

臺灣臺北地方法院小額民事判決

110年度店小字第1385號

原告 朱玉鈴

被告 陳美秀

訴訟代理人 朱日銓律師

汪懿珮律師

上列當事人間返還押金事件，於民國111年7月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

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：

(一)原告前向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路000號1樓之房屋(下稱系爭房屋)，約定租賃期間自民國107年1月1日起至111年12月31日止，租金為每月新臺幣(下同)2萬9000元(下稱系爭租約)，原告並已依系爭租約給付押金5萬8000元予被告。然因被告違法終止系爭租約，原告遂於110年1月間主動搬離系爭房屋，並將房屋返還予被告，嗣後被告亦將系爭房屋出租予新房客。依據系爭租約第5條之約定，被告應於原告交還房屋時返還押金，然被告迄今仍拒絕返還，爰依系爭租約第5條之約定，請求被告返還原告已支付之押金等語，並聲明：被告應給付原告5萬8000元；請依職權宣告假執行。

(二)對被告答辯之陳述：

1. 被告先前對原告提起返還房屋之訴(即本院109年度店簡字第340號請求遷讓房屋等事件，嗣經上訴，由本院以109年度簡上字第504號事件審理，下稱系爭前案)，原告於系爭前案二審訴訟中獲得勝訴，惟本件原告請求被告返還押金是因系爭房屋已交還被告，與系爭前案無關。原告根本沒有積欠被告租金，且未違反系爭租約所約定抵銷押金之情事。

01 2. 被告稱原告在系爭前案獲得勝訴判決，則兩造租賃關係仍然
02 存續，其自無須返還押金等語，然前提應是原告繼續使用系
03 爭房屋，被告始能合法占有押金，惟實際上系爭房屋已經出
04 租予他人，原告並未使用系爭房屋，因此被告自應返還押
05 金。

06 3. 被告主張抵銷前案一審訴訟費用3萬5452元及強制執行費用2
07 萬7840元，惟上開金額均係前案一審法官以訴訟標的金額為
08 348萬元所計算得出，然就前案訴訟標的金額之認定，業經
09 原告提起抗告，並經最高法院裁定廢棄，因此，訴訟標的金
10 額既尚未確定，被告無法提出確定證明書，其自不得主張抵
11 銷。

12 二、被告則以下列情詞置辯：

13 (一)兩造間確有簽立系爭租約，然系爭租約已終止，原告現已搬
14 離系爭房屋。被告於系爭前案中，經一審判決認定本件被告
15 勝訴，經本件原告上訴，二審廢棄原判決，並認定經扣抵押
16 金後，尚未達欠租2個月以上，故本件被告無從終止系爭租
17 約，惟被告認計算積欠之租金時，不應先扣抵押金，被告已
18 將系爭前案上訴最高法院，系爭前案既尚未確定，原告請求
19 被告返還押金即無理由。且依照系爭租約第5條之約定，押
20 金返還應以契約終止及交還房屋為要件，又倘若原告在系爭
21 前案最終獲得勝訴判決，亦即兩造租賃關係仍然存續，被告
22 自無須返還押金予原告。

23 (二)退步言之，縱使原告請求返還押金為有理由，惟系爭前案一
24 審判決原告應給付本案被告訴訟費用3萬5452元，復經被告
25 聲請強制執行，經鈞院110年度司執聲字第9號民事裁定命本
26 案原告應負擔執行費用2萬7840元及法定利息，故原告尚應
27 給付被告6萬3292元(計算式：3萬5452元+2萬7840元=6萬3
28 292元)。原告雖稱前案訴訟標的金額之認定，經最高法院裁
29 定廢棄，並應更為裁定，故前案訴訟標的金額尚未確定
30 ，然原告係針對上訴二審之訴訟標的金額提起抗告，就一審
31 訴訟費用及執行費用既已經裁定，債權即已發生，被告自得

主張抵銷。

(三)聲明：請求駁回原告之訴；訴訟費用由原告負擔；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

原告主張兩造簽立系爭租約，約定租賃期間自107年1月1日起至111年12月31日止，原告依約交付押金5萬8000元予被告，現原告已搬離系爭房屋，然被告尚未返還押金等事實，業據提出系爭租約（本院110年度司促字第6081號卷（下稱司促字卷）第19頁至第35頁）為證，且為被告所不爭執，故此部分事實堪信為真。惟被告否認原告之押金返還請求權，並以前詞置辯，是本件應審究者為：系爭租約是否業經合法終止？原告請求返還上開押金，有無理由？茲說明如下：

(一)系爭租約未經合法終止

1. 系爭租約之存續期間為自107年1月1日起至111年12月31日止，有系爭租約在卷可參（司促字卷第5頁），而被告前以原告積欠租金累積逾2個月為由，主張終止系爭租約，並起訴請求原告返還系爭房屋等情，為被告所不爭執，並有本院調閱之系爭前案卷證資料可參，應堪認定。
2. 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約，其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，民法第440條第1項、第2項定有明文。再按承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收回房屋，土地法第100條第3款亦有明文。又土地法第100條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定有期限之租賃實具有同一之法律理由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516號判決意旨參照）。依上開說明，出租人依民法第440條規定終止租約，須以擔保金即押金抵償積欠之租金後，尚有2個月以上之租金未為給付，且

01 遲延給付逾2個月，並經出租人定相當期間催告承租人給付
02 積欠之租金，承租人於其期限內不為支付者，始得終止租
03 約。

04 3. 經查，被告雖辯稱計算原告積欠之租金是否已逾二月，不應
05 先扣抵押金等語，然其對於若經扣抵押金後，原告未有積欠
06 租金達2個月之情形乙節未為爭執（本院111年7月18日言詞
07 辯論筆錄），而本院109年度簡上字第504號判決亦認：「縱
08 認本件起訴狀繕本送達上訴人時生催告之效力，然本件上訴
09 人係於108年12月30日收受起訴狀繕本，斯時上訴人遲付租
10 金累計金額為10萬3,000元（上訴人給付租金狀況詳附表所
11 示），經扣抵兩造所不爭執上訴人交付5萬8,000元擔保金
12 後，僅積欠租金4萬5,000元，尚未達欠租2個月以上」等語
13 （本院卷第251頁），亦徵原告無被告於系爭前案所指積欠
14 租金累計已逾二月租額之情形，則被告據此終止系爭租約，
15 自屬無據。

16 4. 被告於系爭前案終止租約不合法，而原告雖已返還系爭房
17 屋，惟未同意終止租約（本院110年11月17日、111年7月18
18 日言詞辯論筆錄），則系爭租約未因兩造終止而消滅，租期
19 亦尚未屆滿，系爭租賃契約自仍有效存續。

20 (二)原告請求返還上開押金無理由

21 1. 原告雖主張被告於其返還系爭房屋時，即應返還系爭押金等
22 語。惟按租賃契約之押金，係指租賃契約成立時，為提供擔
23 保而由承租人交付出租人之金錢或其他替代物，其作用係擔
24 保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅
25 前，出租人不負返還之責（最高法院83年台上字第2108號判
26 決意旨參照）。另依系爭租約第5條約定：「擔保金(押金)
27 由租賃雙方約定為貳個月租金，金額為伍萬捌仟元整(最高
28 不得超過二個月房屋租金之總額)，承租人應於簽訂本契約
29 之同時給付出租人。前項擔保金(押金)，除有第十二條第三
30 項及第十三條第四項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃
31 契約終止，承租人交還房屋時返還之。」（司促字卷第5

頁），亦徵原告請求返還本件押金，除需承租人即原告交還房屋外，尚需「租期屆滿或租賃契約終止」，始得為之。

2. 系爭租約未經兩造合法終止，租期至111年12月31日始屆滿等情，已如前述，則兩造之租賃關係既仍存續，與系爭租約第5條所定要件不符，原告請求返還押金，自屬無據。

四、從而，原告依系爭租約第5條之約定，請求被告返還押金5萬8000元，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失其依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認對判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、本件為小額訴訟事件，依法確定訴訟費用額為1,000元，並應由原告負擔。

中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法 官 張淑美

以上正本係照原本作成。

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，上訴狀應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

中 華 民 國 111 年 8 月 10 日
書記官 馮姿蓉