臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

115年度板小字第2657號

原　　告　張彥苓

被　　告　國宸建設開發股份有限公司

法定代理人　曾子玲

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　曾煥標

被　　告　曾子玲

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　宋桂美

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國115年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告國宸建設開發股份有限公司應給付原告新臺幣9,125元，及自民國115年5月14日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本件訴訟費用額確定為新臺幣1,500元，由被告國宸建設開發股份有限公司負擔新臺幣1,005元，加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告國宸建設開發股份有限公司如以新臺幣9,125元原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國114年3月31日向被告國宸建設開發股份有限公司(下稱國宸公司)承租坐落門牌號碼：新北市○○區○○路0段00號5樓之4之房屋，租賃期間自114年4月8日起至115年4月7日止，約定租金每月租金新臺幣(下同)2萬1,000元，按月於8日前給付，押租金4萬2,000元(下稱系爭租約)。詎租期屆滿，被告國宸公司以原告遺失房門鑰匙及大門磁扣，需進行更換門鎖及補發磁扣為由，向原告收取更換門鎖費用1萬3,125元及磁扣費用500元，共計1萬3,625元，並逕自原應歸還原告之押租金予以扣除，而僅返還原告押租金2萬8,375元。本件原告雖有遺失鑰匙及磁扣之情，然原告未曾同意更換整組門鎖，亦未授權由被告國宸公司指定之廠商更換，且本件並無更換整組門鎖之必要，被告國宸公司逕自將上述更換門鎖費用全然轉嫁原告承擔，且該費用顯已逾越一般社會通念，實有過當之情，爰請求被告返還押租金等語。並聲明：被告應給付原告1萬3,625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。

二、被告則以：

㈠系爭租約之出租人為被告國宸公司，原告請求被告曾子玲返還押租金乙節，已有違誤之處。又依系爭租約第15條第5項約定，承租人若有遺失整副鑰匙，須負責賠償更換玄關門鎖(CISA不連動水平鎖)及鑰匙(含四段鎖鑰匙+大門鑰匙+磁扣)之費用。本件被告已委請廠商報價，更換門鎖費用為1萬3,125元、磁扣1個500元，總計1萬3,625元，而自原告已繳付之押租金扣除，扣除後退還原告押租金2萬8,375元。原告固爭執未經其同意被告國宸公司擅以更換整組門鎖之方式，且質疑更換費用之合理性，然系爭租約已約定明文如上，被告國宸公司為提供優質、安全之租賃標的，對門鎖相關設備之安全極為重視，始更換整組門鎖，原告執此事由一再爭執，實感遺憾等語。

㈡並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由

查兩造間於上述時間訂有系爭租賃契約，租期屆滿原告已自承租房屋遷出並騰空返還被告國宸公司。而原告遺失承租房屋門鎖鑰匙及磁扣各乙副等情，此有租賃契約書在卷可稽(見本院卷第13至15頁)，且為兩造所不爭執，首堪為真。原告以遺失承租房屋門鎖鑰匙並無更換整租門鎖之必要，且未同意被告此舉更換門鎖行為，對於更換費用容有爭議，爰請求被告返還押租金等語，為被告否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點為：㈠系爭租約第15條第5項約定是否有按其情形顯失公平而該約款無效之情事？㈡上開約款如有無效之情事，被告可自系爭租約押租金內扣抵之金額為何？

㈠系爭租約第15條第5項約定是否有按其情形顯失公平而該約款無效之情事？

1.系爭租約第4條第1項、第3項、第15條第5項約定：擔保金(押金)由租賃雙方約定為2個月租金，金額為4萬2,000元。…出租人應於租約期滿或租約終止，承租人付清所有本租約規定之應付款項並返還租賃物之同時，將全部擔保金(押金)無息返還承租人；承租人若有遺失整副鑰匙，須負責賠償更換玄關門鎖(CISA不連動水平鎖)及鑰匙(含四段鎖鑰匙+大門鑰匙+磁扣)之費用。

2.按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247條之1定有明文。

3.本件被告國宸公司以提供房屋租賃服務為其營業，且以如卷第13頁至第15頁之同類租賃契約書之條款與多數承租人締結租賃契約，堪認兩造間所締結之系爭租約屬定型化契約，先予敘明。

4.系爭租約第15條第5項固約定，承租人若有遺失整副鑰匙，須負責賠償更換玄關門鎖(CISA不連動水平鎖)及鑰匙(含四段鎖鑰匙+大門鑰匙+磁扣)之費用。本件原告承租房屋裝設之大門門鎖(下稱系爭門鎖)，品牌為CISA、型號：57986號，此有被告所提之門鎖型號介紹文件在卷(見本院卷第107至111頁)，有關系爭門鎖之鑰匙如有遺失，是否有更換整組門鎖之必要？如無，變通方式為何？經本院依職權函詢系爭門鎖品牌臺灣地區總代理商泰登國際股份有限公司，據覆：CISA-57986本身只有機械功能，並無感應磁扣功能，但本款門鎖本身具備可變鑰匙功能，只要保留1支可開門之舊鑰匙，即可購買全新鑰匙包3支，以工具變換後，舊鑰匙失效，並開始使用新鑰匙。如舊鑰匙全部遺失始需更換整組門鎖等語，此有泰登國際股份有限公司115年9月7日函文存卷可查(見本院卷第117頁)。據上可知，若系爭門鎖仍存有舊鑰匙時，即可以購買新鑰匙包，併加工使舊鑰匙失效之方式，達到與更換整組門鎖相類之防盜功能。足見系爭租約第15條第5項之約定未區分出租人是否仍保有門鎖鑰匙，一律採行更換整組門鎖之方式，並將更換門鎖費用藉由約定契約約款之方式，將換置門鎖所支出之費用一律轉嫁由承租人承擔，實有加重承租方一方之責任，對於承租方顯有重大不利益，而有顯失公平之情，揆諸上開規定，系爭租約第15條第5項之約定應為無效。

㈡上開約款如有無效之情事，被告可自系爭租約押租金內扣抵之金額為何？

1.被告國宸公司辯稱：其委託廠商更換整組門鎖及複製磁扣，廠商報價更換整組門鎖費用為1萬3,125元、磁扣1個500元，總計1萬3,625元等語。查115年4月7日系爭租約期間屆滿時，被告國宸公司仍保有系爭門鎖之舊鑰匙乙節，此經被告國宸公司自承在卷(見本院卷第123頁)，是本件縱有原告遺失系爭門鎖鑰匙之情，因被告國宸公司仍存有系爭門鎖舊鑰匙，參照上述泰登國際股份有限公司函覆意旨，被告國宸公

司仍可透過購買新鑰匙包，併加工使舊鑰匙失效之方式，使系爭門鎖使用新鑰匙之方式達到與更換整組門鎖相同之防盜功能。是被告國宸公司主張更換整組門鎖之費用，應非全然必要。

2.有關系爭門鎖若採以購買新鑰匙包，併加工使舊鑰匙失效之方式，所需費用為何？泰登國際股份有限公司函覆意見略以：更換之費用一般性市場行情約3,000元間，工資約為500至1,000元間(依施工人員判斷收取)等語，此有上開泰登國際股份有限公司函文存卷可查，是本件若採行上述購買新鑰匙包之方式，必要更換費用為4,000元(計算式：3,000元＋1,000元＝4,000元)，加計複製磁扣費用500元後，本件因原告遺失鑰匙及磁扣，致被告國宸公司支出必要更換鑰匙及複製磁扣之費用共計4,500元(計算式：4,000元＋500元＝4,500元)。

㈢基上，本件原告得請求被告國宸公司返還押租金之數額為9,125元(計算式：1萬3,625元－4,500元＝9,125元)。逾此請求，為無理由。至被告曾子玲非系爭租約之出租人，原告請求被告曾子玲返還押租金部分，亦屬無據。

㈣末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之不當得利，係以支付金錢為標的，且無約定利率，故原告請求被告國宸公司給付自起訴狀繕本送達翌日即115年5月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

四、綜上所述，原告請求如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部份係適用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，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

六、本件係小額訴訟事件，依民事訴訟法第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用額為第一審裁判費1,500元，依兩造勝敗訴比例，由被告國宸公司負擔1.005元，加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　陳怡伶

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本，且繳納上訴費。當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，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。

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　　115　　年　　10　　月　　30　　日

書　記　官　蔡儀樺