

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第3241號

原告 美味生活股份有限公司

法定代理人 謝凱婷

訴訟代理人 徐紹鐘律師

張立德

被告 吉野通商有限公司

法定代理人 馬素珍

訴訟代理人 黃達元律師

複代理人 李樂濟律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國109年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾參萬伍仟玖佰玖拾玖元，及自民國一〇八年十一月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣參仟陸佰肆拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣參拾參萬伍仟玖佰玖拾玖元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

原告原起訴請求被告給付原告新臺幣（下同）336,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見支付命令卷第5頁）。訴訟進行中，原告嗣變更為請求被告給付原告335,999元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第77頁），為民事訴訟法第255條第1項第3款所許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與被告於民國106年間簽訂房屋租賃契約

(下稱系爭租約)，向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號8樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自106年10月1日起至109年9月30日止。兩造於108年9月30日終止系爭租約，並簽有房屋租約終止書（下稱系爭終止書），約定被告應於與新房客簽訂租約後7日內，返還原告所繳之押租金336,000元。兩造間終止系爭租約之起因，是被告拒絕配合原告於系爭房屋辦理營利事業登記，致原告難以使用、收益系爭房屋，終不堪營業損失而決定搬遷。故兩造於系爭終止書第6條中，未如系爭租約第13條第1項約定遷出登記等義務，實乃因兩造均清楚系爭房屋不存在任何需辦理遷出手續之登記。被告嗣已於108年10月4日與新房客簽署租約，原告並已繳清大樓管理費及水電費，被告至遲應於同年月12日前返還押租金，經屢次催告請求，被告卻僅匯款1元予原告，為此起訴請求被告返還押租金335,999元等語。並聲明：(一)如主文第1項所示。(二)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯稱：依系爭租約第13條第1項約定，被告除返還房屋外，尚需辦理遷出相關登記，才算完成返還房屋的義務。原告於108年9月30日終止系爭租約後，原告自身網站迄今仍以系爭房屋作為地址，且原告在Google網站上的登記地址未辦理遷出，故原告仍未完成返還房屋含遷出登記之義務，依系爭租約第13條第3項約定，被告可請求原告按月支付租金及1個月違約金，此金額累計至今已大於押租金，被告主張應先行抵充，抵充之後，押租金已無餘額，被告曾為表達善意，匯還1元入原告帳戶等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查兩造於106年間簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租系爭房屋，租賃期間自106年10月1日起至109年9月30日止，每月租金168,000元，於簽約同時給付被告押租金336,000元；兩造於108年9月30日簽訂系爭終止書，約定系爭租約於108年9月30日終止，並於系爭終止書第2條約定「乙方（即原

告)已依約定盡力協助甲方(即被告)尋找新房客,並將部分裝潢設備家具讓渡給新房客…」、第3條約定「按甲乙雙方協議,甲方與新房客簽訂(新)租約後,應於七日內返還2個月押金予乙方」、第6條約定「乙方應在租約終止日前,自租賃房屋遷離,並於租約終止日9/30,將房屋及鑰匙點交返還予甲方。」,原告已遷離系爭房屋、繳清大樓管理費及系爭房屋水電費,將部分裝潢設備家具讓渡給新房客,且被告已於108年10月4日與新房客簽訂租賃契約;被告於108年11月1日匯款返還原告押租金1元等情,業據兩造陳述綦詳,並有原告提出之房屋租賃契約、房屋租約終止書等件附卷可考,且為兩造所不爭執,堪信為真實。

四、本件原告請求被告返還押租金335,999元,被告則以上揭情詞置辯。茲論述如下:

(一)被告依約應返還押租金:

1. 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行,在租賃關係消滅前,出租人雖不負返還之責,但租賃關係已消滅,且承租人無租賃債務不履行之情事時,其請求出租人返還押租金,自為法之所許(最高法院83年台上字第2108號判例意旨參照)。查兩造於系爭租約第5條約定:「擔保金(押金)…,承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。前項擔保金(押金),除有第12條第3項及第13條第4項之情形外,出租人應於租期屆滿或租賃契約終止,承租人交還房屋時返還之。」,押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行,在租賃關係消滅前,出租人不負返還之責,租賃關係消滅,租賃物已返還,承租人無債務不履行之情事,且押租金尚有餘額時,出租人即負有返還押租金之義務。本件兩造間之系爭租約已合意提前於108年9月30日終止,原告並已遷讓交還系爭房屋之事實,為兩造所不爭執,則被告依約負有返還押租金336,000元之責。

2. 又查,兩造於108年9月30日簽訂之系爭終止書第3條約定:「按甲乙雙方協議,甲方與新房客簽訂(新)租約後,應於

01 七日內返還2個月押金予乙方」，而被告嗣已於108年10月4
02 日與新房客簽訂租賃契約，新房客承租系爭房屋迄今乙節，
03 亦為被告所不爭執，則依兩造間系爭終止書第3條之約定，
04 被告亦應返還原告押租金336,000元。

05 (二)被告雖辯稱：原告自身網站迄今仍以系爭房屋作為地址，且
06 原告在Google網站上的登記地址未辦理遷出，故原告仍未完
07 成返還房屋含遷出登記之義務，依系爭租約第13條第3項約
08 定，被告可請求原告按月支付租金及違約金，此金額累計至
09 今已大於押租金，抵充後，押租金已無餘額云云，原告則
10 稱：原告早已向Google網站提出地址搬遷之變更要求，且經
11 原告介紹而承租系爭房屋之現承租人，已於Google地圖網站
12 上之同一地址完成該公司經營之註記等語。惟查，系爭租約
13 第13條第1項、第3項分別係約定：「租期屆滿或租賃契約終
14 止時，承租人應立即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登
15 記。」、「承租人未依第一項約定返還房屋時，出租人得向
16 承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相
17 當月租金額一倍（未足一個月者，以日租金折算）之違約金
18 至返還為止。」，而依戶籍法規定向戶政事務所申請辦理之
19 戶籍住址之登記，發生選舉、兵役、教育等公法上效力，系
20 爭租約第13條第1項「戶籍」為例式規定，「其他登記」為
21 概括規定，則解釋上所謂「其他登記」，應係與例式規定事
22 項「戶籍」登記性質相類者為限，例如公司依公司法等規定
23 向主管機關所為之登記等。然本件原告於自身網站上所記載
24 之料理教室地址（見本院卷第58頁），及Google網站上註記
25 之商家地址（見本院卷第59頁、第107頁），並非向主管機
26 關所為之登記，且無任何法律上之效力，性質上亦與依戶籍
27 法所為之戶籍遷出登記、住址變更登記迥異，應認不屬於依
28 系爭租約第13條第1項約定應遷出之「其他登記」，本件原
29 告既從未將公司所在地登記為臺北市○○區○○○路0段000
30 號8樓（見本院卷第63至72頁），且於108年9月30日兩造合
31 意終止契約後即早已依約將系爭房屋返還被告，堪認原告並

無系爭租約第13條第3項所定承租人未依約返還房屋之情形，被告自無依系爭租約第13條第3項約定請求原告至返還房屋為止按月給付相當租金不當得利及違約金之權利，被告據此主張原告未完成遷出登記之義務，並主張依系爭租約第13條第3項約定被告可請求原告按月支付租金及違約金，與押租金抵充後，已無餘額云云，洵非可取。是原告請求被告返還押租金餘額335,999元，及給付自支付命令送達翌日即108年11月20日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，應屬有據。

五、從而，原告請求被告返還押租金335,999元，及自108年11月20日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。惟被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額，併宣告之。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，併予敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示之金額。

中 華 民 國 109 年 5 月 26 日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法 官 羅富美

計算書：

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	3,640元	
合 計	3,640元	

以上判決正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
02 1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

03 中 華 民 國 109 年 5 月 26 日

04 書記官 劉英芬