臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第1920號

原　　告　哈皮尼司股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃琳

被　　告　林由女

上列當事人間請求返還押租金事件，經臺灣臺中地方法院以110年度中簡字第3601號裁定移送前來，本院於中華民國111年3月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬捌仟捌佰元，及自民國一百一十年六月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟陸佰陸拾元由被告負擔百分之七十，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣壹拾壹萬捌仟捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂之房屋租賃契約書(下稱系爭契約)第12條第2項約定，兩造同意由房屋所在地(門牌號碼臺北市○○區○○○路0○0號)之地方法院為本契約涉訟時之第一審管轄法院，是本院自有管轄權，合先敘明。

二、原告主張：兩造於民國109年10月13日簽訂系爭契約，約定原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0○0號之房屋(下稱系爭房屋)，租賃期間自109年11月10日起至115年10月9日止，自109年11月10日起至111年10月9日止，每月租金為新臺幣(下同)86,275元，自111年10月10日起至113年10月9日止，每月租金為91,383元，自113年10月10日起至115年1

0月9日止，每月租金為96,492元(租金含10%租賃所得稅及二代健保補充保費目前為1.91%，詳如附表)，於每月10日前以匯款方式匯入被告指定帳戶，原告應依法律規定扣繳租賃所得稅以及補充保費，並於每年3月之前將扣繳憑單及收據交付被告以利報稅，押租保證金180,000元，因系爭房屋自110年2月份起開始漏水，直至同年4月中旬仍未修繕完畢，被告顯未盡其修繕義務，原告依系爭契約第10條約定，於110年4月19日以存證信函向被告為終止系爭契約之意思表示，原告已於110年4月28日將所有設備清空並將鑰匙交給住商不動產仲介公司，即於110年4月28日終止契約，被告應依系爭契約第10條約定因漏水減免租金20,000元，並退還4/29-5/9之租金27,866元，於扣除110年4月未繳租金後，應返還剩餘之押租保證金151,866元(計算式：180000＋20000＋000000000000＝151866)，為此提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告151,866元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：系爭房屋於63年完工之7層電梯樓房，偶有樓上漏水之事，原告於110年2月通知漏水時，被告已請水電師傅在1樓的天花板裝設鐵盤承接漏水，附有塑膠引管排放至水桶，並未影響原告之營業動線造成原告的營業損失，之後也與管理委員會徐委員聯絡，於同年4月13日有通知原告漏水源在6樓，另原告抱怨蚊子多，被告亦請環保公司前往處理，原告主張被告未盡修繕義務並非真實；又系爭契約第8條約定，原告欲提前終止租約時，應於1個月前書面通知並應給付1個月租金的違約金予被告，又原告向訴外人住商不動產仲介陳藝文表明搬離時間為110年4月30日，故原告有欠繳110年4月份房租，另原告搬走冷氣留下淨水機在屋外角落，被告僱工清除及堆積之垃圾並清潔屋內外，支出費用8,000元，退還110年5月1日至9日的租金22,800元，故原告得請求返還之押租保證金為32,525元【計算式：押金180,000元－(4/10-5/9)未付租金76,000元＋(退5/1-5/9租金)22,80

0元－(提前解約違約金)86,275元－(運送廢棄物與清潔費用)8,000元＝32525】等語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

四、原告主張兩造於109年10月13日簽訂系爭契約，約定原告向被告系爭房屋，租賃期間自109年11月10日起至115年10月9日止，自109年11月10日起至111年10月9日止，每月租金為86,275元，自111年10月10日起至113年10月9日止，每月租金為91,383元，自113年10月10日起至115年10月9日止，每月租金為96,492元(租金含10%租賃所得稅及二代健保補充保費目前為1.91%，詳如附表)，於每月10日前以匯款方式匯入被告指定帳戶，原告應依法律規定扣繳租賃所得稅以及補充保費，並於每年3月之前將扣繳憑單及收據交付被告以利報稅，押租保證金180,000元；被告於110年4月19日以存證信函向原告為終止系爭契約之意思表示；原告尚未繳納110年4月租金(110/4/10-110/5/9)76,000元；兩造並同意以110年4月30日為終止契約日及110年5月1日至同年5月9日之租金為22,800元，有系爭契約、監察院郵局第112號存證信函、言詞辯論筆錄可稽(見臺灣臺中地方法院110年司促字第15173號卷第27-33、37頁《下稱支令卷》、本院卷第192頁)，復為兩造所不爭執，堪信為真實。

五、本院得心證之理由：

原告主張被告未盡修繕義務，依系爭契約第10條第1款約定，得終止系爭契約，原告已於110年4月30日終止契約，被告應依約返還押租保證金151,866元，則為被告否認，並以前詞置辯，茲析論如下：

㈠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號判決要旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務

不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決要旨參照）。再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段亦定有明文。押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。

㈡依系爭契約第10條第1款約定，房屋損害有修繕之必要者，應由出租人負擔修繕費用，而出租人不履行時，承租人得終止契約(見支令卷第29-30頁)，經查，原告於110年2月24日通知被告系爭房屋有漏水狀況發生(見本院卷第127頁)，而被告自陳有請水電師傅在1樓的天花板裝設鐵盤承接漏水，附有塑膠引管排放至水桶，且至同年4月13日通知原告已經找到漏水源等語(見本院卷第39、194頁)，足認被告在原告通知漏水情事後，至原告於110年4月19日向被告為解除契約契約的意思表示止，只有請水電師傅在系爭房屋的天花板裝設鐵盤承接漏水，並以塑膠引管排放至水桶，然此僅係緊急處理措施，自不能認被告已將漏水問題處理完畢，復被告在近2個月的時間裡確實未能將漏水修繕完畢，而原告係為經營餐廳而向被告承租系爭房屋，天花板之引水塑膠管及水桶位於大門入口收銀台附近，透過玻璃門即可看到漏水的情形(見支令卷第41頁)，揆諸一般常情，確實會讓客人對餐廳的用餐環境產生不良的觀感而減少進入用餐的動機，進而影響

原告的營業績效，雖被告有請管委會抓漏、請環保公司處理蚊子問題，惟被告既確實未將系房屋漏水修繕至不漏水，則原告依系爭契約第10條第1款約定，提前終止系爭契約，洵屬有據。

㈢被告辯稱原告提前終止租約應給付相當於1個月租金的違約金86,275元予被告云云，依系爭契約第8條固約定：「租賃期限內，承租人如欲提前終止租約時，應於壹個月前以書面通知出租人，並應給付相當於當年度壹個月租金之違約金予出租人。出租人如欲提前終終租約時，應於壹個月前以書面通知承租人且經承租人同意，並應給付相當於當年度壹個月租金之違約金予出租人。」(見支令卷第29頁)，然此約款之適用前提需以終止租約原因非可歸責於己方之事由為限，即出租人有權請求違約賠償，需承租人有可歸責之事由，承租人有權請求違約賠償，需出租人有可歸責之事由。次查，本件兩造合意於110年4月30日終止租約(見本院卷第192頁)，則原告確實有提前終止租約之情事，然原告提前終止租約，係因被告即出租人未能確實修繕系爭房屋之漏水，且原告自110年2月24日通知被告即出租人系爭房屋漏水至110年4月30日終止租約日止，已給予被告即出租人超過2個月的修繕期間，則原告終止租約，應可歸責於被告即出租人，被告自不得請求原告給付違約金，故被告辯稱原告即承租人應給付相當於1個月租金之違約金86,275元予被告云云，自屬無據，不應准許。

㈣被告另辯稱原告應給付其廢棄物與清潔費用8,000元等語，並提出收據為證(見本院卷第47頁)，原告則主張其承接上一任時候關於冷氣部分有付費，廢棄物是冷氣的外部設備，並無義務負責該設備的搬運費用云云(見本院第193頁)，然查，原告既自陳有承接上一任屋主所留冷氣設備，揆諸一般常情，則關於非承接部分之設備即應於承租時請求出租人拆除或自行清除完畢，如有遺留下來，即應認屬原告所有之設備，本件原告雖自陳有承接上一任屋主的遺留的冷氣，但未

承接淨水器，惟原告於承租時未自行或請求被告即出租人將淨水器拆除，則原告之行為外觀，會讓被告即出租人認為原告有跟上一任屋主承接冷氣及淨水器，該淨水器自應認係原告所有之設備，又原告於搬遷時有拆除淨水器之義務而未拆除，被告代為拆除並清除廢棄物而支出費用8,000元，自屬必要費用，故被告辯稱原告應給付其廢棄物與清潔費用8,000元等語，核屬有據，應予准許。

㈤從而，本件押租保證金180,000元，經抵充廢棄物與清潔費用8,000元、未付租金(4/10-5/9)76,000元，加計被告應退還(5/1-5/9)租金22,800元後，被告尚應返還押租保證金118,800元(計算式：000000000000000000＋22800＝118800)。

㈥末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條第2項分別有明文規定。本件原告之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責任。準此，原告請求被告給付自支付命令送達翌日即110年6月8日（見支令卷第51頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，併予准許。

六、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付118,800元，及自支付命令送達翌日即110年6月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第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，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、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。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　16　　日

臺北簡易庭　　法　官　葉藍鸚

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,660元	
合　　計	1,660元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須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　　3　　月　　16　　日

書記官　林錫欽

附表：(幣別：新臺幣)

租　賃　期　間	每月租金(含稅)	租賃所得稅	健保補充保費	每月租金(實收)
109/11/10-111/10/9	86,275元	8,627元	1,648元	76,000元
111/10/10-113/10/9	91,383元	9,138元	1,745元	80,500元
113/10/10-115/10/9	96,492元	9,649元	1,843元	85,000元