

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度店小字第1351號

原告 晶漾美學生物科技有限公司

法定代理人 楊弘旭

訴訟代理人 許心眉

被告 李宏基

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣56,222元，及自民國113年7月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣1,485元，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分假執行；但被告如以新臺幣56,222元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、原告主張：

(一)訴外人林稚娟於民國108年1月29日，向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自108年1月29日起至113年1月28日，租金每月新臺幣（下同）28,400元（下稱甲租約）。

(二)嗣林稚娟於甲租約期間屆滿前欲提早終止，為免違約而經被告同意，改由原告與被告重新議定租金，原告於111年3月6日邀同訴外人張惠芳為連帶保證人，與被告簽署租賃契約書承租系爭房屋，約定租期自111年2月1日起至113年3月31日止，租金原為每月30,000元，自113年2月1日起至113年3月31日止，再調整成每月36,000元，原告並給付押租金56,800

01 元（下稱乙租約）。

02 (三)甲租約及乙租約主體、租金、期間均不相同，被告認為原告
03 應給付149,770元等情，業經鈞院113年度店簡字第1110號、
04 114年度簡上字第311號等判決（下稱系爭判決）判決確定，
05 僅須給付578元（其中瓦斯費148元、鑰匙複製費430元），
06 該金額未扣除56,800元押租金，乙租約已於113年3月31日租
07 期屆滿，被告應返還56,800元押租金，爰提起本件訴訟，並
08 聲明：被告應給付原告56,800元，及自支付命令送達之翌日
09 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

10 二、被告答辯：系爭判決沒有提到復原的項目，點交的時間也沒
11 有確認，是原告點交系爭房屋時間確實是113年4月28日，點
12 交時沒有復原甲租約承租時屋況，所扣除押金、復原費用
13 後，原告應另付給我149,770元等語，並聲明：請求駁回原
14 告之訴。

15 三、本院得心證之理由：

16 (一)按民事訴訟法第400條第1項規定，除別有規定外，確定之終
17 局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，故當事人不得就經
18 裁判之訴訟標的法律關係，更行起訴或為相反之主張，法院
19 亦不得就該法律關係再為相反之裁判，否則將使同一紛爭再
20 燃，即無以維持法之安定，及保障當事人權利、維護私法秩
21 序，無法達成裁判之強制性、終局性解決紛爭之目的。而於
22 判斷既判力之客觀範圍時，應依原告起訴主張原因事實所特
23 定、且經裁判之訴訟標的法律關係為據，除不得就相同之訴
24 訟標的另行提起後訴訟外，亦不得以該確定判決言詞辯論終
25 結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與
26 該確定判決所確定法律關係相反之主張，甚且該確定之訴訟
27 標的，為後訴訟之先決法律關係時亦然，此乃法院應以「既
28 判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之既判力積極的作
29 用，以杜當事人就法院據以為判斷訴訟標的權利或法律關係
30 存否之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，俾免
31 該既判力因而失其意義，亦即既判力之遮斷效（失權效或排

01 除效) (最高法院113年度台上字第2270號判決意旨參
02 照)。

03 (二)經查，被告以系爭房屋尚有水費252元、電費686元、瓦斯費
04 202元、鑰匙複製費430元、回復原狀費37,000元(冷氣拆
05 除、接冷氣電線、水管管路拆接、客廳嵌燈線路接回等處理
06 費用4,000元、牆壁、門坑洞修補費用2,000元、天花板輕鋼
07 架洞修補費用3,000元、油漆費用28,000元)、按照租金5倍
08 計算之違約金168,000元，再扣除原告給付之押租金56,800
09 元，共計149,770元(計算式：252+686+202+430+37,000+16
10 8,000-56,800=149,770)等情為主張，惟前案確定判決即系
11 爭判決，業認定上揭被告所指稱之149,770元，其中僅部分
12 瓦斯費148元、鑰匙複製費430元，共計578元，被告才有請
13 求權存在，此有系爭判決在卷可考(見本院113年度店小字第
14 1351號卷【下稱本院卷】第107-116頁、第137-150頁)，揆
15 之前揭說明，上開被告主張之各項目及金額合計之149,770
16 元範圍中，原告僅需給付被告578元乙節，已生既判力，本
17 件自應據此既判事項為基礎，避免發生矛盾，以符合既判力
18 之積極作用，故兩造均不得主張上情，法院亦不得為與既判
19 事項相反之裁判。

20 (三)本件被告另辯稱系爭判決「沒有提到復原的項目」，「點交
21 的時間也沒有確認」等云云，惟查：

22 1.系爭判決一審認定：

23 (1)「…於111年3月6日另行簽訂乙租約，則晶漾公司(按：即
24 本件原告)取得系爭房屋占有之時點即為111年3月6日，在
25 乙租約租期屆滿後，晶漾公司所負將系爭房屋回復原狀之時
26 點，應為111年3月6日之原狀，而非甲租約訂立時即108年1
27 月29日之原狀」。

28 (2)「…然此僅可證明系爭房屋於113年4月間之屋況與108年1月
29 29日之屋況有所不同，尚難證明上開設施為林稚娟於108年1
30 月29日成立甲租約後至乙租約成立前所設置、或被告(按：
31 即本件原告)於111年3月6日成立乙租約後所設置」。

01 (3) 「…亦難證明111年3月6日系爭房屋之屋況與113年4月1日點
02 交時之屋況有所不同，故原告（按：即本件被告）主張被告
03 未將系爭房屋回復原狀，依現存卷證資料實難認有據」。

04 (4) 「…原告已自陳張惠芳於113年4月1日已交付大門之2種鑰
05 匙…其他鑰匙縱未於同日一併交還，亦無礙被告已將系爭房
06 屋點交返還予原告之認定…確已在113年4月1日取回系爭房
07 屋之占有，方得委任證人黃芋鉸處理後續系爭房屋出租及帶
08 看房屋等相關事宜」。

09 2.系爭判決二審認定：

10 (1) 「甲、乙租約既實質上非同一租約或契約承擔性質，無從認
11 定被上訴人晶漾公司（按：即本件原告）所負回復原狀義務
12 之時點為108年1月29日…」。

13 (2) 「…系爭房屋於113年4月1日點交時，被上訴人晶漾公司已
14 將絕大多數物件搬空，更提供可由上訴人（按：即本件被
15 告）取得管領控制力之大門鑰匙，上訴人更於該日即委由德
16 鄰公司居間仲介出租系爭房屋，顯然處於得使用、收益之狀
17 態無訛，足謂系爭房屋業已遷讓返還…」。

18 (3) 「兩造固曾簽署113年4月28日系爭協議書…礙難以簽署日期
19 率認同年4月28日方遷讓返還系爭房屋予上訴人，自不待
20 言」。

21 (4) 「至回復原狀範圍與時點，被上訴人晶漾公司並無契約承擔
22 甲租約而成立乙租約之情事…是依乙租約成立時點以觀，應
23 以111年3月6日甚或至多回溯自111年2月1日為回復原狀時點
24 甚明。上訴人僅能提供108年1月29日、113年4月1日與同年
25 月28日之照片…亦不否認於111年3月6日簽署乙租約時並未
26 進入屋內查看確認狀況…於現有卷內證據資料除本件被上訴
27 人遺失鑰匙同意賠償複製費430元外，均無從得出上訴人主
28 張其支出費用係為回復系爭房屋至111年2月1日原狀之積極
29 心證…請求被上訴人晶漾公司給付管路拆接處理費用4,000
30 元、牆壁與門坑洞修補費用2,000元、天花板輕鋼架洞修補
31 費用3,000元，及油漆費用28,000元，要屬無據」。

01 3.是以，系爭判決業就「復原的項目」及「點交的時間」為詳
02 實認定，被告又舉此為抗辯，僅係重複前主張，無從影響前
03 案確定判決之既判力。

04 (四)綜上，揆諸前開說明，前案與本案當事人均相同，兩造自應
05 受前案判決結果所拘束，本院亦不得為相歧異之判斷，則原
06 告僅需給付被告578元乙節，業生既判力，堪以認定，且被
07 告自承尚未返還押金56,800元（見本院卷第188頁），按押
08 租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係
09 消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之
10 押租金，發生當然抵充之效力，最高法院108年度台上字第1
11 28號判決意旨同此見解，是原告就返還押金部分，所得請求
12 之範圍，扣除應給付被告之578元後，應以56,222元（計算
13 式：56,800-578=56,222）為限，於此範圍原告請求為有理
14 由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予駁回。

15 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
16 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
17 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
18 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
19 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
20 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
21 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
22 分別定有明文。本件原告併請求自本件支付命令送達之翌日
23 即113年7月17日（自113年7月16日發生送達效力，見本院11
24 3年度司促字第6870號卷第45頁）起至清償日止，按年息百
25 分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

26 四、從而，原告請求被告返還剩餘56,222元之押租金，及自113
27 年7月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有
28 理由，應予准許，逾此範圍則為無理由，應予駁回。

29 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8第1項適用
30 小額程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規
31 定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行。依同法第392條

01 第2項依聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

02 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
03 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
04 敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。
06 依職權確定本件訴訟費用額為1,500元（即第一審裁判
07 費），依勝敗比例，由被告負擔1,485元，餘由原告負擔。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

09 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

10 法 官 陳紹瑜

11 上正本證明與原本無異。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（231204新北市○
13 ○區○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕
14 本），並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原判決所違背之
15 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
16 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
17 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
18 補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

19 若提起上訴，應繳納新臺幣2,250元之上訴裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

21 書記官 涂寰宇