臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

113年度中小字第738號

原　　告　陳柏穎

000000000000000000

被　　告　林瑞育

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣10,400元。

二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，被告應於本判決確定之翌日起至清償日止加給按年息百分之五計算之利息。

三、本判決得假執行。

理由要領

一、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告向被告承租門牌號碼臺中市○○區○○街00號7樓之1號837室(下稱系爭房屋)，約定租金每個月新臺幣（下同）5,200元，押租金10,400元。嗣租期屆滿，且系爭房屋遭法拍點交，原告將系爭房屋遷讓交還被告後，被告迄今仍未將押租金10,400元返還原告，為此起訴請求出租人即被告返還押租金10,400元等語。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，惟具狀陳稱：被告並無收到原告所謂房屋租賃契約書，原告起訴對象有誤，依買賣不破租賃，為新任屋主與原告之事等語。並聲明：駁回訴訟。

四、本院之判斷：

㈠按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅

，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判決意旨參照）。

㈡原告主張，業據提出分租契約書、Line對話截圖等件為憑，依上開分租契約書出租人欄為原告林瑞育，且有用印，被告僅泛稱原告起訴對象有誤，卻於書狀表明不願到庭，難認有利之認定，堪信原告主張為真實。

㈢又系爭租約租期為民國110年6月1日至112年6月30日，租約期滿後原告自承：112年7、8月仍居住系爭房屋，並繳款給被告配偶（自稱），因有公告貼在電梯口出來的牆壁上記載系爭房屋已遭法拍，且搬離之後才有消息知道被告入監等語。被告雖另辯稱依買賣不破租賃，為新任屋主與原告之事云云，然兩造系爭租約期限屆滿後原告仍使用收益，被告無反對意思，依民法第451條視為不定期限租賃契約，然依民法第450條第2項規定，承租人得隨時終止租約，本件原告既因系爭房屋遭法拍而終止租約，被告自無強求原告主張買賣不破租賃權利之理，是原告於終止後，既已交還系爭房屋，原告請求被告返還押租金10,400元為有理由，應予准許。

四、本件係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第78條。本件訴訟費用額（第一審裁判費1,000元），依同法第436條之19第1項確定如主文第3項所示金額，並依同法第91條第3項加計利息。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　10　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳嘉宏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，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　　5　　月　　10　　日

書記官　林佩萱