臺灣臺北地方法院簡易民事判決

109年度北簡字第13945號

原　　告　全家便利商店股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　葉榮廷

訴訟代理人　林憲造

被　　告　吳麗慧

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國一百零九年十月二十一日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬貳仟元，及自民國一百零九年七月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟貳佰貳拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：如主文第一項所示。

二、陳述略稱：

㈠緣原告全家便利商店股份有限公司於民國一百零四年間向訴外人羅琮傑承租坐落屏東縣○○鄉○○路○○○號及一八四號房屋（下稱系爭房屋）經營便利商店，租賃期間自一百零四年一月一日起至一百十一年十二月三十一日止，此有原告與訴外人羅琮傑簽訂之「房屋租賃契約書」為證。原告依租約第三條第二項約定，支付新臺幣（下同）二十萬元押金予訴外人羅琮傑，此有押金收據為證。

㈡嗣因當地商圈變化，原告基於營業考量，於一百零六年間將原設於系爭房屋之便利商店遷移至鄰近地點，而系爭房屋自一百零六年五月一日起，改向被告吳麗慧承租（房屋非屬羅琮傑、吳麗慧所有），此有原告與被告簽訂之「房屋租賃契約書」（下稱系爭租約）為證。而被告同意受領前出租人即

訴外人羅琮傑移轉之二十萬元押金，作為原告改向被告承租系爭房屋，依系爭租約第三條第二項約定，應支付被告之二十萬元租金，此有原告、被告及訴外人羅琮傑共同簽立之「租賃權利移轉協議書」為證。

㈢被告簽訂系爭租約後簽立「同意書」予原告，同意原告將系爭房屋轉出租第三人；「同意書」內容載述：「茲同意就前揭房屋，由全家便利商店轉租於第三人經營飲料店行業，各該租賃條件悉依其約定，立書人絕無異議。若全家便利商店與立書人終止房屋租賃契約，立書人同意與全家便利商店轉租之第三人另簽訂租賃契約，將房屋繼續出租與第三人使用」。嗣後，原告將所承租之系爭房屋轉出租與第三人經營飲料店。且若原告與被告之系爭租約終止，被告同意將系爭房屋繼續出租與該第三人經營飲料店使用。

㈣依雙方系爭租約第六條第一項前段規定，原告將系爭房屋轉出租他人經營飲料店，而非自行使用，原告後來認為無繼續承租系爭房屋之必要，乃依其規定於一個月前即一百零八年十月七日寄發郵局存證信函，通知被告於一百零八年十一月十五日終止租約。

㈤系爭租約終止後，被告拒不與原告辦理系爭房屋返還點交手續，原告依民法第二百四十一條規定，於一百零八年十二月三十日以郵局存證信函通知被告，拋棄對系爭房屋之占有。而原告先前將系爭房屋轉出租與第三人經營之飲料店，據悉該飲料店改向被告承租系爭房屋，繼續營業迄今。

㈥依前所述，原告提前終止租約，依系爭租約第六條第一項約定，須賠償當期一個月租金之損害賠償予被告。被告受領原告之二十萬元押金，於扣減原告賠償被告當期一個月租金之損害賠償額八萬元，又因租約終止日由一百零八年十一月十五日延至一百零八年十一月十八日，故原告補付被告一百零八年十一月十六日至十八日計三天之租金八千元（計算式：80,000元÷30天×3天=8,000元，元以下四捨五入），二十萬元押金經扣減後，被告應返還原告十一萬二千元之押金（計

算式：200,000元－80,000元－8,000元=112,000元）予原告，惟被告迄今置之不理，爰依租賃契約法律關係提起本件訴訟。

三、證據：提出原告與訴外人羅琮傑簽訂之房屋租賃契約書影本一件、訴外人羅琮傑簽立之押金收據影本一件、系爭租約影本一件、租賃權利移轉協議書影本一件、被告簽立之同意書影本一件、原告於一百零八年十月七日寄予被告之存證信函影本一件、郵局限時掛號函件執據影本一件、郵局郵件查詢資料影本一件、原告於一百零八年十二月三十日寄予被告之存證信函影本一件、郵局雙掛號回執影本一件、系爭房屋出租第三人之近況照片一件及被告戶籍謄本一件為證。

乙、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，惟於一百零九年八月二十一日具狀陳稱：被告因事滯留中國大陸，因疫情未能返臺無法出庭，請求延期審理並考慮是否移轉管轄等語。

丙、本院依職權調閱被告入出境資料。

理　　由

一、程序方面：

㈠依系爭租約第八條約定：「因本契約而涉訟時，雙方同意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。」，故本院對本事件具有管轄權，無從移轉管轄，合先敘明。

㈡本件已依被告聲請改期為言詞辯論，然被告經合法通知仍未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，應依職權由原告一造辯論而為判決。

二、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，應依第四百五十條第三項之規定，先期通知。」，民法第四百五十三條定有明文。次按「押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。」（最高法院八十七年度台上字第一六三一號裁判意旨參照）。復按兩造系爭租約第六條

第一項前段約定：「租期內，乙方（即原告）若擬終止本租賃契約應於壹個月前書面通知甲方（即被告）或其代理人，雙方並同意以當期壹個月租金作為損害賠償總額以賠償甲方，甲方絕無異議。」。

三、經查：㈠原告主張之事實，已據其提出原告與訴外人羅琮傑簽訂之房屋租賃契約書影本一件、訴外人羅琮傑簽立之押金收據影本一件、系爭租約影本一件、租賃權利移轉協議書影本一件、被告簽立之同意書影本一件、原告於一百零八年十月七日寄予被告之存證信函影本一件、郵局限時掛號函件執據影本一件、郵局郵件查詢資料影本一件、原告於一百零八年十二月三十日寄予被告之存證信函影本一件、郵局雙掛號回執影本一件、系爭房屋出租第三人之近況照片一件及被告戶籍謄本一件為證，經核對相關證物原本無訛，被告未到庭爭執，亦未提出書狀做任何聲明或陳述，堪認原告主張為真實；㈡依兩造系爭租約第六條第一項前段約定，原告提前終止系爭租約，應於一個月前書面通知並扣一個月租金八萬元作為損害賠償；又原告查知一百零八年十月七日寄發予被告之存證信函，係於一百零八年十月十八日送達，故系爭租約係於該存證信函送達被告一個月後即一百零八年十一月十八日終止，故系爭租約終止日由一百零八年十一月十五日延至十八日，原告補付被告一百零八年十一月十六日至十八日計三日之租金八千元；㈢參酌前揭最高法院八十七年度台上字第一六三一號裁判意旨所示之見解，原告就二十萬元押金扣除一個月又三日之租金八萬八千元後，請求被告返還十一萬二千元（計算式：200,000－80,000－8,000＝112,000），應屬有據。

四、綜上所述，原告本於租賃契約終止返還押金之法律關係，請求被告給付十一萬二千元，及自起訴狀繕本送達被告翌日（即一百零九年七月二日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第一項訴訟適用簡易程

序所為被告敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，應依職權宣告假執行。

六、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第四百三十三條之三、第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　19　　日

臺北簡易庭

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶南路一段一百二十六巷一號）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　　11　　月　　19　　日

書　記　官　高秋芬

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,220元	
合　　計	1,220元	