

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事小額判決

111年度重小字第4305號

原告 威林百貨有限公司

法定代理人 陳啓新

被告 黃盈凱

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國112年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張於民國107年4月12日起至111年7月15日止向被告承租門牌新北市○○區○○街000巷00號11樓房屋（下稱系爭房屋），並已繳新臺幣（下同）6萬6000元押租金（下稱系爭押租金）予被告，詎被告迄今拒不返還系爭押租金，屬於無法律上原因而受有系爭押租金利益，應負不當得利返還責任。惟為被告所否認，並辯稱：原告迄今未返還系爭房屋之電腦馬桶遙控器、冷氣遙控器、門禁磁扣、信箱鑰匙、車庫遙控器等物品，故尚未完成點交，自不負返還系爭押租金責任。又原告未依約回復原狀，並短繳房租1萬6250元、稅金差額3萬0830元、管理費2552元、清潔期間房租6600元、清潔費2萬元、客浴窗簾更新2000元、廚房水槽下方隔板汙損修復費4500元，合計8萬0732元，經以系爭押租金扣抵後，已無餘額可供返還等語置辯。

二、本院之判斷：

（一）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。次按兩造簽立系爭房屋租賃契約書第4條第2項約定，除有依同契約第11條第3項、第1

01 2條第4項、第16條第2項須給付違約金或償還遺留物處理費
02 用外，系爭押租金係於承租人即原告交還房屋時返還之。又
03 押租金之主要目的，在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
04 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
05 付之押租金，發生當然抵充之效力。

06 (二)原告固主張於111年7月15日點交返還系爭房屋，惟於本院11
07 2年10月24日言詞辯論程序時坦認自始未將支配管領使用系
08 爭房屋之門禁磁扣、信箱鑰匙等物品交還被告，而租約屆期
09 消滅已超過1年，原告仍未於本院言詞辯論終結前證明已交
10 還上開物品，或釋明有何法律或契約依據得保有該等物品，
11 再依上開租約所定「交還房屋」之押租金返還要件，並非僅
12 指人、物品搬離就好，原始磁扣、鑰匙沒交還，實質支配管
13 領權限即未移轉交還被告，至於被告事後有無將原始磁扣或
14 鑰匙更換，以及原告有無使用該等物品，並無礙原告依約應
15 先交還該等物品之義務，故被告依此約定保有系爭押租金，
16 等待原告交還門禁磁扣、信箱鑰匙等物品，應非無法律上原
17 因受有該押租金利益，自無成立不當得利可言。是原告請求
18 返還系爭押租金，並非有據，不應准許。

19 (三)況被告抗辯原告未將系爭房屋回復原狀，致其受有清潔費、
20 更新窗簾；另有積欠短繳房租、稅金差額，總額已逾系爭押
21 租金等情，業據提出租約暨特別條款、系爭房屋內部於107
22 年間交屋照片及原告搬離後內部汙損照片、原告房屋匯款存
23 摺明細、房屋稅繳款書、清潔工程免用統一發票收據、窗簾
24 估價單等件為證，而原告不否認於承租時，系爭房屋屋況全
25 新，其為第一手使用人，僅於112年7月7日提出民事陳述意
26 見準備狀空言爭執，未再提出其他證據以實其說，是被告抗
27 辯原告尚有租賃債務未清償，逕以系爭押租金扣抵乙節，亦
28 非全然無據，附此敘明。

29 (四)綜上所述，原告並未舉證證明已符合系爭房屋租約交還房屋
30 之返還押租金要件，被告自無負返還系爭押租金義務，並得
31 依約保留該押租金，無從成立不當得利返還責任。從而，原

01 告請求被告給付6萬6000元及法定遲延利息，為無理由，應
02 予駁回。

03 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
04 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

05 中 華 民 國 112 年 10 月 27 日
06 三重簡易庭 法 官 王凱平

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 上訴理由（上訴理由應表明1、原判決所違背之法令及具體內容
10 。2、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
11 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
12 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
13 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

14 中 華 民 國 112 年 10 月 27 日
15 書記官 楊家蓉