

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第272號

原告 台灣大哥大股份有限公司

法定代理人 蔡明忠

訴訟代理人 吳俊緯律師

被告 華美大飯店股份有限公司

法定代理人 陳錦珠

訴訟代理人 周明定

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國111年9月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣100,000元，及自民國110年11月6日起至清償日止，按週年利率百分之10計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣100,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、原告主張伊前向被告租用臺北市○○區○○路0段0號8樓樓頂做為架設行動通信基地台與相關設備使用，約定租賃期間自99年12月1日起至101年6月30日止，月租新臺幣（下同）52,500元，押租金100,000元。兩造租約已經屆期，且原告已付清所有費用，被告自應全數返還押租金。詎被告不願返還等情，業據原告提出租賃契約書（下稱系爭租約）、存證信函與回執、本院執行命令、永信法律事務所函、租金付款明細表等件影本為證（支付命令卷第21-25頁、本院卷第61-87頁）。被告則以系爭押租金係96年12月1日起至99年11月30日止舊約簽約時給付之押租金，並於99年12月1日續約時沿用，但原告於99年10、11月未付租金，被告以本件押租金抵付原告欠繳租金。若認不能抵上開租金，因原告於租

01 期屆滿未搬遷，至101年12月間方遷移，應給付被告相當於
02 租金之不當得利，以此為抵銷，故已無押租金可返還原告等
03 語，資為抗辯。

04 二、得心證之理由：

05 (一)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
06 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
07 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
08 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判
09 決意旨參照）。

10 (二)查兩造於系爭租約第5條約定：除租金外，乙方（即原告）
11 應另行交付甲方（即被告）100,000元整作為押租保證金。
12 該保證金，甲方應於租賃期間屆至、租賃關係終止、移轉、
13 消滅、解除或失效，乙方付清其應給付之全部費用後7日內
14 無息返還，逾期應按年利率百分之10給付乙方遲延利息等語
15 （支付命令卷第21頁），且此押租保證金係沿用舊約之押租
16 保證金而來，為兩造所不爭。本件原告主張其未積欠系爭租
17 約之租金，且系爭租約已屆期，原告已依約交還系爭房屋，
18 並無積欠租金或其他費用等情，業據其提出租金付款明細表
19 （卷第83-87頁），則原告請求被告於租賃關係消滅後返還
20 押租保證金100,000元，為有理由，應予准許。

21 (三)至被告抗辯原告積欠舊租約之99年10月、11月租金，而以該
22 押租保證金扣抵云云，惟查系爭租約前之舊約係自96年12月
23 1日起至99年11月30日之租約（卷第185-187頁），其中99年
24 11月租金債權因本院99年度司執字第93312號執行命令扣押
25 並移轉予第三人周秀琴、林周玉秀，而經原告支付予周秀
26 琴、林周玉秀，有本院執行命令、永信法律事務所函（卷第
27 61-81頁）可證，並經調取該執行卷查明無訛。而99年10月
28 之租金，原告主張其已支付，亦有被告提出之該月租金統一
29 發票可佐（卷第51頁），且若原告積欠舊租約之租金者，被
30 告於簽立系爭租約時，當以該租約保證金扣抵舊租約之租
31 金，自無再沿用為系爭租約保證金之可能，是被告上開所

01 辯，不足採信。被告又辯稱原告於租約屆期後，未即刻搬
02 遷，係至101年12月間才遷移，則自101年7月起至同年12月
03 間，原告受有相當於租金之不當得利，致被告受有損害，被
04 告得以系爭押租保證金扣抵云云，惟查系爭租賃物為臺北市
05 ○○區○○○路0段0號8樓樓頂（屋頂平台），出租供原告
06 作為基地台使用，此屋頂平台非被告單獨所有，而係該棟大
07 樓全體區分所有權人所共有，且被告並無就該屋頂平台取得
08 約定專用權，而係無權占用，經共有人即訴外人周秀琴、林
09 周玉秀訴請被告應返還屋頂平台，且支付相當於租金之不當
10 得利，有系爭大樓之建物登記謄本、臺灣高等法院100年度
11 上字第549號判決可稽（卷第119-163頁），則於租期屆滿
12 後，縱原告遲延遷移基地台，被告因屬無權占有該屋頂平
13 台，亦無因此受有損害，是被告抗辯其得請求原告給付相當
14 於租金之不當得利並以之為抵銷乙節，亦屬無據，自非可
15 採。

16 三、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
19 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
20 相類之行為者，與催告有同一效力；民法第229條第1、2項
21 定有明文，並依系爭租約第5條約定，則原告請求被告返還
22 押租保證金100,000元，及自支付命令送達翌日即110年11月
23 6日起（支付命令卷第47頁）至清償日止，按年息10%計算之
24 利息，於法並無不合，應予准許。並依職權宣告原告勝訴部
25 分得假執行，及被告得供擔保免為假執行。

26 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
27 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

28 中 華 民 國 111 年 10 月 5 日
29 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
30 法 官 蔡玉雪

31 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日內向本庭提出上訴狀（應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 111 年 10 月 5 日
書記官 陳黎諭

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。