臺灣士林地方法院小額民事判決

111年度士小字第1805號

原　　告　周明潔

被　　告　富陽建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　彭乾業

訴訟代理人　孫國維

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年10月12日言詞辯論終結，並判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國110年9月16日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向被告承租門牌號碼新北市○○區○○○路0段00號2樓之3房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金為新臺幣（下同）10,000元，租賃期間自110年9月28日起至111年3月27日止，押金為20,000元。原告已於111年3月18日退租，並於當日將系爭房屋交還被告，被告於原告退租後，逕自從原告繳交之押金20,000元中扣除111年2月28日至同年3月27日之租金10,000元、111年3月1日至同年月27日之管理費1,375元、床架2,000元、門禁卡200元、水費3,055元、電費1,322元及大門鑰匙380元後，僅退還1,668元予原告。

㈡惟原告僅承租至111年3月18日，並於是日即將系爭房屋交還被告，故自111年3月18日至同年月27日止，系爭房屋已由被告收回而在被告占有管領中，惟被告仍向原告收取上開期間之租金及管理費，並自押金中扣抵，實已不當得利，爰依民法第179條不當得利之規定，請求被告退還原告111年3月18日至同年月27日止之租金3,226元（計算式：10,000元×10/31＝3,226元）及管理費509元（計算式：1,579元×10/31＝50

9元）。另原告於109年4月間花費3,000元請鎖匠更換大門的鎖，於111年3月18日將系爭房屋返還予被告時，並將拆下之舊鎖連同新鎖鑰匙3把一併交給被告，系爭新鎖已附合在系爭房屋而由被告使用中，就原告因此支出更換新鎖之費用3,000元，依民法第816條之規定，原告自得請求被告償還價額3,000元，綜上，被告應返還原告前開金額共計6,735元（計算式：3,226元＋509元＋3,000元＝6,735元）。為此，爰依兩造間租賃契約關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告6,735元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：

㈠依系爭租約第2條租賃期間約定，租賃期間係自110年9月28日起至111年3月27日止，且依系爭租約第11條第1項之約定，本契約於期限屆滿前，租賃雙方不得終止租約。原告於111年3月17日透過LINE通知被告訴訟代理人：「是否可於111年3月18日上午11點點交返還租賃標的？」，被告訴訟代理人隨即回覆原告：「依據兩造租賃契約，至111年3月27日租期方屆至，若要提前返還交屋，被告訴訟代理人可以配合，惟當期租金（即111年2月28日至3月27日）及原告尚未繳納之社區管理費，須由押金中扣抵之」。

㈡另原告於109年4月間，因遺失系爭房屋之大門鑰匙，被告訴訟代理人知悉後即回覆原告：「得尋找附近鎖匠開鎖並重配鑰匙即可」，未料原告卻找鎖匠將整組門鎖鎖頭更換，並於事後方告知被告訴訟代理人，被告訴訟代理人於點交時業已充分敘明，鑰匙遺失乃個人疏失行為，為未善盡管理責任，甚且，依據系爭租約第8條修繕及改裝約定，承租人返還房屋時，應負責回復原狀，原告亦可將原告大門門鎖復原，並返還鑰匙，綜上所述，原告之主張為無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，願供擔保免予假執行。

三、得心證之理由：

㈠本件兩造有就系爭房屋曾簽訂系爭租約，約定每月租金為10,000元，租賃期間自110年9月28日起至111年3月27日止，押金為20,000元。原告已於111年3月18日退租，並於當日將系爭房屋交還被告等情，為兩造所不爭執，並有原告所提出之系爭租約、LINE對話紀錄截圖等在卷可稽，前開事實，堪信為真實。原告固主張被告應退還原告自111年3月18日至同年月27日間之租金3,226元及管理費509元，另應償還原告更換新鎖費用3,000元等情，然此為被告所否認，並以上開情詞置辯。

㈡經查，系爭租約第11條第1項兩造已約定「本契約於期限屆滿前，租賃雙方不得終止租約」等語，可認兩造已約定不得於111年3月27日以前終止租約，然原告卻於租期屆滿前之111年3月18日即搬離系爭房屋，況原告自承其自111年2月28日起即未繳付租金及管理費，此有原告提出LINE對話紀錄截圖在卷可佐（見本院卷第62頁至64頁），依照系爭租約前述約定，被告自得就原告所繳納押租金中扣除原告本需依約繳納之111年2月28至同年3月27日間之租金及管理費，故原告主張依據民法第179條之規定，請求被告返還原告111年3月18日至同年月27日止之租金3,226元及管理費509元，即屬無據。

㈢至於原告主張被告應償還原告更換新鎖之費用3,000元乙情，原告並未提出相關單據證明其更換大門新鎖支出3,000元費用之事實，無法證明原告有該筆費用支出之事實。況依原告所提出之前述對話紀錄，原告係因其將系爭房屋門鎖鑰匙遺失而自行更換新鎖，並非因系爭房屋門鎖損壞而需修繕之必要，被告實無需給付此更換門鎖之費用。再者，依前述對話紀錄，可知當原告向被告表明要更換新鎖時，被告係要求原告可鎖匠前來配鎖，可徵被告係反對原告更換新鎖，故原告請求被告償還其更換新鎖之費用，亦無依據。

四、從而，原告依兩造間租賃契約關係請求被告應給付原告6,735元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分

之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為原告敗訴之判決，應依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　26　　日

士林簡易庭法　官　莊明達

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　26　　日

書記官　王淳平