

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第405號

原告 陳招嬭

訴訟代理人 莊明謙

被告 蔡村和

上列當事人間請求返還押租金事件，經本院於民國115年2月3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、原告起訴主張：被告於民國104年6月29日，將門牌號碼為臺南市○○區○○路0段000號1樓建物出租予原告，租賃期間為104年7月1日至114年6月30日，雙方簽有房屋租賃契約書，原告因而交付押租金新臺幣（下同）510,000元予被告。惟前開建物係被告利用由其擔任負責人之訴外人招商投資事業有限公司之名義向他人承租後，再轉租予原告，但被告、招商投資事業有限公司竟因未依約提供押租金及給付租金，遭前開建物所有權人即訴外人顏春燕於113年9月間終止租約，顏春燕更進而委請律師寄發律師函，限期要求原告應遷讓返還前開建物，致原告難以繼續對前開建物為使用、收益。依前開房屋租賃契約書第7條規定，若因租賃物之產權發生糾紛，被告應負責解決。被告既因違反與前開建物所有權人之租約，致遭終止租約在案，自無法繼續提供原告對於該建物之合法使用權限。故原告爰依法終止前開租賃契約，並以本件支付命令聲請狀之送達，通知被告，並請求被告返還押租金510,000元。並聲明：被告應給付原告510,000元，及自支付命令聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告之答辯：兩造於104年6月29日共同簽訂臺南市○○區○○路0段000號1樓建物之租賃契約（自104年本7月1日至114

01 年6月30日止），共計10年。惟原告於契約存續期間無端自1
02 13年10月份起至114年6月份止，合計9個月均未依約繳納租
03 金，合計2,430,000元，被告也以存證信函催繳，均未獲置
04 理。另按兩造租約第9條明訂：「租賃期間內，乙方不明原
05 因，提前終止租約時，應理賠甲方之損失。乙方提前終止租
06 約時，應於二個月前通知甲方，並理賠甲方兩個月之月租
07 金」。原告未明示原因即擅自拒繳租金，即使欲行使終止租
08 約亦應於二個月前通知被告，讓被告有充分時間處理後續租
09 賃事宜，已造成被告嚴重之損失，故被告堅決主張系爭租賃
10 契約在原告未履行通知義務前，應屬有效存在，原告自應負
11 有繳納租金之義務，或賠償被告兩個月之租金損失，原告在
12 未履行前揭契約責任前，自不得再向被告主張返還押租金，
13 是原告之訴顯無理由。並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由
14 原告負擔。

15 三、得心證之理由：

16 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
17 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金，民
18 法第421條第1項、第439條第1項前段分別定有明文。租賃定
19 有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。民法第450條
20 第1項定有明文。又押租金（俗稱押金）之主要目的在於擔
21 保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠
22 租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充
23 之效力，此於定期及不定期之租賃關係均有適用。另按承租
24 人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。
25 再按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任。
26 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
27 訴訟法第277條定有明文。各當事人就其所主張有利於己之
28 事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人
29 欲否認其主張，即不得不更舉反證。至當事人是否已盡其舉
30 證之責，對於有利事項已為適當證明，則由法院斟酌全辯論
31 意旨及調查證據之結果，依自由心證原則(合理心證原則)判

01 斷之(民事訴訟法第222條第1項並參)。

02 (二)查：

- 03 1.兩造於104年6月29日就臺南市○○區○○路0段000號1樓建
04 物簽訂房屋租賃契約，期限自104年7月1日至114年6月30日
05 止)，共計10年，每月租金270,000元，原告交付押租金51
06 0,000元由被告收受等情，為兩造所不爭執，且有兩造提出
07 之系爭房屋租賃契約書、押租金證明在卷可參(司促字卷第9
08 -12、13頁；訴字卷第95-101頁)。是此部分事實，堪先認
09 定。
- 10 2.原告主張以與被告提前終止系爭房屋租賃契約，被告應返還
11 押租金乙節，為被告所否認，則原告應就其主張的有利事項
12 負舉證之責。關此，原告於本院審理時稱其於113年10月直
13 接跟被告說原告已經要把租金支付給訴外人顏春燕，要跟被
14 告終止租約等語(訴字卷第84頁)，被告否認之，原告請求調
15 查證人黃貴渠到庭證稱(第一人稱)：我傳LINE對話訊息給被
16 告太太說我們有收到地主稱要收回房屋的消息，請被告看能
17 不能和地主聯繫，結果如何告知我們，我們才知道租金要如何
18 給付；我們繳交到113年9月底，113年10月沒有繳租金，
19 從113年11月迄今就一直交租金給顏春燕，就沒有下文。我
20 們113年7月初接到行政執行署的公文，要我們不要支付租金
21 給被告。因為被告欠健保、勞保及勞退的錢，我們收到執行
22 命令，有去繳交了兩個月總計幾十萬元。後面行政執行署叫
23 我們再交第二筆，我們就表示因為有產權糾紛，所以我們不
24 確定是否可以代繳，我們有具狀向書記官表示說我們無法代
25 繳，書記官稱會再發通知給被告。我沒有受原告委託處理過
26 發文給被告說要提前終止租約等語(訴字卷第113-115頁)，
27 可知原告並未確有向被告表示終止系爭租賃契約之意思表
28 示；而原告依系爭租約應付租金予被告部分，證人雖證述繳
29 納至113年9月底等語，然證人所稱行政執行署執行被告對原
30 告的租金債權乙節，並無其事，此有卷附法務部行政執行署
31 臺南分署114年10月23日南執忠114年汽費執字第00196629號

01 函、114年11月5日南執義114年健執字第00429886號函可供
02 參酌(訴字卷第129、137-143頁)，再依原告提出的支出證明
03 單(訴字卷第153頁)，可知原告繳納給付被告的租金僅繳到1
04 13年8月份租金為止，之後即未再給付予被告，此亦為被告
05 所是認(訴字卷第165頁)，堪認信實。至於原告提出的勞動
06 部勞工保險局勞工退休金暨滯納金繳款單、勞工保險費暨滯
07 納金繳款單應繳明細清單(訴字卷第155-160頁)，均為訴外
08 人招商投資事業有限公司之保險費問題，與兩造所涉系爭租
09 約無涉，自無法以之憑斷原告租金繳付給被告的相關事宜。

10 3.承此，原告並未於113年10月間向被告為終止系爭租約的意
11 思表示，該租約自仍屬於持續有效的狀態，而原告自113年9
12 月開始即未繳付租金給被告，則原告交付予被告的押租金51
13 0,000元即會發生抵充租金的效力，以該租約每月270,000元
14 租金計之，該押租金已經發生抵充1.8個月租金的效力，原
15 告自無從請求被告返還該等押租金。至原告雖另主張以支付
16 命令聲請狀之送達作為終止租約的表示(司促字卷第7頁)，
17 然原告是於114年1月10日具狀聲請支付命令，該聲請狀於11
18 4年1月17日送達被告(司促字卷第35頁)，斯時本件的押租金
19 已發生抵充租金效力而不復存焉，原告自無可能再請求返還
20 之；況原告亦未確切表明其單方面主張終止系爭租約的依據
21 為何，自也無法憑認其終止租約的表示確已發生效力。

22 (三)綜上，原告依系爭租賃關係，聲明請求被告返還押租金如
23 上，並無理由，應駁回之。

24 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列。

27 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
28 如主文。

29 中 華 民 國 115 年 3 月 5 日
30 民事第一庭 法 官 盧亨龍

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000
02 號）提出上訴狀（須按他造當事人人數附繕本）。
03 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 115 年 3 月 5 日
05 書記官 彭蜀方