

臺灣士林地方法院小額民事判決

113年度士小字第354號

原告 宜潔環境科技有限公司

法定代理人 莊佩雯

被告 樂活在台北股份有限公司

法定代理人 謝孟儒

訴訟代理人 莊茜喻

上列當事人間返還租金事件，於中華民國113年8月16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伍萬肆仟陸佰貳拾伍元，及自民國一百一十二年十月十三日起至清償之日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，其中新臺幣捌佰參拾貳元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）53,250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。」，嗣於本院審理中變更訴之聲明為：「被告應給付原告65,625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。」（見本院卷第72頁），核屬擴張

01 應受判決事項之聲明，揆之前揭規定，自應准許。

02 二、原告起訴主張：緣原告於民國112年3月21日向被告承租門牌
03 號碼：新北市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭房屋）
04 來設立公司並且為登記地，約定租金每月2,500元加計5%稅
05 金後為2,625元。其已於112年4月25日將租金3年用支票給付
06 方式寄出(BZ00000000、BZ00000000、BZ00000000共三張，金額
07 各31,500元共94,500元)，並已給付被告2個月押租金共6,00
08 0元。嗣原告於112年8月4日向被告表示一次給付三年租金並
09 沒有給予優惠，會何還要要求一次給付租金。被告表示原於
10 112年4月25日簽訂之租約要改成一年一約，這樣約期與付款
11 期一次又單純，看原告是否可接受，原告表示可以接受願意
12 與被告換約，同日原告並表示不續約將退租。112年8月7日
13 被告向原告表示依照兩造簽訂之租賃契約(下稱系爭租約)
14 第4條約定，享有以上優惠計價租者，未滿租期不退租金，
15 超過15天或經通知於7日內未繳，或租期滿前一個月無異議
16 則恢復以標準計價。所以將不退還已預收走的兩年租金，表
17 示僅願意退還原告押租金。嗣原告致電予被告時提出內政部
18 住宅租賃契約應約定及不得約定事項，主張定期租賃若約定
19 可以提前終止租約，出租人最高僅能請求不超過1個月之租
20 金作為違約金，若約定超過1個月，則該約定無效，租約終
21 止後，可以請求返還押金。原告一則認為112年8月4日被告
22 要換新契約，舊契約等同無效。二則被告要求違約金金額超
23 過法律規定。三則被告在契約內並未明定未滿租期不退租金
24 的租金是一個月還是三年，實屬爭議條約並無法成為有效之
25 條款。四則若系爭租約有效，依照契約第7條第2項約定：
26 「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租
27 賃期滿之翌日起，不滿一個月，以一個月計算，乙方並支付
28 按房租兩倍計算之違約金」，並非被告所稱之租金不返還，
29 112年8月4日告知不租，該月應計算到112年8月10日為一個
30 月，依上開約定不滿1個月，以1個月計算，並且該月支付按
31 房租2倍計算之違約金，本件其已給付3年租金被告及押金共

100,500元，扣除被告已退回支票1張(支票號碼BZ0000000，金額31,500元)，已使用112年5月至112年8月共4個月租金10,500元及2倍租金之違約金5,250元當作補償，故被告應返還其65,625元(含未到期其已預付之20個月租金及稅金、2個月押租金、已扣除原告願賠付被告1個月違約金)等語；並聲明：被告應給付原告65,625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。

三、被告則以：兩造簽訂之系爭租約中已記載原告已繳租金不退還，系爭租約第7條第5項約定是關於提前終止租約之約定，需提前1個月告知。系爭租約已經是以優惠價計價，已經收租金3年不退費，意思是雖可以提前終止租約，但是以優惠計價的話，提前終止就不退租金。系爭租約第4條有約定已繳租金不退還等語，資為抗辯；並聲明求為駁回原告之訴。

四、得心證之理由：

(一)原告主張其於112年3月21日向被告承租系爭房屋，約定租金每月2,500元加計5%稅金後為2,625元。其已於112年4月25日將預先給付3年租金共94,500元，並已給付被告1個月押租金共6,000元。嗣原告於112年8月4日向表示不予被告續約將退租故被告應返還其65,625元(含未到期其已預付之租金、稅金、2個月押租金及1個月違約金)之事實，業據提出房屋租賃契約及LINE對話紀錄等件為證。被告雖抗辯系爭租約是以優惠價計價，以優惠計價的話，提前終止就不退租金，但可以提前終止租約。系爭租約第4條有約定已繳租金不退還云云。惟觀諸原告提出112年3月21日兩造簽訂之系爭租約第3條約定最末段「協定以(———)優惠計價」，該欄並未記載兩造係以優惠價計算本件租金，顯見本件被告並未以優惠價計算租金予原告，自無被告抗辯依系爭租約第4條或第7條第5項約定以優惠價計租不退租金情形之適用。又系爭租約並無不得提前終止之約定，本件原告既於112年8月4日向被告合法終止，則被告自應負返還原告預繳之租金(含稅

01 金)及押租金之責。

02 (二)以下就原告得請求返還之數額，審認如下。原告主張其係於
03 112年4月25日預先給付被告3年租金共94,500元(以支票BZ00
04 00000、BZ00000000、BZ00000000三張，金額各31,500元共94,
05 500元)，並已給付被告1個月押租金共6,000元，共104,500
06 元。而原告係於112年8月4日向被告表示終止系爭租約，依
07 系爭租約第7條第5項約定，原告應於一個月前告知被告，本
08 件原告係於112年8月4日向被告表示終止系爭租約，應認系
09 爭租約於112年9月4日終止，故本件原告應給付112年4月至1
10 12年9月共6個月之租金15,750元予被告，另原告亦自願賠付
11 被告1個月之違約金2,625元，且被告已將原告原先用以支付
12 租金之票號：BZ00000000、金額31,500元之支票返還。是本
13 件原告得請求被告返還之金額應為54,625元【計算式：104,
14 500元－31,500元(票號：BZ00000000號支票)－15,750元
15 (112年4月至112年9月共6個月租金)－2,625元(1個月違
16 約金)＝54,625元】。

17 五、從而，原告依系爭租約及契約終止後押租金返還請求權法律
18 關係，請求被告給付原告54,625元，及自起訴狀繕本送達翌
19 日(即112年10月13日)起至清償日止，按年息5%計算之利
20 息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應
21 予駁回。至原告敗訴部分，其所為假執行之聲請，失所附
22 麗，應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用
24 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘
25 明。

26 七、本件原告勝訴部分係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴
27 訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依職權確
28 定訴訟費用額為1,000元(第一審裁判費)，其中832元及自
29 本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息由被
30 告負擔，餘由原告負擔。

31 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、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），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上訴。

中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

書記官 劉彥婷