

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3612號

原告 廖月梅

被告 陳瑞琴

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國114年1月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

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、原告起訴主張：

被告向原告承租位於新北市○○區○○路00號16樓之3房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自民國112年8月26日起至113年8月25日止，約定每月租金為新臺幣（下同）25,000元，兩造間另有押租金50,000元之約定（下稱系爭租約）。嗣兩造協議於113年5月終止系爭租約，原告於113年5月20日返還系爭房屋，但被告至今仍未依約返還押租金。為此，爰依系爭租約之法律關係，請求被告返還押租金50,000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。

二、被告則以：系爭租約有約定不得期前終止，若終止亦應繳納租金，原告尚積欠被告3個月租金未繳納，且被告搬走時未依約清潔系爭房屋，依約亦應給付清潔費5,000元，系爭房屋多項家具、家電損壞，押租金不夠抵銷等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，原告主張兩造間訂有系爭租約，原告於113年5月20日返還系爭房屋，被告未返還押租金等事實，業據其提出房屋租賃契約書、兩造間通訊軟體LINE對話紀錄為證，原告固主張兩造已於113年5月就系爭租約終止乙節達成共識，並於113年5月20日返還系爭房屋云云，然依系爭租約第21條約定：「乙方在本契約有效期間內提前解約，即使自願提前交回租屋，合約期限內的房租水電瓦斯費仍需支付。」足徵兩造於

01 系爭租約中已約定，縱提前終止系爭租約，承租人即原告仍
02 需於系爭租約原約定承租期間繼續繳納房租、水、電、瓦斯
03 費，且原告未就兩造就系爭租約第21條約定有達成其他合意
04 而不適用該約定更舉證以實其說，兩造仍應受系爭租約約款
05 所拘束。準此，依據系爭租約第21條約定，承租人即原告若
06 提前終止系爭租約，仍應持續繳納系爭房屋之房租、水、
07 電、瓦斯費甚明，原告據此請求被告返還押租金50,000元云
08 云，應屬無據。

09 四、從而，原告本於系爭租約之法律關係，請求被告給付50,000
10 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
11 計算之利息，為無理由，應予駁回。

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

15 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
16 定，確定本件訴訟費用為1,000元，由敗訴之原告負擔。

17 七、據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條之2
18 3、第436條第2項、第436條之19第1項、第78條，判決如主
19 文。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
21 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
22 法 官 呂安樂

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），
27 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
28 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
29 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
31 書 記 官 魏賜琪