

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889號

原告 板信商業銀行股份有限公司

法定代理人 謝娟娟

訴訟代理人 胡珮詩

徐年金

被告 兆梓建設股份有限公司

法定代理人 林浩然

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣500,000元，及自民國114年7月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣500,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告前向被告承租桃園市○○區○○路000號1樓、2樓（下稱系爭房屋），租期原自民國105年10月1日起至110年9月30日止；嗣因租期屆至雙方續約，約定租期自110年10月1日起至115年9月30日止，每月租金新臺幣（下同）250,000元（下稱系爭租約），兩造另約定押租金為500,000元，上開押租金並已全數交付被告。系爭房屋於113年10月9日遭拍賣，由訴外人第一金融資產管理股份有限公司（下稱

01 第一金公司) 拍定，第一金公司並已於同年11月11日取得系
02 爭房屋所有權。因被告已無法履行系爭契約之義務，原告遂
03 於同年11月15日、114年2月3日向被告為終止系爭租約之意
04 思表示，又依系爭租約第4條約定，系爭租約終止時，被告
05 應無息償還押租金，詎被告迄今仍拒不返還，為此，爰依兩
06 造租賃契約之法律關係，訴請被告返還等語，並聲明：如主
07 文第1項所示。

08 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
09 述。

10 四、原告主張之事實，業據其提出租賃契約書、臺灣桃園地方法
11 院不動產權利移轉證書、催告函、租賃保證金收款證明等件
12 為證。又本件原告雖於113年11月15日、114年2月3日以催告
13 函向被告為終止系爭租約意思表示，然上開催告函均因查無
14 被告公司之原因，遭郵政單位退回。然本件原告起訴狀既已
15 陳明被告應返還押租金之各該事實，已足認定以該起訴狀送
16 達被告，兼含有終止租約之意思表示。是以，系爭租約業經
17 本院向被告公示送達起訴狀生效之日即114年7月12日起，經
18 原告行使終止權而告終止，堪可認定。

19 五、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
20 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
21 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
22 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判
23 例意旨參照）。承上，系爭租約既經終止，則原告本件訴請
24 被告返還押租金500,000元，自有理由，應予准許。

25 六、綜上所述，原告依兩造租賃之法律關係，請求被告應給付如
26 主文第1項，為有理由，應予准許。

27 七、本件判決係依簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權
28 宣告假執行。本院另依職權宣告被告如預供擔保，得免為假
29 執行。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法官 陳彥吉

以上正本係照原本作成。

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 114 年 9 月 11 日

書記官 劉怡君