

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第1982號

原告 展鴻汽車股份有限公司

法定代理人 潘泰滄

訴訟代理人 鄭嘉欣律師

複代理人 陳柏顥律師

被告 林菊

兼 上一人

訴訟代理人 湯正希

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國112年1月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣375,000元，及被告林菊自民國111年9月13日起，被告湯正希自民國111年9月1日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔75%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、原告主張：

04 兩造前於民國100年6月1日簽訂租賃契約，約定由原告向被告2人承租坐落臺北縣○○鄉○○路○段00000號房屋（改制  
05 後地址為新北市○○區○○○道0段000號，下稱系爭房屋），約定租期5年，每月租金為新臺幣（下同）12萬5,000  
06 元，原告並給付被告2人50萬元之押租保證金；嗣上開租約  
07 於105年5月31日後，兩造再於105年6月1日簽訂期限5年之租賃契約，原告並每月均依約給付租金。詎系爭房屋及所在土地  
08 嗣後經新北市政府辦理徵收，原告並已將系爭房屋點交予新北市政府，是兩造間之租賃契約已因租期屆滿及徵收而消  
09 滅，被告2人卻仍未返還押租金50萬元予原告，屢經催討均置之不理，爰依租賃契約之法律關係提起本件訴訟，並聲  
10 明：(一)被告應給付原告50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣  
11 告假執行。

12 二、被告則均以：原告未給付110年5月份之租金12萬5,000元，  
13 已構成違約事由。又系爭房屋雖經新北市政府徵收，惟於11  
14 0年5月12日前仍存在，原告自仍應給付110年5月份之租金等  
15 語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

16 三、得心證之理由：

17 (一)原告主張其向被告2人承租系爭房屋並給付押租金50萬  
18 元，嗣因系爭房屋於租賃期間遭新北市政府徵收，兩造租賃契約因而終止，原告並將系爭房屋點交予新北市政府，  
19 惟被告並未返還上開押租金等情，業據提出兩造租賃契約  
20 2份、原告傳送予被告湯正希之電話簡訊、存證信函暨回執等件（本院卷第25至41頁）為證，並經本院依職權就系  
21 爭房屋徵收等情函詢新北市政府，函覆略以：「…二、經  
22 查旨揭建物位於本市新、泰塭仔圳（第一區）市地重劃區  
23 內，並已於110年5月31日點交予本府，刻正辦理重劃相關

01 作業。」等語，有該府111年12月12日函文可佐，被告2人  
02 則均不爭執原告主張之事實，惟就原告之請求，另以前詞  
03 置辯。

04 (二) 按押租金在擔保租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關  
05 係消滅前，出租人固不負返還之責，然租賃關係若已消  
06 滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，自得請求出租人  
07 返還押租金，此乃押租金之性質使然（最高法院83年台上  
08 字第2108號裁判意旨參照）。本件原告於110年5月31日將  
09 系爭房屋點交予新北市政府，已如前述，可認兩造間之租  
10 賃契約於原告點交系爭房屋即110年5月31日終止；而就被  
11 告辯稱原告未依約給付110年5月份之租金，原告亦不否  
12 認，並同意自前揭押租金中進行扣除，是兩造就原告尚應  
13 給付被告1個月租金計12萬5,000元等情既不為爭執，於扣  
14 除上開應給付之租金後，原告得請求被告2人返還之押租  
15 金，僅於37萬5,000元（計算式：50萬元－12萬5,000元）  
16 之範圍內為有理由。

17 (三) 末按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
18 任，民事訴訟法第277 條本文定有明文。被告2人就剩餘  
19 應返還之37萬5,000元，雖另辯稱：因原告未依約給付租  
20 金，被告自得拒絕返還押金云云，惟觀原告所提出之105  
21 年6月1日至110年5月31日期間之租賃契約書，就違反契約  
22 之約定，僅於第6條記載：「第六條 違約處罰：1.乙方  
23 （即原告，以下同）違反約定使用房屋，或拖欠租金達兩  
24 期以上，經甲方（即被告2人，以下同）催告限期繳納仍  
25 不支付時，甲方得終止租約。2.乙方於終止租約或租賃期  
26 滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應  
27 支付按房租壹倍計算之違約金」等語（本院卷第33至34  
28 頁），並未就原告有未給付租金之情事時，被告2人即得  
29 沒收押租金等情事為任何約定，此外，被告2人復未就兩  
30 造間存在上開約定提出任何事證，其空言抗辯，尚難採  
31 信。

01 四、從而，原告依兩造間之租賃關係，請求被告2人給付37萬5,0  
02 00元，及自起訴狀繕本送達翌日即被告林菊自111年9月13日  
03 起（本院卷第47頁），被告湯正希自111年9月1日起（本院  
04 卷第55頁），均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有  
05 理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

06 五、本判決原告勝訴部分係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰  
07 依職權宣告假執行，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，並  
08 無必要。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即失所附麗，  
09 應併予駁回。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

12 臺灣新北地方法院三重簡易庭

13 法 官 王雅婷

14 以上正本係照原本作成。

15 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  
16 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  
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 112 年 1 月 31 日

19 書 記 官 陳芊卉