

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中小字第3720號

原告 思源醫材有限公司

法定代理人 陳彥里

訴訟代理人 張珮儀

被告 何英志

訴訟代理人 陳惠萍

上列當事人間返還押金等事件，本院於民國114年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國113年7月23日向被告承租門牌號碼臺中市○○區○○路000○○號房屋(下稱系爭房屋)，約定租期至114年7月22日止，原告並交付押租金新臺幣(下同)86000元予被告。嗣被告要求提前終止租約，原告同意後，於114年6月28日委由訴外人A 0 2騰空遷讓系爭房屋，並將3把鑰匙鑰匙(含遙控器)及租約正本一併交還被告，惟被告要求原告需拆除屋前增建之混凝土斜坡始同意點交房屋，並介紹拆除工程給A 0 2，A 0 2取得原告同意後，支付12000元給工班拆除斜坡，經原告驗收許可，A 0 2即將系爭房屋點交還被告，扣除水費300元、電費4292元，合計4592元後，被告應返還押租金81408元予原告，迭經催討，被告均置之不理，爰請求被告返還押租金81408元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告未經被告同意，將系爭房屋轉租給A 0 2及她的乾兒子友人放置大台露營車，甚至在系爭房屋內設置宮廟、金爐，造成火災風險，違反租約約定，因此被告才請求原告搬離。原告自114年4月開始即不付水電費、房租，原告

01 保證人張淞源答應114年6月10日點交，結果只有將神桌、神
02 像移除，後來協議114年6月22日，原告還是沒辦法交接，拖
03 到114年6月28日才交還遙控器，且造成室內裝潢毀損並未賠
04 償等語置辯，請求駁回原告之訴。

05 三、押租金(即履約保證金)係為擔保承租人租賃債務之履行，於
06 租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無債務不履行情事，
07 且押租金尚有餘額時，承租人即得請求返還(最高法院81年
08 度台上字第1630號民事裁判參照)。依被告所提出之LINE所
09 示，原告於系爭房屋設置宮廟，造成房東及其他房客困擾，
10 原告答應於114年6月10日以前撤離，依兩造租約第六條(0
11 4)前段約定，原告承租未滿1年，應賠償所有租賃保證金予
12 以予被告。況依被告所提出之照片所示，原告搬離後，系爭
13 房屋存有門框被拆及木板牆面留有膠痕等狀態，原告應有有
14 債務不履行情事，不符合返還押租金要件。從而，原告請求
15 被告返還押租金81408元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
16 償日止，按年息5%計算之利息，即屬無據，應予駁回。

17 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

19 臺中簡易庭 法 官 劉正中

20 以上為正本，係照原本作成。

21 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
22 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
23 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
24 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
25 判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

27 書記官 葉家好