

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

113年度板小字第2829號

原告 盧大弘

被告 郭靖森

訴訟代理人 李奇律師

傅于瑄律師

施東昇律師

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國113年9月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一)緣原告前於民國112年11月26日向被告承租位於新北市○○區○○路00巷00號6樓之1房屋(下稱系爭房屋)，租賃期間自112年11月26日起至113年8月31日止，每月租金自112年11月26日起至113年2月止以新臺幣(下同)26,500元計，自113年3月起，以25,800元計(下稱系爭租約)；兩造間另有押租金53,000元之約定。嗣系爭租約於113年5月15日經合意終止，並於113年5月15日完成系爭房屋清點交付，但原告至今仍未依約返還上揭押租金。為此，爰依兩造租賃契約之法律關係，並聲明：1.被告返還已收之押租金53,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.願供擔保請准為宣告假執行。

(二)對於被告抗辯之陳述：

本件係因被告不願讓原告申請租金補助，所以才終止系爭租約提早退租。故本件不應扣除一個月的押租金；且原告亦沒有同意原告將一個月的押租金退還給我另一個室友即訴外人蕭莞顏之帳戶裡。

01 二、被告則以下列陳述置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供
02 擔保請准免為宣告假執行。

03 (一)本件系爭租約既因屬於原告自身之事由而提前終止，依系爭
04 租約，原告本自應賠償被告一個月之押租金，故被告對於僅
05 須返還原告一個月之押租金乙情不爭執。

06 (二)又本件被告已依原告指示將剩餘一個月之押租金交付訴外人
07 蕭莞顏，自生清償效力，則原告再行請求被告返還按兩個月
08 租金計53,000元算之押租金，自無理由。

09 三、本件原告主張兩造簽訂系爭房屋租賃契約書，由原告向被告
10 承租其所有坐落新北市○○區○○路00巷00號6樓之1房屋，
11 租賃期間自112年11月26日起至113年8月31日止，且兩造間
12 另有約定押租金53,000元之約定。系爭租約已於113年5月15
13 日提前終止之事實，業據原告提出租賃契約書影本、匯款證
14 明、兩造通訊軟體LINE對話紀錄截圖等件為證，且為被告所
15 不爭執，原告此部分主張，堪信為真實。至於原告主張被告
16 應返還上開押租金乙節，則為被告所否認，並以上開情詞置
17 辯。是本件所應審酌者厥為：原告請求返還押租保證金，有
18 無理由？

19 (一)按押租金者，乃租賃關係存續中，以擔保承租人之租賃債務
20 為目的，由承租人交付於出租人之金錢或其他代替物，其目
21 的乃在擔保承租人之租賃債務。又此所謂之租賃債務，係指
22 租賃關係消滅前或消滅時所生者為限。查，系爭租約第18條
23 約定：「1.租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠
24 償甲方一個月租金。…」，有原告所提系爭租賃契約書在卷
25 可稽；則本件原告既已於系爭租賃契約期限到期前，提前終
26 止系爭租賃契約，均兩造所不爭執，則原告提前搬離系爭房
27 屋，被告依上揭約定請求一個月之租金損害賠償，自屬有
28 理；又原告雖以被告拒絕其申請租金補助，故而提早退租為
29 主張，惟此部分亦非法律上得抗辯之事由，是原告據此主張
30 並不足採。故而本件原告所得請求返還之押租金即為26,500
31 元(計算式：53,000元－26,500元＝26,500元)。

01 (二)次按向第三人為清償，經其受領者，其效力依左列各款之規
02 定：一、經債權人承認或受領人於受領後取得其債權者，有
03 清償之效力。民法第310條第1款定有明文規定。又被告據以
04 其與原告、訴外人蕭莞顏之通訊軟體LINE對話內容截圖所
05 示：日期顯示113年4月11日(四)，原告對被告稱：「…我這
06 個月比較忙可能要拖到五月才能開始～～」、「可以的話再
07 麻煩森哥先跟双姐點交退押金」；日期顯示113年5月15日
08 (三)，訴外人蕭莞顏對被告稱：「…搬家原因是生活習慣不
09 同，以及室友經濟狀況的問題，這邊提出只是為了避免日後
10 糾紛而說明狀況…我一開始負擔一個月的押金。由於跟室友
11 目前不方便見面；我押金的一個月請房東匯至中國信託…附
12 上當時付押金匯至簽約人帳戶明細截圖及簽約人同意我的押
13 金直接匯入我的帳戶對話截圖…」等語，原告亦不否認上開
14 對話截圖形式上之真正顯見被告雖向訴外人蕭莞顏為清償，
15 惟經原告所承認，故亦對原告生清償之效力。

16 四、從而，原告本於租賃契約之法律關係，請求被告給付53,000
17 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至給付日止，按年息百分之
18 五計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
19 其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
21 院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
22 敘明。

23 六、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項規
24 定，確定本件訴訟費用為1,000元，由敗訴之原告負擔。

25 七、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第436條
26 之19第1項，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

28 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

29 法 官 呂安樂

30 以上正本係照原本作成。

31 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（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），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），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 10 月 9 日
書 記 官 魏賜琪