

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南小字第1086號

原告 楊晶晶

訴訟代理人 楊銘豐

被告 恆豐開發投資有限公司

法定代理人 張翠珍

訴訟代理人 吳思璇

上列當事人間請求返還租金事件，經本院於民國110年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告前向被告承租門牌號碼臺南市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）經營小吃店，約定租期自民國106年10月23日起至112年10月22日止，每月租金為新臺幣（下同）38,000元，原告並預先給付2個月租金共76,000元作為押金，除有租約第11條第3項、第12條第4項及第16條第2項所定情形外，被告應於租期屆滿或租賃契約終止，原告交還房屋時返還上開押金（下稱系爭租約）。

(二)嗣原告因新冠肺炎疫情無法繼續經營，乃與被告協商原告經營之小吃店營業至109年5月25日止，請被告給予原告1星期讓原告清洗系爭房屋店面、收拾屋內生財器具或頂讓他人，原告將於109年5月31日將系爭房屋點交歸還被告，經被告公司表示同意。原告並已依約於109年5月31日當天將系爭房屋清理完畢並交付系爭房屋鑰匙予被告，又因原告已將店面頂讓他人，當天原告並介紹頂讓店面之後手與被告公司人員洽談系爭房屋後續承租事宜，詎事後被告公司以須扣除14天租

01 金為由，未將先前原告繳付押金中之17,353元返還原告，然
02 原告向被告承租房屋達2年6月，前後支付租金約1百萬元，
03 裝修店面費用亦支出近90萬元，最終僅以65,000元將店面頂
04 讓他人，被告尚再扣除押金17,353元拒不返還，實不合理。
05 爰依法提起本訴，請求被告應返還上開押金。

06 (三)聲明：1.被告應給付原告17,000元；2.願供擔保，請准宣告
07 假執行。

08 二、被告則以：兩造係協議於109年5月22日提前終止系爭租約，
09 惟原告係於109年6月5日始會同被告點交系爭房屋，斯時仍
10 有原告之店面設備在系爭房屋內尚未遷出，故被告於結算應
11 返還原告之押金金額時，乃計算原告自109年5月22日起至同
12 年6月5日止仍占有使用系爭房屋所得相當於租金之不當得利
13 合計17,355元（計算式：每月租金38,000元/30日x14日=17,
14 355元）。原告主張被告應返還此部分押金云云，實屬無據
15 等語，資為抗辯。聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

16 三、得心證之理由：

17 (一)查原告主張兩造簽訂有系爭租約，原告已依約繳付押金76,0
18 00元予被告，嗣原告與被告協商提前終止租約，經被告允諾
19 並於結算時自押金中扣除14日租金共17,355元未返還原告乙
20 情，為被告所不爭，且有兩造所簽立之系爭租約、提前終止
21 租賃契約協議書影本，及被告所出具之提前終止租賃契約結
22 算明細一覽表影本存卷可憑，上情均堪認定。

23 (二)據上開系爭租約影本記載之內容，系爭租約第4條約定：

24 「1.擔保金（押金）由租賃雙方約定為二個月租金，金額為
25 76,000元整。承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。2.
26 前項擔保金（押金），除有第十一條第三項、第十二條第四
27 項及第十六條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃
28 契約終止，承租人交還房屋時返還之。」，而系爭租約第12
29 條第1、3、4項則約定：「1.租期屆滿或租賃契約終止時，
30 承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。……
31 3.承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向承租人請

01 求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金
02 額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為
03 止。4.前項金額及承租人未繳清之相關費用，出租人得由第
04 四條之擔保金（押金）中扣抵。」。

05 （三）又據兩造於109年6月5日簽訂之「提前終止租賃契約協議
06 書」中，雖記載雙方合意於109年5月22日提前終止租約，惟
07 於第二、(5)條項記載：「點交完成日：109年6月5日。」，
08 並於第二、(7)條項約定：「有關本協議書未盡事宜甲乙雙
09 方同意按原租賃契約內容辦理。」。則兩造間租賃契約既於
10 109年5月22日終止，依系爭租約第12條第1項約定，原告本
11 應於租約終止當日即109年5月22日返還系爭房屋，原告既遲
12 至109年6月5日始會同被告完成點交，被告依系爭租約第12
13 條第3、4項約定計算109年5月23日至109年6月5日以日租金
14 折算之相當月租金額，並自上開押金中扣抵，即屬有據。原
15 告主張其早於109年5月30日即已將系爭房屋鑰匙交付被告公
16 司人員而返還系爭房屋云云，為被告訴訟代理人所否認（南
17 小卷第159頁），亦與原告所提出「提前終止租賃契約協議
18 書」第二、(5)條項記載：「點交完成日：109年6月5日。」
19 乙情不符（補字卷第25頁），原告且未能就此舉證以實其
20 說，應認原告此部分主張為不可採。

21 四、從而，原告訴請被告給付17,000元，為無理由，應予駁回，
22 其假執行之聲請，失所附麗，併予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張等攻擊防禦方法，核與判
24 決結果不生影響，爰不一一論述。

25 六、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為原
26 告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一
27 審裁判費），應由原告負擔。

28 中 華 民 國 110 年 8 月 23 日

29 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

30 法 官 許嘉容

31 以上正本證明與原本無異。

01 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
02 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
03 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不
05 得為之。且上訴狀內應記載表明（一）原判決所違背之法令及其
06 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
07 實者。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 8 月 23 日

09 書記官 謝靜茹