

臺灣臺北地方法院小額民事判決

111年度北小字第4762號

原告 中悅國際企業股份有限公司

法定代理人 魏柏修

訴訟代理人 蘇奕全律師

複代理人 張雅晴

陳孝賢律師

被告 周裕豐

訴訟代理人 黃國鐘律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國112年1月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張其自民國100年10月15日起至110年10月14日止向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號5樓、4號5樓房屋2戶（下稱系爭房屋），租賃擔保金新臺幣（下同）104,000元。期滿後委請訴外人魏秋雯與被告協商延長租賃期間至110年12月31日，另以京韋室內裝修工程有限公司（下稱京韋公司）之名義討論續租事宜，被告亦同意續約，並擬定京韋公司之租賃期間自111年1月1日起至115年12月31日止。詎被告突然通知不予續約，兩造最終於111年4月30日、111年5月7日會同點交系爭房屋。系爭租約既已期滿，扣除111年1月至4月之管理費共8,000元，被告應返還原告96,000元之租賃擔保金等情，並提出系爭租約、訴外人魏秋雯與被告對話紀錄、訴外人京韋公司與被告之房屋租賃契約、存證信函、租賃現況點交確認書、律師函與回執等件影本為證（卷第17-131頁）。被告抗辯稱已於110年12月31日通知原告不再續

01 約，原告依限未將系爭房屋返還被告，應支付違約金，並致
02 被告不得不委請律師另訴請求原告遷讓房屋（案列本院111
03 年度訴字第1788號），因此支出之律師費用100,000元，於9
04 6,000元之範圍內得主張抵銷等語，並提出律師費收據等件
05 影本為證（卷第185頁）。

06 二、經查：

07 （一）原告向被告承租系爭房屋，約定租賃期間自100年10月15日
08 起至110年10月14日止，每月租金2戶共52,000元（嗣經調整
09 至59,672元），租金應於每月1日交付，並已交付被告租賃
10 擔保金2戶共104,000元（下稱系爭擔保金）。嗣兩造於租期
11 屆滿前因討論後續改由京韋公司續租系爭房屋，而同意延長
12 租賃期間至110年12月31日，屆期，被告通知原告期滿不再
13 續租，兩造於111年4月30日、5月7日會同點交系爭房屋，除
14 確認系爭房屋依現況點交予被告，原告使用期間之水費、電
15 費已結清至111年4月29日外，並約定就111年1至4月大樓管
16 理費2戶合計8,000元由系爭擔保金抵扣，其餘未返還之系爭
17 擔保金，待日後協商或訴訟解決等情，有系爭租約、Line對
18 話紀錄、存證信函、租賃物現況點交確認書等件在卷可佐，
19 堪信為真實。

20 （二）原告主張兩造同意將原租賃期間展延至110年12月31日，另
21 以京韋公司名義商談續租系爭房屋，擬續租5年，且後續對
22 於原告支付111年2月至4月租金未表示反對，應為不定期租
23 賃關係等語，為被告所否認。經查，系爭租約為定期租賃，
24 而兩造就系爭租約雖合意延至110年12月31日，仍屬定期租
25 賃關係，且依原告所主張，後續欲與被告承租系爭房屋者係
26 京韋公司並非原告，然原告和京韋公司之共同代理人魏秋雯
27 與被告間商談續租事宜，並未達成由京韋公司租賃之合意，
28 有原告提出之對話紀錄、租賃契約草案可佐（卷第57-77
29 頁），且被告亦於110年12月31日、111年1月7日向原告表示
30 租期於110年12月31日屆滿，不再續租之意（卷第79-81
31 頁），嗣並對原告提起遷讓房屋之訴，請求返還系爭租賃

01 物，是本件兩造間租賃契約已於110年12月31日屆期，縱承
02 租人於租期屆滿後單方面之繼續使用原租賃物並給付租金，
03 仍屬無權占有，自難逕認本件於兩造間有不定期租賃之適
04 用，原告此部分主張應屬無據。

05 (三) 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
06 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
07 付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年台上字第
08 1631號判決意旨參照）。又依系爭租約第4條第2項約定：
09 「租賃關係消滅，乙方(即原告)應遷空房返還不動產。如有
10 可歸責於乙方之事由所造成之不動產損害，及各項積欠租金
11 (或違約金)、水電、瓦斯、電話、管理等欠費，甲方(即被
12 告)得由租賃擔保金中扣抵，餘額無息退還乙方」。第8條約
13 定：「乙方於租賃關係消滅後拒絕交還不動產者，自租賃關
14 係消滅之翌日起至交還不動產之日止，乙方每月應按日加課
15 租金二倍之懲罰性違約金予甲方。」。查本件既無不定期租
16 賃契約關係存在，業如前述，而原告於系爭租約租期屆滿
17 後，仍繼續占用系爭房屋至111年5月7日始點交返還予被
18 告，則依上開約定及說明，被告自得請求此懲罰性違約金，
19 並得自系爭擔保金中扣抵。然約定之違約金額過高者，法院
20 得減至相當之數額，民法第252條定有明文。當事人約定之
21 違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事
22 人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之
23 一切利益為衡量標準。被告雖得依上開約定自系爭擔保金扣
24 抵懲罰性違約金，本院審酌本件原告已就租約終止後至交還
25 房屋期間，使用系爭房屋之相當於租金之數額給付被告，則
26 被告再每月按日加課租金二倍給付之違約金，核屬過高，應
27 酌減至每月按日加課租金二分之一倍（即原租金一半）之違
28 約金為適當，即得扣抵系爭擔保金之懲罰性違約金於126,08
29 0元【計算式：每月租金59,672元 $\times$ 1/2 $\times$ (4月+7日/31日)=1
30 26,080元】範圍內，核屬有據。是系爭擔保金扣抵上開懲罰
31 性違約金後，已無餘額可返還原告。至被告抗辯以其對原告

起訴請求遷讓房屋所支出之律師費用100,000元與系爭擔保金為抵銷，惟被告雖得依系爭租約第10條第3項約定請求律師費，但依上開第4條第2項約定，系爭擔保金應先抵充不動產損害及各項積欠租金或違約金，及水電、瓦斯、電話、管理費等欠費，律師費並不在該約定扣抵範圍內，且系爭擔保金扣抵違約金後已無餘額，自無可為抵銷，附此敘明。

三、綜上，原告主張依民法第179條規定請求被告給付96,000元及遲延利息，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

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

中 華 民 國 112 年 2 月 3 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 蔡玉雪

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 112 年 2 月 3 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：

- 01 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：
- 02 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。
- 03 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。