

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2247號

原告 李慶恩

被告 劉金江

上列當事人間請求返還押金等事件，經本院於民國114年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣16,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，其中新臺幣205元由被告負擔，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：原告前於民國113年1月間經由房仲單敏華之介紹，向被告承租門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號1樓之房屋(下稱系爭房屋)作為申請工廠登記使用，兩造並簽定房屋租賃契約(下稱系爭租約)，約定每月租金為新臺幣(下同)8,000元，租期3年，原告業於訂約當時交付押金16,000元予被告。詎被告事後致電原告，稱其早已將系爭房屋承租給訴外人同樣作為申請工廠登記使用，經原告查詢系爭房屋確實已於113年2月5日被訴外人申請工廠登記完畢，導致原告無法再行將系爭房屋申請為工廠登記，系爭租約顯然自始無法履行，原告已於113年7月26日以存證信函通知被告終止租約，系爭租約既經終止，被告自應將押金16,000元返還原告，並應另賠償原告補償金16,000元、懲罰性賠償金16,000

01 元及仲介費3萬元，爰依系爭租約及民法損害賠償等法律關
02 係，請求被告如數給付等語。並聲明：被告應給付原告78,0
03 00元。

04 二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟據其前提出書狀及到庭
05 陳述略以：

06 (一)依系爭租約第6條之規定「契約期間乙方(即原告)若不承租
07 時，乙方不得向甲方(即被告)請求租金償還及歸還保證金，
08 乙方不得異議」，故原告不得請求返還押金(即保證金)。

09 (二)被告為系爭房屋所有權人，且系爭租約也沒有規定被告不能
10 再出租給別人，原告自無干涉原告出租之權利，況被告另行
11 出租系爭房屋，並不影響原告申請工廠登記。

12 (三)原告自113年1月12日起向被告承租系爭房屋，迄今均未給付
13 租金，竟還向法院濫訴，其顯係藉端不給付租金等語。並聲
14 明：原告之訴駁回。

15 三、得心證之理由

16 (一)原告主張其於113年1月間經由房仲單敏華之介紹，向被告承
17 租系爭房屋作為申請工廠登記使用，兩造並簽訂系爭租約，
18 約定每月租金為8,000元，租期3年，原告於訂約時當場交付
19 押金16,000元予被告，而被告將系爭房屋另行承租給訴外
20 人，系爭房屋已於113年2月5日被訴外人申請工廠登記完
21 畢、原告遂於113年7月26日以存證信函通知被告終止租約等
22 事實，業據提出系爭租約書、經濟部產業發展署工廠公示資
23 料查詢系統、存證信函等件為證(見本院卷第21至25、55、6
24 5、97至99頁)，且為被告所不爭執，堪信原告此部分主張為
25 真實，惟原告主張被告應返還押金16,000元及賠償補償金1
26 6,000元、懲罰性賠償金16,000元及仲介費3萬元等情，則為
27 被告所否認，並以前詞置辯。

28 (二)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
29 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
30 態，民法第423條定有明文。次按所謂合於約定之使用、收
31 益之狀態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主

01 觀之認知，為其認定之標準（高法院89年度台上字第422號
02 判決意旨參照）。而租賃物之出租人，依民法第423條規
03 定，固負有「以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
04 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
05 態」之義務，但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃
06 指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至
07 於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院
08 84年度台上字第333號判決意旨參照）。查兩造就系爭房屋
09 租賃事宜，於113年1月12日簽立系爭租約，並於第1條及其
10 他約定事項分別明定「限工廠登記使用」、「1. 限申請工廠
11 登記使用」等文字，已足見本件系爭租約書面已明揭出租人
12 即被告應於租賃關係存續中，保持租賃物其合於約定(即讓
13 原告申請工廠登記使用)之狀態，被告雖辯稱其另行出租系
14 爭房屋之行為，並不影響原告申請工廠登記云云，惟查「對
15 於同一廠址提供設置二家以上應依工廠管理輔導法...等相
16 關規定辦理，不同工廠其廠區及營運出入口應分別獨立。至
17 隔間材質，依工廠管理輔導法規定尚無規範。據此，若同一
18 門牌地址申請兩家以上工廠登記，經同警衛大門行經公共通
19 路後可自行進入各自獨立且明顯區隔之廠區範圍，且各工廠
20 有獨立營運出入口，即無重複設廠，則尚無違反工廠管理輔
21 導法規定」，有經濟部工業局93年1月8日工中字第09305000
22 190號函所附之93年1月6日會議紀錄之臨時動議決議在卷可
23 參(見本院卷第125頁)，可見對於同一廠址提供設置兩家以
24 上工廠登記，各工廠應有獨立營運出入口，且有獨立且明顯
25 區隔之廠區範圍方可成立，而被告迄於本院言詞辯論終結
26 前，均未能舉證系爭房屋有何獨立營運出入口及明顯區隔之
27 廠區，可供原告及訴外人分別申請工廠登記使用之情形，僅
28 空言置辯不影響原告申請工廠登記，難認有據。從而，本件
29 被告因一地二租，致其所交付使用之系爭房屋未達到合於供
30 原告作為申請工廠登記使用之約定狀態，則原告主張被告未
31 依系爭租約履行給付義務，係可歸責於被告之事由而不完全

01 給付，則其以此為由，向被告為終止租賃契約之意思表示，
02 即於法不合。

03 (三)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法
05 第179條定有明文。查被告前於113年1月12日已受領原告所
06 交付之押金16,000元乙節，有系爭租約之房租收款明細欄可
07 佐（本院卷第27頁），現系爭租約既已合法終止，則被告受
08 領原告給付之押金，即無法律上之原因。從而，原告請求被
09 告返還押金16,000元，核屬有據，應予准許。

10 (四)按當事人主張有利於於己之事實，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條前段定有明文，又損害賠償之債，以有
12 損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果
13 關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此
14 項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（參見最高法
15 院48年台上字第481號民事判例）。原告雖另主張被告應給
16 付仲介費30,000、補償金16,000元及懲罰性賠償金16,000
17 元，然查系爭租約並無規範乙方(即被告)應賠償補償金或懲
18 罰性違約金等相關約定，且原告復未舉證證明除上開損失
19 外，尚有何其餘損失需填補，是認原告就此部分之請求，均
20 屬無據，不予准許。

21 (五)基上，本件原告得請求被告給付之金額應為16,000元。

22 四、綜上所述，原告依上開規定，請求被告給付16,000元，為有
23 理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
25 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
26 敘明。

27 六、本件原告勝訴部分，係適用小額訴訟程序而為被告敗訴之判
28 決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執
29 行。

30 七、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條規定，本件訴訟費
31 用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000

01 元)，應由兩造依其勝敗之比例分擔，命由被告負擔205元
02 元，餘由原告負擔，並依民事訴訟法第91條第3項規定加計
03 自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
04 利息。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
06 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
07 法 官 張清洲

08 以上為正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向
10 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
11 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
12 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
13 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
15 書記官 蕭榮峰