

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第362號

原告 布娜飛小吃店即游曉芸

訴訟代理人 李勁毅

被告 兆邑投資股份有限公司

法定代理人 王文宏

訴訟代理人 李朋彊

陳鏡文

上列當事人間返還押租金事件，於中華民國111年3月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國（下同）109年12月31日締結房屋租賃契約（下簡稱系爭租約），被告將臺北市松山區市○○道○段000號1樓、2樓、臺北市○○路○段00巷00弄00號1樓、2樓（下簡稱系爭房屋）出租予原告，租賃期間為110年1月1日至110年7月26日止，租金每月新臺幣（下同）21萬元，保證金為40萬元。系爭租賃契約終止日為110年7月26日，原告於110年7月21日與被告協議寬限搬遷日至110年7月31日點交，因租賃物為前後兩棟房屋，故雙方達成協議後棟房屋於110年7月27日點交，前棟房屋於110年8月2日點交。旋於110年8月2日現場點交清楚後，原告於110年8月5日要求返還押金，不料被告於民國110年9月2日告知需將招牌及烤台等固定物品拆除後，始可退還租金，但租賃合約第4條已明定租賃契約終止時將房屋現況騰空返還，固定物品可不拆除，且點交時也無異議。故原告於110年9月3日寄送存證信函予被告，請求返還押金乙事，然被告於110年9月13日返還押金30

01 萬2000元予原告之指定帳戶，原告並於當日收到被告寄出之
02 存證信函告知，因未於110年7月26日返還租賃物，故扣除違
03 約金9萬8000元。惟查，如被告不同意原告於該時間點交，
04 怎會於雙方往來之訊息內，皆未提出異議，被告存證信函所
05 述顯不可採。即便如被告所主張，原告於110年7月27日已點
06 交後棟，亦不應計算金額違約金。並聲明：被告應給付原告
07 9萬8000元。

08 二、被告則以：

09 我們是前後棟一起租賃，如果原告只有返還後棟對被告沒有
10 任何意義。所以被告從未同意可以寬限到8月2日額沒有違約
11 的問題。違約金之計算方式為：7月27日到8月2日7天的租金
12 加上1倍的違約金，21萬元除以31在乘上1倍的違約金。並聲
13 明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由：

15 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277 條前段定有明文，是民事訴訟如係由原主
17 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
18 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
19 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
20 法院17年上字第917 號判例意旨參照）。又事實有常態與變
21 態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變
22 態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86
23 年度台上字第891 號判決意旨參照）。被告抗辯系爭9萬800
24 0元係原告遲延遷出之違約金，依前述舉證責任分配之原
25 則，被告應對其有利之事實即原告違約之事實負舉證責任。

26 (二)依系爭租約第6條第2項約定「…2.乙方（原告）於終止租約
27 或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，
28 乙方應支付按房租壹倍計算之違約金至遷讓完了之日為
29 止…」，依系爭租約約定原告應於110年7月26日遷讓返還系
30 爭房屋，原告亦坦認前棟之房屋於110年8月2日始交還予原
31 告（本院卷第13、25頁），原告雖主張被告電話給予其寬限

01 至110年8月2日云云（本院卷第92頁第19行），然為被告所
02 否認（本院卷第92頁第24行），原告亦坦認該部分沒有證據
03 （本院卷第92頁第19行），原告該主張不足採信。爰是，被
04 告辯稱：我們是前後棟一起租賃，如果原告只有返還後棟對
05 被告沒有任何意義。被告從未同意可以寬限到8月2日額沒有
06 違約的問題。違約金之計算方式為：7月27日到8月2日7天的
07 租金加上1倍的違約金，21萬元除以31在乘上1倍的違約金等
08 語，已堪採信。從而，原告於110年8月2日始交還系爭房屋
09 之行為，總計遲延7日，應給付違約金9萬8000元（計算式：
10 $21\text{萬} \times 7 \div 30 \times 2\text{倍} = 9\text{萬}8000$ ）為有理由。

11 四、綜上所述，原告請求被告應給付原告9萬8000元為無理由，
12 應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
14 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
16 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

17 中 華 民 國 111 年 4 月 12 日
18 臺北簡易庭 法 官 趙子榮

19 以上正本證明與原本無異。

20 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
21 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
22 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 4 月 12 日
24 書記官 陳怡安

25 計 算 書：

26 項 目	金 額（新臺幣）	備 註
27 第一審裁判費	1000元	
28 合 計	1000元	

29 附錄：

30 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

01 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
02 理由，不得為之。

03 二、民事訴訟法第436條之25：

04 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

05 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

06 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。