

臺灣新竹地方法院民事小額判決

113年度竹小字第601號

原告 牧陽能控股份有限公司

法定代理人 曾偉

訴訟代理人 吳貞妮

被告 戴明君

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國113年10月28日辯論終結，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1,000元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張與被告間簽署房屋租賃契約，約定租賃期間自民國112年7月1日起至116年6月30日止，每月租金新臺幣（下同）50,000元，擔保金為2個月租金100,000元，業據原告提出兩造間房屋租賃契約（下稱系爭租約）為證，且為被告所坦認，堪認屬實。嗣原告於113年3月19日以LINE通知被告，因原告營運變動擬於113年4月30日提前終止租約，並依系爭租約第12條第2項後段任意終止租約及依第5條第3項約定為請求權基礎，主張被告於提前終止契約扣抵1個月違約金50,000元後，應返還所餘之擔保金50,000元乙節，則為被告所否認。

二、查依系爭租約第12條第1項、第2項約定「本契約於期限屆滿前，除依第15條及第16條規定得提前終止租約外，租賃雙方不得任意終止租約。依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前3個月以書面通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過1個月租金額之違約金」。而系爭租約第15條為關於出租人提前終止租約之約定，與本件無關。系爭租約第16條則約定承租人得提前

01 終止租約之情形，其中並不包含如原告自身營運變動而無意
02 繼續承租房屋之狀況，是原告本件提前終止租約，並不合於
03 系爭租約第12條第1項、第16條之情形甚明。

04 三、又依系爭租約第12條第2項前段即已開宗明義約定適用之前
05 提為「依前項約定得終止租約者」，且約定租賃之一方需於
06 3個月前以書面通知，若未先期通知，則應賠償他方最高1個
07 月之違約金等語，是本件原告單方面向被告表示欲終止租
08 約，並不符合系爭租約第12條第1項、第2項、第16條之約定
09 情況，則本院認系爭租約並未合法終止，原告當不能依系爭
10 租約第5條第3項規定請求被告返還擔保金。

11 四、綜上所述，原告本件請求無理由，應予駁回。原告之訴既經
12 駁回，假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日

15 新竹簡易庭 法 官 楊祐庭

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
18 庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提
19 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 18 日

21 書記官 范欣蘋

22 附錄：

23 一、民事訴訟法第436條之18第1項：

24 （小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事
25 項，於必要時得加記理由要領。

26 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

27 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
28 理由，不得為之。

29 三、民事訴訟法第436條之25：

30 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

31 (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。