

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第5612號

原告 禾豐居實業有限公司

法定代理人 林優

訴訟代理人 張捷誠律師

王閔弘

被告 陳功銘

陳郭麗珠

共同

訴訟代理人 余宗鳴律師

複代理人 林庭宇律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年10月28日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣500,000元，及自民國111年6月15日起至
清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣5,400元由被告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣500,000元為
原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：緣原告執行長即訴外人王閔弘與訴外人
陳亮云係透過參加商業組織而認識，嗣陳亮云知悉原告擬承
租房屋發展包租代管等商業租賃業務，遂為王閔弘引薦被
告，於民國110年9月初洽談關於門牌號碼臺北市○○區○○
○路0段000號房屋全棟（下稱系爭房屋）之租賃事宜。嗣原
告於110年9月29日與被告代理人陳亮云簽訂住宅租賃契約
（下稱系爭租約），由原告向被告承租系爭房屋，租賃期間
自110年9月24日起至115年12月31日止，於110年9月24日起
至110年12月31日無須負擔租金外，其餘採階段式租金方
式，簽約當日並以匯款方式將111年1月租金新臺幣（下同）

120,000元與押金500,000元匯入陳亮云之帳號，並以建物所有權狀影本、雙方身分證明文件或公司登記文件影本、雙方代理人身分證影本、授權代理人委任書、出租人同意轉租範圍、使用執照影本、租賃標的物現況確認照片等件為系爭租約附件，其中使用執照影本並未於簽約時交付，而係由原告代被告申請作為補正。嗣原告承租後發現工料成本上漲過鉅，恐無法於租期回本，且除部分行業外，其餘均應補辦使用執照方能合法裝修與商業登記，而諮詢建築師申請補發使用執照之難度相當高，且耗時至少9個月起跳，風險甚大，無法達成當初承租系爭房屋之轉租商業用途之目的。嗣兩造於111年1月17日協商，雙方簽訂變更租約協議書，將系爭租約租期變更為至111年1月31日止，並於111年1月28日完成點交系爭房屋，是依系爭租約所生之租賃關係已因租期屆至而消滅，原告無其他不履行租賃關係所生之債務，且已點交返還系爭房屋，被告自應將前揭押金返還原告，爰依租賃契約之法律關係請求等語，並聲明：被告應給付原告500,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：系爭租約係經由訴外人王閔弘與訴外人陳亮云引薦雙方後簽約，約定由被告出租系爭房屋，原告再將系爭房屋轉租他方獲利，系爭租約並附有出租人代理人之委任書、同意轉租之授權書、原告公司設立登記表、系爭房屋之建物所有權狀等附件。至於系爭房屋之使用執照，原告於簽約時已知無法及時提供，且可能需要申請補發。然原告於承租後，先透過王閔弘向陳亮云表示因原物料與裝潢成本上漲，故租期可能無法回本，之後又認為補發使用執照需要9個月時間，無法達到租約目的，而欲解除系爭租約。嗣兩造於111年1月17日做成變更租約協議書，約定系爭租約於111年1月31日終止，不影響原租賃契約其他條款、約定事項與協議書簽定前所提出之主張或爭執事項。是被告已依系爭租約約定交付系爭房屋予原告使用，已履行其交付與保持義務，系爭

01 租約因可歸責於原告之事由而提前終止，因該事由所造成之
02 損失應由原告給付之押金抵充，故被告不負返還押金之責任
03 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

04 三、得心證之理由：

05 (一)原告主張兩造於110年9月29日簽訂系爭租約，約定由原告向
06 被告承租系爭房屋，租賃期間自110年9月24日起至115年12
07 月31日止，原告已交付押金500,000元及111年1月之租金予
08 被告，兩造於111年1月17日合意終止系爭租約，將兩造原定
09 上開租賃期間變更為至111年1月31日止，並於同年1月28日
10 點交房屋，水電費用亦結算至交屋日止由原告負擔等情，為
11 被告所不爭執，並有系爭租約、變更租約協議書、兩造簽約
12 代理人間之Line對話紀錄附卷可稽（卷第115-155、231-247
13 頁），自堪信為真實。

14 (二)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
15 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
16 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
17 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
18 號判決意旨參照）。原告另主張系爭租約因兩造租賃期間屆
19 至而消滅，被告自應將前揭押金返還原告，為被告所否認，
20 並以前詞置辯。經查，兩造租賃契約於111年1月31日已終
21 止，有變更租約協議書在卷可稽，且為被告所是認，而依變
22 更租約協議書第3條約定「租賃契約其餘條款及雙方約定均
23 不受影響，亦不因此影響於本協議書簽定前已提出之主張或
24 爭執事項」，而依系爭租約第4條第2項約定「前項押金，除
25 有抵充之情形外，甲方(即被告)應於租期屆滿或租賃契約終
26 止，乙方(即原告)返還租賃標的時，返還無息之押金或抵充
27 本契約所生債務後之賸餘無息之押金」，而原告業已返還系
28 爭房屋，則原告主張本件符合系爭租約關於返還押金之約
29 定，堪認為真正。被告抗辯押金應抵充其損失，包含110年9
30 月24日至同年12月31日之租金損失36萬元，及自終止租約後
31 迄今約6個月之預期租金損失72萬元，已超出50萬元，毋庸

返還云云（卷第389頁），惟查系爭租約之提前終止係兩造所合意為之，於合意終止前，由兩造代理人之Line對話紀錄觀之，被告並未提出其損失應予抵充之情，亦未見被告提出關於其損失之證明，且依系爭租約第5條第1項之約定，110年9月24日至同年12月31日之裝潢期間租金係由被告負擔，而原告於上開裝潢期間無法代辦完成申請補發使用執照，此為兩造所不爭執，則原告於無申請補發使用執照情況下僅進行簡易修繕（卷第221頁），合於常情，是此部分裝潢期間之租金，尚難逕認為被告之損失而得為抵充之抗辯。至111年1月31日租約終止後之預期租金，既係在系爭租約終止後，自非該押金擔保之未給付之租金範圍，且房屋是否順利出租，取決於房屋之位置、屋況、租金、市場需求、廣告等眾多因素，被告未舉證證明系爭房屋未出租與原告間有何因果關係，則其抗辯受有房屋迄未出租之租金損失，得以押金充抵賠償云云，自屬無據。被告另抗辯依租賃住宅市場發展及管理條例規定，原告應賠償被告一個月租金額之違約金12萬元云云，然系爭房屋之租賃並非供原告居住使用，而係供其轉租以營業使用，此觀諸兩造代理人之Line對話紀錄即明，自無上開條例之適用，是被告此部分抗辯，亦非可採。

四、綜上所述，原告依租賃契約法律關係，請求被告應給付原告500,000元，及自111年6月15日起（卷第345頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

六、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款之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項、第3項規定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

七、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之金額。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 18 日
02 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
03 法 官 蔡玉雪

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按
06 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
07 上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 11 月 18 日
09 書記官 陳黎諭

10 計 算 書：
11

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	5,400元	
合 計	5,400元	