

臺灣臺北地方法院小額民事判決

110年度北小字第1089號

原告 協固保養股份有限公司

法定代理人 陳秀碧

被告 周天賜

上列當事人間請求返還押租金事件，於中華民國111年1月4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壹萬元，及自民國110年2月19日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張被告將其所有坐落於新北市○○區○○段000地號之土地（下稱系爭土地）租予原告，租期自民國107年1月1日起至109年12月31日止為期3年，原告並於訂約時交付被告新臺幣(下同)2萬元作為押租保證金，雙方同意已於108年12月31日終止租賃關係。依雙方租賃契約書（下稱系爭租賃契約）第5條之約定，被告應於原告遷空、交還土地後無息退還押租保證金。嗣原告遷空並與被告當面點交返還租賃物後，被告始終不願依約退還押租保證金，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告2萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

- 01 (一)原告向被告周天賜等租賃坐落於系爭土地之新北市○○區
02 ○○路000巷00弄0號之6（下稱系爭房屋），原為原告之協
03 力廠商周明遠租用系爭房屋，租期自98年4月1日起至103年3
04 月 31日止為期5年。租期滿後，周明遠所建房屋歸出租人所有
05
06 有，嗣周明遠過世，原告公司副總經理蘇舜煜出面承租系爭房
07 屋，自101年1月1日起至103年12月31日止為期3年，每次期
08 滿再簽約每月每坪增加20元，廠房為出租人所有，廠內吊車
09 一部除外。104年6月3日原告公司陳秀碧董事長由蘇舜煜陪
10 同簽續約，自104年1月1日起至106年12月31日止為期3年，
11 每次期滿再簽約每月每坪增加20元，廠房為出租人所有，另
12 廠內吊車一部和出入口門板為原告所有，租期滿可拆除，另
13 電力建制費用亦為原告所有。107年1月17日原告公司陳秀碧
14 董事長由蘇舜煜陪同續約，自107年1月1日起至109年12月31
15 日止為期3年，每次期滿再簽約時視當時狀況再斟酌增減租
16 金，廠房為出租人所有，另廠內吊車一部和出入口門板為原
17 告所有，租期滿可拆除，另電力建制費用亦為原告所有。
18 108年10月2日原告公司鄧先生來電稱不再租賃系爭房屋，蘇
19 舜煜已退休由他代理，嗣原告公司除拆吊車1部外，天車8座
20 軌道架拆了中間4座基礎，16支基座（每基礎4支基座）都用
21 乙炔切斷危及本屋主結構安全。
- 22 (二)依系爭租賃契約文義，租約期滿後，該房屋係歸出租人（即
23 被告）所有，廠內吊車一部則歸承租人（即原告）所有，惟
24 原告於租約期滿後，不但拆走廠內吊車一部，更違約擅自拆
25 走天車架軌道及其基座危及本屋主結構安全，而應對被告負
26 賠償責任，於原告未履行其契約義務前，被告主張同時履行
27 抗辯。
- 28 (三)被告並未同意108年12月31日提早1年終止租賃關係，被告得
29 扣1個月租金11,780元；又系爭房屋新承租人胡自立清理地
30 面及載運兩車垃圾共約花16,000元；原告違約擅自拆走天車
31 架軌道及基座危及本屋主結構安全，經被告請廠商正式就恢

01 復上述天車軌道架工程報價需504,800元，原告應賠償被告
02 532,880元，倘本院認被告應返還原告押租金2萬元，被告即
03 以前揭532,880元其中之2萬元予以抵銷。

04 三、經查，原告與被告、周世銘就系爭房屋簽訂租賃契約，約定
05 租期為107年1月1日起至109年12月31日止，原告於訂約時交
06 付2萬元押租保證金等情，業據原告提出系爭租賃契約在卷
07 可稽（見本院卷第15-17頁），並為兩造所不爭執，堪認前
08 揭事實為真實。

09 四、原告主張被告應返還2萬元押租保證金，惟為被告所否認，
10 並以前揭情詞置辯，經查，

11 (一)按租賃契約成立時，承租人所交付之押租金，旨在擔保承租
12 人之租金債務及損害賠償，如於租賃關係終了後，承租人無
13 債務不履行之情事，或縱有債務不履行之情形，但以押租金
14 抵充後尚有餘額者，即應返還於承租人(最高法院98年度台
15 上字第2052號民事判決意旨參照)。又系爭租賃契約第5條約
16 定：「乙方(即原告)應於訂約時，交與甲方(即被告及周世
17 銘)新臺幣(下同)2萬元作為押租保證金；乙方如不繼續承租
18 ，甲方應於乙方遷空、交還土地後無息退還押租保證金。」
19 。經查，原告主張其已遷空並交還土地，並提出照片在卷可
20 稽（見本院卷第19頁），被告雖辯稱原告並未清空，系爭房
21 屋新承租人胡自立清理地面及載運兩車垃圾共約花16,000元
22 云云，並提出照片在卷可佐（見本院卷第63頁），惟縱原告
23 未為清空，但清理地面及載運兩車垃圾既係系爭房屋新承租
24 人胡自立所為，而非被告，尚難謂被告受有何損害。被告雖
25 以原告擅自拆走天車架軌道及其基座危及本屋主結構安全，
26 而應對被告負賠償責任，於原告未履行其契約義務前，被告
27 主張同時履行抗辯云云，惟為原告所否認，並陳稱天車主機
28 與天車架軌道及基礎是整組的設備，並未依附在系爭鐵皮屋
29 的結構上，拆除整組吊車設備並不會影響鐵皮屋的結構等語
30 ，被告復未舉證原告拆除天車架軌道及基座危及本屋主結構
31 安全，是其所為之同時履行抗辯，並無理由。系爭押租保證

01 金既係擔保承租人之租金債務及損害賠償，則原告請求返還
02 押租保證金，即屬有據。

03 (二)被告固以原告並未同意108年12月31日提早1年終止租賃關
04 係，被告得扣1個月租金11,780元而為抵銷之抗辯，惟原告
05 主張兩造係合意終止系爭租賃契約，且系爭租賃契約並未約
06 定被告得扣1個月租金，被告前揭抵銷抗辯，並不可採。被
07 告又辯稱：系爭房屋新承租人胡自立清理地面及載運兩車垃
08 圾共約花16,000元，而為抵銷之抗辯，惟縱系爭房屋新承租
09 人胡自立因清理地面及載運兩車垃圾而支出16,000元，惟該
10 筆費用既非被告所支出，被告所為抵銷之抗辯即無理由。被
11 告復辯稱：原告違約擅自拆走天車架軌道及基座危及本屋主
12 結構安全，經被告請廠商正式就恢復上述天車軌道架工程報
13 價需504,800元，原告應賠償被告532,880元而為抵銷之抗
14 辯，惟被告並未舉證原告拆除天車架軌道及基座危及本屋主
15 結構安全，已如前述，是其所為之抵銷抗辯，並無理由。

16 (三)又按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法
17 律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之，民
18 法第271條前段有明文之規定。經查，系爭租賃契約之出租
19 人除被告外，尚有周世銘等情，有系爭租賃契約影本乙份在
20 卷可稽（見本院卷第15頁），並為被告所自承（見本院卷第
21 99頁），是就出租人所負之返還押租保證金債務既為金錢債
22 務，則自不具給付不可分之性質，而兩造就此亦未定有不可
23 分之合意，是本件返還押租保證金債務，應由被告及周世銘
24 平均分擔之，而系爭租賃契約之押租保證金為2萬元，故原
25 告請求被告返還1萬元押租保證金洵屬有據，逾此部分之請
26 求即無理由。

27 五、從而，原告依契約之法律關係，請求被告應給付1萬元，及
28 自起訴狀繕本送達之翌日即110年2月19日起至清償日止，按
29 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之
30 請求，為無理由，應予駁回。

31 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴

01 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應
02 依職權宣告假執行，並依同法第436條之23準用第436條第2
03 項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
04 保，得免為假執行。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
05 即失所附麗，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
07 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
08 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。按適用小額訴訟
10 程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事
11 訴訟法第436之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟
12 費用額如主文第3項所示金額。

13 中 華 民 國 111 年 1 月 18 日
14 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
15 法 官 郭美杏

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向
18 本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他
19 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
20 上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 1 月 18 日
22 書記官 林玕倩

23 附錄：

24 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

25 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
26 理由，不得為之。

27 二、民事訴訟法第436條之25：

28 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

29 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

30 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

31 三、民事訴訟法第436條之32條第2項：

01 第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條
02 、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至
03 第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額
04 事件之上訴程序準用之。

05 計 算 書

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