

臺灣臺北地方法院小額民事判決

109年度北小字第2698號

原告 茂詮餐飲設備有限公司

法定代理人 蕭揚江

被告 李彥豪

訴訟代理人 徐慎德

上列當事人間請求返還押租保證金事件，於中華民國109年9月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬貳仟元，及自民國一百零九年三月二十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣參萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107年10月23日與被告簽訂房屋租賃契約，向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段0號8樓之3房屋（下稱系爭房屋），原租期自107年10月23日起至108年11月14日止，租金每月新臺幣（下同）5萬元。因系爭房屋於租期屆滿前遭法院拍賣，得否續租情況不明，故原告在租約屆滿後並未搬遷，在確認不續約後，兩造於108年12月11日簽訂短期房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期溯自108年11月15日起算，至109年1月20日止，租金調高為每月6萬元（每日為2,000元），押租金12萬元。被告同意原告提前搬遷，租金算至搬遷日，且不用給付1個月租金作為違約金，原告於109年1月10日騰空搬遷，即通知被告，被告卻要求至同年月20日下午5時辦理交屋；且於20日點交房屋時，被告竟以天花板有鑽小孔及油漆剝落為由，拒絕點交。原告委由律師發函要求被告退還押租金，並自行修補屬自然耗損之天花板小孔及重新油漆，並於同年月22日通知被告於該日

01 下午3時30分至現場會勘，被告卻於當日晚上10時才以通訊
02 軟體Line表示於隔日會勘，嗣於同年月30日寄發存證信函通
03 知原告，表示要扣遲延交屋3日之違約金12,000元，此乃違
04 法扣留押租金，原告自得依系爭租約第6條約定，請求被告
05 返還12,000元；另原告已於同年月10日搬遷，被告溢收10日
06 租金共計20,000元，亦應返還，為此起訴請求：被告應給付
07 原告32,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
08 年息5%計算之利息。

09 二、被告則以：被告確有告知原告得依系爭租約第21條約定提前
10 終止租約，並同意原告於交屋日後不用給付租金，亦不用給
11 付1個月租金作為違約金。然原告係於109年1月10日突然通
12 知被告欲終止租約並點交房屋，並未依系爭租約第21條約定
13 提前1個月通知被告，且未依民法第453條、第450條第3項規
14 定先期通知被告，自不得要求退還109年1月10日後之租金。
15 另兩造於109年1月20日點交系爭房屋時，被告發現有天花
16 板、地板毀損及油漆剝落等非自然使用之耗損，故拒絕點
17 交。原告於同年月22日通知修補完畢，兩造於隔日完成交
18 屋，原告給付遲延3日，被告僅依系爭租約第8條約定扣除違
19 約金12,000元，並未另請求相當於租金之遲延交屋日數金
20 額，已有退讓。又被告於109年2月6日寄發之存證信函內，
21 已載明將退還押租金108,000元予原告，如有誤會，請原告
22 於同年月17日前來函更正，而原告收受該存證信函後，並未
23 來信更正或表示異議，且已收受押租金餘額108,000元，可
24 見原告有認同被告自押租金扣除違約金之意思表示等語，資
25 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、本院得心證之理由

27 （一）原告主張其於107年10月23日與被告簽訂房屋租賃契約，
28 向被告承租系爭房屋，原租期自107年10月23日起至108年
29 11月14日止，租金每月5萬元。兩造確認不續約後，於108
30 年12月11日簽訂系爭租約，租期溯自108年11月15日起
31 算，至109年1月20日止，租金調高為每月6萬元（每日為

2,000元），押租金12萬元之事實，業據其提出房屋租賃契約書2件為證（見本院卷第11至20頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實。

（二）原告主張被告同意其提前搬遷，租金算至搬遷日，且不用給付1個月租金作為違約金，原告已於109年1月10日騰空搬遷，並通知被告之事實，業據其提出通訊軟體Line對話記錄為證（見本院卷第21至31頁），而被告亦自承其同意租金算至搬遷日，且不用原告給付違約金（見本院卷第96頁），僅抗辯原告應依系爭租約第21條約定提前1個月通知被告，且依民法第453條、第450條第3項規定亦應先期通知被告云云。經查：

1. 按「定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知」，民法第453條定有明文。而同法第450條第3項係規定「前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之」，上開但書之規定，依其立法理由主要在於保護承租人，課出租人應預留契約終止之期間，以免承租人措手不及，在由承租人終止契約之情形，並無是項限制（最高法院87年度台上字第580號裁判意旨參照）。本件係由承租人即原告終止契約，自無該項限制。

2. 另系爭租約第21條固約定：「甲、乙雙方在本契約有效期間內解約，必須在一個月前通知對方，同時支付對方一個月租金作為違約金，方可解除契約」（見本院卷第19頁），惟兩造於108年12月11日才簽訂此短期租賃契約，屆期日為109年1月20日，此期間不過1個月又10日，當無約定在1個月前通知對方之理，況被告自承其同意原告毋庸給付1個月租金作為違約金，顯然兩造就

01 此期前終止部分另有約定，原告主張被告同意租金算至
02 搬遷日一節，應堪採信。而原告至少於109年1月8日即
03 已通知被告提前搬遷之事，此觀兩造通訊軟體Line對話
04 記錄自明（見本院卷第34頁），原告並於109年1月10日
05 完成搬遷，業如前述，則自翌日起即免為給付租金之義
06 務，原告請求被告返還溢繳之租金20,000元（即同年月
07 11日至20日，共10日，每日租金2,000元），洵屬有
08 據。

09 （三）按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
10 租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。本件租賃關係既
11 已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求
12 出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字
13 第2108號判例意旨參照）。原告主張本件押租金為12萬
14 元，被告尚扣存12,000元未返還之事實，為被告所不爭
15 執，堪信為真。被告固抗辯原告遲延交屋3日，依約應給
16 付相當於租金2倍之違約金共計12,000元（計算式：2,000
17 $\times 2 \times 3 = 12,000$ ）等語，惟按系爭租約第8條係約定：「乙
18 方（即承租人）於租期屆滿時，除經甲方（即出租人）同
19 意繼續出租外，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時
20 遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金貳倍之
21 違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無
22 異議」（見本院卷第17頁），查原告於109年1月10日已提
23 前搬遷，完成遷讓行為，並以通訊軟體Line通知被告，並
24 無藉詞推諉或主張權利之情事，被告尚不得依上述約款逕
25 為扣減押租金。據此，原告請求被告返還押租金12,000
26 元，亦屬有據，應予准許。

27 四、從而，原告請求被告給付32,000元（即20,000元及12,000
28 元），及自起訴狀繕本送達翌日（即109年3月27日，見本院
29 卷第69頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理
30 由，應予准許。

31 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果

不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、本件係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 109 年 9 月 28 日

臺北簡易庭

法 官 郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 9 月 28 日

書記官 陳怡如

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

（一）原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有違背法令之具體事實。