

臺灣臺北地方法院民事小額判決

115年度店小字第227號

原告 羅定維

被告 費育翎

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國115年5月22日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣16,500元，及自民國115年2月20日起至清償日止按年息5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣16,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

- 一、本件為小額訴訟事件，依民事訴訟法第436條之18第1項之規定，僅記載主文及理由要領。
- 二、原告主張於民國114年12月28日向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自115年1月1日起至116年1月1日止，每月租金新臺幣（下同）5,500元，押金11,000元（下稱系爭租約），原告當場繳交1個月租金及押金共16,500元，被告表示將於115年1月1日交付系爭房屋之大門鑰匙（下稱鑰匙）予原告，並允原告可先分次將私人物品搬入屋內。詎被告於114年12月31日突然致電原告表示欲於系爭租約後新增租賃條款，否則不交付原告鑰匙，不讓原告入住，原告認此屬竄改契約，且新增租賃條款均僅有利於被告，不符契約精神而未同意。原告於115年1月1日依原約定至被告處欲取鑰匙時，遭被告拒絕，並要脅不簽署新增租賃條款即不准入住，因溝通無效，且被告公然對原告謾罵三字經，經原告報警協調處理，並解

01 除系爭租約，爰依回復原狀法律關係，請求被告返還原告1
02 個月租金及押金合計16,500元等情，業據提出系爭租約為證
03 （見本院卷第13-21頁）。

04 三、被告對於兩造於114年12月28日簽立系爭租約之事實未予爭
05 執，惟辯稱：被告並非增加租約條款，只是將一般居住事項
06 寫成文字並口頭提醒原告，當天原告態度高傲堅決不肯簽，
07 還在被告家客廳頤指氣使，口氣很差罵被告霸凌毀約，還馬
08 上打電話叫警察來，警察來時被告將此情形說明，很生氣覺
09 得受辱有大聲爭吵，同時也後悔租給男性房客，原告在門口
10 吵鬧，被告不敢再讓此人進入屋內，警察協調中說原告不要
11 租了並且要搬離。被告有誠心要租給原告只是要提醒原告注
12 意事項，但原告拒絕且要馬上搬離，這是違約。依約被告可
13 不償還租金及押租金。被告沒有違約趕原告走，且原告已搬
14 離表示不願住了等語，並提出如附表所示內容之租賃規約為
15 證（見本院卷第91頁）。

16 四、綜合審酌兩造陳述、系爭租約及被告所提出之租賃規約內容
17 ，被告於租賃規約所列各條款，攸關原告居住使用系爭房屋
18 之權益及限制，核屬租賃契約之重要內容，自應經兩造合意
19 同意，被告於115年1月1日租期起始日始提出租賃規約增加
20 租賃條件及限制，原告不同意被告提出之租賃規約條款，被
21 告即拒絕交付鑰匙、不同意原告入住，兩造因而發生爭吵，
22 原告主張被告債務不履行，並解除契約，核屬有據。系爭租
23 約既經原告解除，原告主張回復原狀請求被告返還租金及押
24 租金合計16,500元及利息，為有理由，應予准許。

25 五、綜上述，原告請求被告給付16,500元，及自115年2月20日起
26 至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
28 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

29 七、本件係適用小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第43
30 6條之20條規定，應依職權宣告假執行；並依同法第392條第
31 2項依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告聲

請宣告假執行，僅為促使本院依職權發動，自無庸為准駁之諭知。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定本件訴訟費用額為裁判費1,500元。

中華民國 115 年 6 月 8 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法官 蔡寶樺

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 115 年 6 月 8 日
書記官 黃品瑄

附表：租賃規約

編號	租賃規約內容
☐	水電瓦斯費每月1000元，請於繳交房租時一併給付。
☐	每樓層公共區域請輪流自行打掃，房東每星期檢查一次，不合格者扣押金500元
☐	不允許外人進入，尤其嚴禁帶陌生人回來過夜，違反者扣押金500元。
☐	鎖匙請勿交付他人使用，違反者扣押金500元。
☐	租金請於3日內交付，拖延一日扣押金500元。
☐	請隨手關燈、關水、節約能源晚上12：00關燈，違反一次扣押金500元。
☐	門禁晚上11：00。
☐	以上規約再次違反且屢勸不聽者，請自行搬離。

