

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

112年度重小字第3833號

原告 陳紫羚

被告 楊娟

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告自民國112年6月1日起向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷00號1樓房屋（下稱系爭房屋）車庫內部分空間作為共用之美容工作室使用（下稱系爭美容工作室），約定租賃期間為1年，自112年6月1日起至113年5月31日止，每月租金為新臺幣（下同）4,000元，原告並繳交相當於2個月租金數額之押租金8,000元予被告（下稱系爭租賃契約）。

(二)嗣於112年10月19日，原告在系爭美容工作室為顧客進行美容服務時，因被告倒車時不慎撞到原告之美容床，以致於原告意識到危險性，因而於當日口頭通知被告欲依系爭租賃契約第17條第1項第3款約定提前終止租約，原告並於112年10月21日搬離系爭房屋，同時向被告要求返還上開8,000元之押租金，然被告拒絕返還，屢經催討無效，爰依兩造間租賃契約之法律關係提起本訴。

(三)聲明：被告應給付原告8,000元。

二、被告則以：

(一)原告於承租前勘查出租場地時，即已了解其所承租之系爭美容工作室之前半段為車庫，故原告應已充分了解現場狀況始承租系爭美容工作室，且原告承租之範圍離原告所稱於112年10月19日被告所撞到的美容床，仍有相當一段距離。

01 (二)原告迄今仍持有系爭房屋之鑰匙，而得以進出系爭房屋，故
02 兩造間之租賃關係應尚未終止，且原告自112年11月1日迄今
03 亦未給付應繳納之租金，待原告歸還系爭房屋鑰匙及將所欠
04 繳之租金繳納完畢後，被告自將因原告提前終止系爭租賃契
05 約，而依契約約定退還相當於1個月租金之押租金4,000元予
06 原告等語資為抗辯。

07 (三)聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告得否依系爭租賃契約第17條第1項第3款約定提前終止租
10 約：

11 1.按系爭租賃契約第17條第1項第3款約定：「租賃期間有下列
12 情形之一，致難以繼續居住者，乙方（即原告）得提前終止
13 租約，甲方（即被告）不得要求任何賠償。……(三)租賃住宅
14 有危及乙方或其同居人之安全或健康之瑕疵；乙方於簽約時
15 已明知該瑕疵或拋棄終止租約權利者，亦同。」有系爭租賃
16 契約在卷可稽（本院卷第56頁）。

17 2.經查，原告主張於112年10月19日被告倒車時不慎撞到原告
18 之美容床，因此系爭房屋有危及其或同居人之安全或健康之
19 瑕疵，而主張依系爭租賃契約第17條第1項第3款提前終止契
20 約等語，並提出現場照片及Line對話紀錄截圖等件為憑。衡
21 以本件原告簽立系爭租賃契約承租之標的係以車庫內部分空
22 間作為共用之美容工作室使用，而車庫分租之美容工作室倘
23 缺乏適當的隔間或安全措施以分隔進出之汽車與系爭美容工
24 作室空間，而導致被告或其他人正常使用車庫倒車時，確有
25 撞擊系爭美容工作室美容床之危險，堪認原告所承租之系爭
26 美容工作空間確有致原告或同居人安全與健康之瑕疵問題。

27 3.至被告所辯原告簽約時已明知該瑕疵存在等情。然查，原告
28 承租系爭美容工作室時雖已知悉所承租者為車庫之部分空
29 間，然而，依原告所提系爭美容工作室照片觀之，被告僅提
30 供布簾區隔車輛與原告所放置之美容床，隔間顯然有所不
31 足，而原告在未實際使用該空間而有車輛進出前，能否預見

01 被告車輛進出倒車時美容床可能遭撞擊之問題，誠屬有疑，
02 是原告就實際使用系爭美容工作室空間後，始發現因被告就
03 分租空間並未為適當之分隔或安全措施，導致承租之系爭美
04 容工作室空間有危及其健康及安全性之疑慮時，當可依約提
05 前終止契約。是本院認本件原告主張其得依系爭租賃契約第
06 17條第1項第3款約定提前終止租賃契約，應屬可採。

07 (二)原告是否已合法點交返還系爭房屋？系爭租賃契約何時終
08 止？

09 1.按系爭租賃契約第4條約定：「押金由甲乙雙方約定為2個月
10 租金，金額為8,000元整(最高不得超過2個月租金之總額)。
11 乙方應於簽訂本契約之同時給付甲方。前項押金，除有第11
12 條第4項、第13條第3項、第14條第4項及第18條第2項得抵充
13 之情形外，甲方應於租期屆滿或租賃契約終止，乙方返還租
14 賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押
15 金。」(本院卷第51頁)；再系爭租賃契約第14條第1項、
16 第4項則約定：「租賃關係消滅時，甲方及應結算租金及第
17 五條約定之相關費用，並會同乙方共同完成屋況及附屬設備
18 之點交手續，…」、「前項金額與乙方未繳清之租金及第5
19 條約定之相關費用，甲方得由第4條第1項規定之押金中抵
20 充，如有不足，並得向乙方請求給付不足之金額或費用。」
21 (本院卷第50頁)此有系爭租賃契約存卷可查。是依兩造上
22 開之約定，原告於點交返還系爭美容工作室之鑰匙及應繳之
23 租金後，方得請求返還押租金。

24 2.經查，原告雖主張已於112年10月21日搬離系爭房屋，但經
25 被告辯稱原告仍尚未返還系爭房屋之鑰匙予被告，故原告係
26 於本院113年2月22日言詞辯論期日當天始當庭點交鑰匙返還
27 被告等情，有本院言詞辯論筆錄在卷可證(本院卷第117
28 頁)。原告就此雖主張：因為被告一直不出面，伊怕如果直
29 接隨便放一個地方，鑰匙會不見等語。惟觀諸兩造之Line對
30 話紀錄中，被告已明確向原告表示：「雙方沒有達成協議
31 你真的要搬 我們也沒有辦法，我們暫時也沒有時間配合你

01 搬，再麻煩鑰匙放在桌子上，因為要提早一個月通知，所以
02 照合約會扣一個月租金，和一個月押金」、並於原告表示東
03 西已經搬走後詢原告「請問鑰匙放哪裡呢？」，原告表示
04 「警察叫我先不用還、押金退給我鑰匙就會還給你了」等
05 語，有Line對話紀錄截圖照片存卷可佐（本院卷第37頁、第
06 61頁），故原告主張其無法將鑰匙交還被告之情，核與卷證
07 不符，而無足採信。

08 3.是原告雖稱其於112年10月21日即已搬離，然原告既未交還
09 鑰匙予被告，原告並得隨時自由進出系爭美容工作室空間，
10 則系爭美容工作室事實上應仍為原告所管領，故應認原告直
11 至本院113年2月22日言詞辯論期日前皆尚未完成其點交返還
12 系爭房屋之義務，而係於113年2月22日原告當庭點交鑰匙返
13 還被告之時起，兩造間關於系爭美容工作室之租賃關係始為
14 終止，被告並自此負有依系爭租賃契約第4條所約定之返還
15 押租金之義務。是依上開說明，原告既至113年2月22日前仍
16 事實上管領系爭美容工作室，則原告自應續為給付前開期間
17 之每月租金予被告，且依系爭租賃契約第14條第4項約定，
18 就原告未繳清之租金，被告得自押租金中為抵充，是經抵充
19 原告所未繳清之租金後，核已無剩餘之押租金可資返還，故
20 原告請求被告應返還押租金共8,000元之主張，自屬無據。

21 四、綜上所述，本件原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告
22 給付原告8,000元，為無理由，應予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
24 與判決結果無影響，爰不逐一論駁。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日

27 三重簡易庭 法 官 王凱俐

28 以上為正本係依照原本做成。

29 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
30 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
31 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

01 上訴理由，表明下列各款事項：

02 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

03 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

04 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
05 上訴。

06 中 華 民 國 113 年 3 月 21 日

07 書記官 李采錡