

臺灣新竹地方法院民事小額判決

113年度竹小字第626號

原告 德霖物業管理顧問有限公司

法定代理人 卓志豪

被告 黃翔

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年10月24日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣23,000元，及自民國113年6月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，及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5計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣23,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、原告主張其於民國112年3月11日向被告承租門牌號碼新竹市○區○○路○段000號1樓房屋（下稱系爭房屋）並簽立租賃契約（下稱系爭契約），並約定租賃期間自112年4月1日起至114年3月31日止，每月租金為新臺幣（下同）23,000元，並已給付押租金46,000元，而兩造於113年1月31日終止契約，且於同年2月1日已搬離，除依約應扣一個月懲罰性違約金23,000元外，被告未將其餘押租金23,000元退還原告，業據原告提出店鋪租賃契約書為證，且被告亦不爭執，是上開事實，應可採信。惟被告抗辯原告違反系爭契約第11條第3項第1款第2目提前終止契約應配合帶人看屋義務，而不予退還押金等語，並提出兩造間對話紀錄為憑，然原告否認未配合看屋。查觀兩造間LINE通訊軟體對話紀錄，被告曾提出有人想看屋，並提出113年1月18日有人看屋是否方便，而原告回不在新竹，尚難認此行為已違反第11條第3項第1款第2目約定，另被告又於同年1月27日提出113年1月28日、同年1月

01 31日（禮拜三）及同年2月1日（禮拜四）須帶人看屋，而原  
02 告則回點交屋況後可以帶看，之後被告未明確指定帶人看屋  
03 時間，而兩造約定113年2月1日點交，從上開對話紀錄可知  
04 原告仍在被告所給予時間同意被告帶人看屋，且對話紀錄中  
05 被告僅提醒要配合看屋，並未有未配合看屋之對話，尚難僅  
06 憑兩造間LINE通訊軟體對話紀錄即認原告有違反系爭契約第  
07 11條第3項第1款第2目約定，是被告抗辯依該目而無須返還  
08 押金，即屬無據，而原告請求被告返還23,000元應屬有理。

09 二、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

11 新竹簡易庭 法 官 吳宗育

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向  
14 本院提出上訴（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提  
15 起上訴者，應一併繳納上訴審判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 8 日

17 書記官 林一心

18 附錄：

19 一、民事訴訟法第436條之18第1項：

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

22 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

23 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  
24 理由，不得為之。

25 三、民事訴訟法第436條之25：

26 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

27 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

28 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。