

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4935號

原告 施滿足

被告 黃翠屏

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年3月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬陸仟元及自民國一一四年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣伍佰元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；被告如以新臺幣貳萬陸仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第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。

二、原告主張：

(一)原告前向被告承租門牌號碼臺中市○區○○路000號房屋(下稱系爭房屋)，租賃期間自民國110年12月15日起至111年12月14日止，每月租金新臺幣(下同)26,000元，原告並給付被告押租金52,000元(下稱系爭押租金)。後原告收到屋主粘純真之存證信函後，始知悉被告為二房東，違反轉租系爭房屋予原告。原告於上開租約到期後，於112年1月15日與粘純真就系爭房屋簽訂新租約，並多次請求被告返還系爭押租金，然均遭被告拒絕。

(二)爰依租賃契約法律關係提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告52,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

01 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
02 述。

03 四、本院之判斷：

04 (一)原告主張被告向屋主粘純真承租系爭房屋後，違法轉租予原
05 告，兩造間之租期至111年12月14日止，原告除按月給付26,
06 000房租外，另給付被告52,000元押租金，原告於租期屆滿
07 後，於112年1月15日與粘純真就系爭房屋簽訂新租約等情，
08 業據其提出租賃契約書、存證信函、兩造LINE對話紀錄在卷
09 可稽。而被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到
10 場，亦未提出書狀爭執，堪認原告之主張為真實。

11 (二)原告既自承兩造間之租約至111年12月14日止，原告於112年
12 1月15日始與粘純真簽訂新租約，於111年12月15日至112年1
13 月14日間，原告雖仍實際使用系爭房屋，惟並未給付租金予
14 被告或粘純真，則原告所給付之52,000元押租金，應先扣除
15 租賃契約空窗期之1個月房租26,000元。

16 (三)綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告
17 26,000元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理
18 由，應予駁回。

19 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴
20 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應
21 依職權宣告假執行，並依同法第436條之23準用第436條第2
22 項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
23 保，得免為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
25 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額
27 (第一審裁判費1,000元)，依民事訴訟法第436條之19第1項
28 確定如主文第3項所示金額，並依同法第91條第3項加給利
29 息。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

31 臺中簡易庭 法官 丁兆嘉

01 以上正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由
03 ，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原
04 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
05 有違背法令之具體事實），如未表明上訴理由者，應於上訴後20
06 日內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳
07 納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
09 書記官 吳淑願