於111年7月31日由原告提前終止並返還系爭房屋，已如前述，則被告抗辯其得依系爭契約第3條第1項、第7條第1項規定，請求原告給付111年8月份房租25,000元、電費3,667元、8月及9月份管理費5,580元，自無所據。

6.被告抗辯其得請求原告支付其換鎖及拷貝遙控之費用4,450元等語，經查，原告於111年7月31日提前終止系爭租約，原告返還系爭房屋後，自無繼續持有系爭房屋鑰匙之正當事由，然其拒不返還系爭房屋鑰匙，致被告須更換系爭房屋門鎖並重新拷貝遙控，而受有換鎖及拷貝遙控之費用4,450元之損失，其自得請求原告賠償此部分開換鎖及拷貝遙控之費用4,450元，並得抵充押租金。

7.被告抗辯其得請求原告給付其於111年9月至10月間占有系

01 爭房屋之不當得利共50,000元云云，但查，原告於111年7
02 月10日並已搬離系爭房屋，又於111年7月27日以存證信函
03 通知被告終止租約，系爭契約於111年7月31日已然提前終
04 止，可認原告業已返還系爭房屋，自難認其於111年9月至
05 10月間仍占有系爭房屋，而受有不當得利，故被告抗辯其
06 得請求原告給付其於111年9月至10月間占有系爭房屋之不
07 當得利共50,000元，並無理由。

08 8.據上，系爭房屋之押租金40,000元，經抵充違約金25,000
09 元、開、換鎖及拷貝遙控之費用4,450元後，被告尚應返
10 還原告10,550元（計算式：40,000-25,000-4,450=10,55
11 0）。

12 (三)、原告請求被告給付系爭房屋修繕費用9,600元部分：

13 復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
14 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。原告固主張被告未
15 曾對系爭房屋修繕過，房屋設備已逐漸老舊不堪使用，原告
16 迫於無奈自費修繕多次，故請求被告支付系爭房屋修繕費用
17 9,600元云云，惟查，原告無法舉證曾定期催告被告修繕，
18 已如前述，自不得請求被告給付修繕費用。況原告提出之冷
19 氣維修統一發票、水電行統一發票至多證明原告公司有支出
20 修繕費用，並無法證明係修繕系爭房屋花費，且是原告此部
21 分請求，尚難認有據。

22 (四)、抵銷抗辯之審酌：

23 被告抗辯其得向原告請求違約金25,000元、25,000元、8月
24 份之房租25,000元、電費3,667元及8、9月管理費5,580元、
25 換鎖及拷貝遙控之費用4,450元，及9至10月間占有系爭房屋
26 之不當得利50,000元云云，其中被告得依系爭契約第6條第2
27 項規定，請求原告給付違約金25,000元，另得向原告請求賠
28 償換鎖及拷貝遙控之費用4,450元，均已抵充押租金而無所
29 餘；被告所為其他抵銷抗辯亦無理由，業經本院認定並詳述
30 如前，則被告所為之抵銷抗辯，洵非可採。

31 五、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付10,5

50元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月8日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，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、本件原告勝訴部分，係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20條規定，應依職權宣告假執行；另被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

八、未按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依民事訴訟法第79條之規定，確定本件訴訟費用額如主文第3項所示。

中 華 民 國 112 年 3 月 24 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 許珮育

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 3 月 24 日

書記官 林宜宣

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定

01 於小額事件之上訴程序準用之)

02 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日

03 內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正

04 ，由原第二審法院以裁定駁回之。