

臺灣臺北地方法院民事小額判決

112年度店小字第1613號

原告 林炯銘

被告 黃守富

上列當事人間請求退還押租金事件，本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣18,710元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔百分之94，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣18,710元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告於民國112年2月12日向訴外人姚筱曼承租門牌號碼新北市○○區○○路0段00號中間前半段房屋（下稱系爭房屋）作為店面使用，租期自112年4月1日起至117年3月31日止，租金每月新臺幣（下同）5,000元（下稱甲租約），依甲租約第10條約定：「乙方未經甲方同意，不得私自將租賃店屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用店屋。」被告未經姚筱曼同意，不得轉租系爭房屋。嗣被告將系爭房屋分租一半予原告作為店面使用，租期自112年6月1日起至114年6月1日止，租金每月8,000元，原告並交付被告押租金20,000元（下稱乙租約）。

(二)詎姚筱曼於000年0月間知悉被告違法轉租系爭房屋予原告一事後，以被告違反甲租約上開約定，終止甲租約並通知兩造於112年7月5日前騰空遷讓返還系爭房屋，原告並已於112年7月2日騰空遷讓返還系爭房屋。因姚筱曼請求兩造騰空遷讓返還系爭房屋，原告已無法履行乙租約，乙租約應已終止，

01 被告迄未返還押租金20,000元等語，爰依乙租約之法律關係  
02 提起本件訴訟。

03 (三)並聲明：被告應給付原告20,000元。

04 二、被告則以：

05 (一)被告係因原告要求、且原告答應保密，始將系爭房屋轉租予  
06 被告。詎原告竟於000年0月間向姚筱曼坦承被告轉租事宜，  
07 姚筱曼因而表示不再出租系爭房屋予被告，要求兩造於112  
08 年7月5日前騰空遷讓返還系爭房屋。被告嗣後於112年9、10  
09 月間另與姚筱曼就系爭房屋成立新租約，租金調漲為每月  
10 8,000元（下稱丙租約）。此外，原告並未給付被告112年7  
11 月之租金。原告後又與姚筱曼承租系爭房屋隔壁之房屋，顯  
12 係擋人財路，造成被告損失重大等語，資為抗辯。

13 (二)並聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由

15 (一)被告於112年2月12日向姚筱曼承租系爭房屋，租期自112年4  
16 月1日起至117年3月31日止，租金每月5,000元（即甲租  
17 約），有甲租約1份在卷可稽（本院卷第23至33頁）。嗣被  
18 告將系爭房屋分租一半予原告，租期自112年6月1日起至114  
19 年6月1日止，租金每月8,000元，原告並交付被告押租金  
20 20,000元（即乙租約），亦有乙租約1份存卷可憑（本院卷  
21 第71至97頁）。上開事實均為兩造所未爭執，首堪認定。

22 (二)原告請求被告返還押租金20,000元，有無理由：

23 1.按經兩造同意、調查證據所需時間、費用與當事人之請求顯  
24 不相當者者，法院得不調查證據，而審酌一切情況，認定事  
25 實，為公平之裁判。民事訴訟法第436條之14定有明文。兩  
26 造於本院審理中均表明同意本院不調查證據，審酌一切情  
27 況，認定事實，為公平之裁判（本院卷第111頁），先予敘  
28 明。

29 2.經查，甲租約第10條約定：「乙方未經甲方同意，不得私自  
30 將租賃店屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變  
31 相方法由他人使用店屋。」第17條約定：「甲乙丙各方遵守

01 本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解  
02 約收回店屋，因此乙方所受之損失甲方概不負責。」有甲租  
03 約可憑（本院卷第23至33頁）。故被告未經姚筱曼同意將系  
04 爭房屋轉租予原告，已違反上開約定。而姚筱曼知悉此事  
05 後，已向被告明確表明不再續租之意思，並請求兩造均於  
06 112年7月5日前騰空遷讓返還系爭房屋等節，為兩造所不爭  
07 執（本院卷第110頁），而原告亦已於112年7月5日前騰空遷  
08 讓返還系爭房屋，被告亦於事後與姚筱曼重新協商成立丙租  
09 約，此為兩造所分別陳明（本院卷第110頁），據此堪見兩  
10 造對於姚筱曼以被告違法轉租為由，請求兩造均於112年7月  
11 5日前騰空遷讓返還系爭房屋乙事並無異議，甲契約既經姚  
12 筱曼終止，則乙租約亦已無從繼續履行，原告遵期遷出後，  
13 被告亦無再向原告表明有繼續履行乙租約之意思，可認兩造  
14 實均已合意終止乙租約之默視合意，此觀原告並無要求被  
15 告繼續提供系爭房屋使其使用收益、被告並無要求原告遷出  
16 後繼續給付租金之事實即明。因此，甲租約、乙租約均應已  
17 於000年0月0日生終止之效力。

18 3.乙租約第4條約定：「押金由租賃雙方約定為貳萬元整（最  
19 高不得超過二個月租金之總額）。承租人應於簽訂本契約之  
20 同時給付出租人。前項押金，除有第十一條第四項、第十三  
21 條第三項、第十四條第四項、第十八條第二項得抵充之情形  
22 外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃  
23 住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。」  
24 第14條第4項：「前項金額與承租人未繳清之租金及第五條  
25 約定之相關費用，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵  
26 充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費  
27 用。」有乙租約可憑（本院卷第71至97頁）。原告於乙契約  
28 存續期間，僅給付112年6月之租金乙節，為兩造所不爭執  
29 （本院卷第110至111頁），然乙契約係於112年7月5日方生  
30 終止之效力，故原告仍應給付112年7月1日至5日之租金  
31 1,290元【計算式： $8,000 \times (5/31) = 1,290$ ，元以下四捨五

入】，故被告辯稱原告未付112年7月租金部分應予抵充，應認有據。準此，原告得請求被告返還之押租金金額應為18,710元【計算式：20,000－1,290＝18,710，元以下四捨五入】，逾此範圍之請求，應無理由。

四、綜上所述，原告依乙租約之法律關係，請求被告給付如主文第1項所示之金額，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20條規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定本件訴訟費用額為裁判費1,000元。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日  
臺灣臺北地方法院新店簡易庭  
法 官 林易勳

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日  
書記官 徐子芹