

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

114年度板簡字第2483號

原告 維運科技股份有限公司（原名：維運製造股份有限公司）

法定代理人 王振宇

訴訟代理人 鮑湘琳律師
沈靖家律師

上一人

複代理人 蔡騏安

被告 家泓國際開發有限公司

法定代理人 廖家明

訴訟代理人 何文雄律師

複代理人 楊家寧律師

上列當事人間請求返還押租金事件，經本院於民國115年1月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾貳萬伍仟元，及自民國一百一十三年
九月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣柒仟參佰伍拾元由被告負擔，並應自本判決確定
之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決於原告以新臺幣壹拾柒萬伍仟元為被告供擔保後，得假執
行。但被告如以新臺幣伍拾貳萬伍仟元為原告預供擔保，得免為
假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國110年2月11日簽立房屋租賃契約書

01 (下稱系爭租約)，約定原告以每月新臺幣(下同)262,50
02 0元之租金，向被告承租位在新北市○○區○○路○段000巷
03 00號、25-1號房屋(下合稱系爭房屋)作為廠房使用，承租
04 期間為112年2月11日起至114年12月31日止，嗣因營運考
05 量，原告於113年4月30日通知被告將提前於113年6月30日終
06 止租約並遷離，而經兩造於113年6月28日完成點交，然原告
07 於113年9月4日、同年11月12日以存證信函請求被告返還原
08 告繳交之押租保證金525,000元(下稱系爭押租金)，迄今
09 均未返還，而依系爭租約第五條，被告應無息退還，爰依系
10 爭租約第五條提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原
11 告525,000元，及自113年9月5日起至清償日止，按年息5%計
12 算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：原告雖於113年4月30日通知被告提前於同年6月3
14 0日終止系爭租約，惟於113年5月間被告法定代理人至系爭
15 房屋檢視標的物現況時，發現原告將系爭房屋轉租予訴外人
16 又瑞精密科技有限公司(下稱又瑞公司)，然原告前開轉租
17 行為並未獲被告同意，已違反系爭租約第八條不得全部或部
18 分轉租他人之約定，而系爭租約既已提前終止，被告自得依
19 系爭租約第五條、第十五條之約定，沒收系爭押租金等語，
20 資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願
21 供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、原告主張兩造於前開時間簽立系爭租約，原告並有交付系爭
23 押租金予被告，原告並有於上開時間通知被告於113年6月30
24 日提前終止系爭租賃契約，兩造並於同年月28日點交返還系
25 爭房屋，被告有於113年9月4日收受原告寄發請求返還系爭
26 押租金之存證信函等事實，為被告所不爭執(見本院卷第13
27 4至135、131頁)，是就此部分事實，堪信為真實。原告另
28 主張被告應依系爭租約第五條約定返還系爭押租金等詞，則
29 經被告以前詞為辯。是本院應審酌者為：原告依系爭租約第
30 五條請求被告返還系爭押租金，是否有理？經查：

31 (一)「乙方應於訂約時同時給付新台幣伍拾貳萬伍仟元予甲方，

01 作為押租保證金，以擔保日後依約履行合約義務之用，乙方
02 於租約期滿不願續租時，甲方應於乙方依約回復原狀遷空並
03 返還房屋後，無息退還乙方該保證金。」、「甲乙丙丁各方
04 應遵守本契約各項條件之規定，如有任何違反契約約定之情
05 形時，甲方得終止租約，並沒收乙方之保證金，如因此致生
06 甲方有其他損害，乙方應負賠償之責。丙方及丁方應負連帶
07 賠償之責，並願拋棄先訴抗辯權。」，系爭租約第五條、第
08 十五條約定在卷（見本院卷第28至29頁）。

09 (二)是依系爭租約前開約定文義及約定前後文以觀，於承租人違
10 反系爭租約而未盡義務時，出租人即甲方即得終止系爭租約
11 並沒收系爭押租金，亦即出租人沒收押租金者，係以承租人
12 違反系爭租約而經出租人終止租約為前提。而查，系爭租約
13 之終止，係經原告通知被告後而合意終止，為兩造所不爭，
14 則系爭租約之終止，既非被告因原告違反系爭租約而經被告
15 依系爭租約第十五條約定終止租約，原告主張系爭租約第十
16 五條約明被告於原告違約時終止租約方得沒收押租金，而與
17 本件情形不合等詞（見本院卷第197頁），尚非無據。

18 (三)是被告雖抗辯係因原告違反系爭租約轉租系爭房屋予第三人
19 又瑞公司，被告得依系爭租約第十五條約定沒收系爭押租金
20 等詞，然被告既未以上開事由終止系爭租約，被告據此主張
21 依前開約定沒收系爭押租金，即難認有理由。

22 (四)而系爭租約既業經兩造合意提前終止，則原告依系爭租約第
23 五條約定請求被告返還系爭押租金，核屬有據，應予准許。

24 (五)末按，給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
25 經其催告而未為給付者，自受催告時起，負遲延責任；遲延
26 之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計
27 算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
28 律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項前段、第233
29 條第1項前段、第203條分別著有明文。經查，原告對被告之
30 系爭押租金返還請求權，係屬於未定給付期限之金錢債權，
31 揆諸前述法條規定，原告自得請求被告給付自其於催告時即

01 113年9月4日收受原告存證信函翌日起之法定遲延利息。
02 四、從而，原告依系爭租約第五條，請求被告應給付525,000
03 元，及自113年9月5日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息，為有理由，應予准許。
05 五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，
06 爰依職權宣告假執行。原告聲請供擔保准予宣告假執行，僅
07 係促使法院職權之發動，附此說明。又兩造陳明願供擔保聲
08 請宣告假執行或免為假執行，爰分別酌定相當之擔保金額准
09 許之。
10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
11 與判決結果不生影響，爰不一一論述。
12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
14 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
15 法 官 白承育

16 以上正本係照原本作成。
17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 2 月 23 日
22 書記官 林祐安