

臺灣臺北地方法院小額民事判決

112年度北小字第3632號

原告 蘇婉秀
被告 林宸瑋
訴訟代理人 黃瓊慧

上列當事人間請求返還押租金事件，於中華民國113年1月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬零伍拾壹元，及自民國一百一十二年七月十七日起至清償日止，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元，由被告負擔新臺幣捌佰參拾伍元，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按法定利率計算之利息；其餘新臺幣壹佰陸拾伍元由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳萬零伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告前向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號2樓房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自民國112年2月1日起至113年1月31日止，每月租金為新臺幣（下同）24,000元，並簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），且於簽約前即112年1月27日已交付押租金48,000元及2月份租金24,000元，共計72,000元予被告之代理人黃瓊慧。嗣經被告同意原告提前終止系爭租約，原告遂於112年4月2日依約騰空系爭房屋，並與黃瓊慧點交，經其確認無誤後，將系爭房屋交還被告。原告因提早終止系爭租約，依系爭租約第19條第1款約定，應扣除1個月押租金即24,000元，惟詎被告就所餘之24,000元押租金迄今猶不返還，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告24,000元，及自支付命令狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 二、被告則以：依系爭租約第4條之約定，租金應於每月3日以前
02 繳納，每次應繳1個月份，承租人不得藉詞拖延。詎黃瓊慧
03 分別於112年4月1日、2日向原告收租未果，原告執意拒繳租
04 金，故提前終止系爭租約，並於112年4月2日晚上11點交
05 屋。依系爭租約第19條第2款約定，「租賃期間內乙方（即
06 原告）如有違背本契約各條項時，任憑甲方（即被告）處
07 理，乙方絕不異議。」，因原告破壞浴廁木門，木門磨損一
08 大片，推論原告將防水膠撕除及固定門的腳鏈打斷，造成整
09 片門板在地上拖行而磨損，又原告竊取窗簾，故押租金部分
10 扣除水電費2,198元、瓦斯費151元、木門修理費10,600元、
11 隆美窗簾19,658元、網路、第四台月租費及違約金6,613
12 元、112年4月之租金24,000元、終止租約違約金24,000元，
13 及111年減免之房地合一稅遭追討788,127元，故已無押租金
14 可退還等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、原告主張其向被告承租系爭房屋，約定租期為112年2月1日
16 起至113年1月31日止，每月租金為24,000元，並簽訂系爭租
17 約，且於簽約前即112年1月27日已交付押租金48,000元予黃
18 瓊慧；嗣原告於112年4月2日騰空系爭房屋，並與黃瓊慧點
19 交等情，業據原告提出系爭租約影本在卷可稽（見本院112
20 年度司促字第9215號卷第13-25頁），並為被告所不爭執，
21 原告主張之前揭事實，堪信為真實。

22 四、原告主張被告應返還押租金24,000元，惟為被告所否認，並
23 以前揭情詞置辯。經查，

24 (一)按押租金（即履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履行
25 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
26 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於
27 抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年
28 度台上字第1631號判決意旨參照）。是押租金依其性質與內
29 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
30 賠償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有
31 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。又依系爭租約第5條之約定：「乙方應於訂約時，交於甲方48,000元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。」、第19條第1款約定：「特約應受強制執行之事項：1.租賃期間內乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方決無異議。」（見本院112年度司促字第9215號卷第15-21頁）。經查，兩造已終止系爭租約，且於112年4月2日進行點交並返還系爭房屋，為兩造所不爭執，揆諸前揭說明，被告以押租金48,000元抵充欠租或其未償付之其他債務後，即應返還予原告。

- (二)被告辯稱：押租金部分應扣除水電費2,198元、瓦斯費151元、木門修理費10,600元、隆美窗簾19,658元、網路、第四台月租費及違約金6,613元、112年4月之租金24,000元，終止租約違約金24,000元，及111年減免之房地合一稅遭追討788,127元，故已無押租金可退還云云。惟查，
- 1.水電費2,198元、瓦斯費151元部分：原告同意於本件請求金額中扣除水電費2,198元及瓦斯費151元等情，業據原告具狀陳明在卷可按（見本院卷(二)第21頁），故此部分應自押租金中扣除。
 - 2.112年4月之租金24,000元部分：原告已於112年4月2日騰空並交還系爭房屋等情，為被告所不爭執，故被告僅得自押租金扣除2日之租金1,600元（計算式：24,000÷30×2=1,600）。
 - 3.木門修理費10,600元部分：按私文書應由舉證人證其真正，但他造於其真正無爭執者，不在此限，民事訴訟法第357條定有明文。是當事人提出之私文書，必先證明其真正，始有

形式上之證據力，且私文書之真正，如他造當事人有爭執者，舉證人應負證其真正之責。被告辯稱被告同意支付換門的費用，並提出line記事本內容為證(見本院卷(一)第65頁)。惟原告否認前揭證物形式上及實質上之真正(見本院卷第329頁)，揆諸前揭說明，應由被告就此負舉證之責，然被告迄未予以舉證。被告雖又辯稱原告毀損浴廁木門云云，惟觀諸被告提出之相關照片，可見出租前木門門片腳鏈本身已生鏽(見本院卷(一)第69頁)，且原告承租系爭房屋之初即向被告表示浴廁門壞了，並傳照片給被告，被告亦回傳line訊息以「換門很麻煩，要看日子」(見本院卷(一)第237-239頁)，被告既未舉證證明原告同意支付換門費用，及有何故意、過失行為導致浴廁木門毀損，則被告據此辯稱押租金應扣除木門修理費10,600元云云，即屬無據。

4.就隆美窗簾19,658元部分：被告辯稱原告竊取隆美窗簾云云，惟為原告所否認，則應由被告就此負舉證之責。被告固提出照片、估價單等件為證(見本院卷(一)第273-281頁)，惟前開照片及估價單均無法證明原告有竊取窗簾之情事，被告復未舉證以實其說，則被告據此辯稱押租金應扣除隆美窗簾19,658元云云，亦屬無據。

5.網路、第四台月租費及違約金6,613元部分：被告辯稱被告同意支付第四台、wifi費用，並提出line記事本內容為證(見本院卷(一)第65頁)。惟原告否認前揭證物形式上及實質上之真正(見本院卷(一)第329頁)，揆諸前揭說明，應由被告就此負舉證之責。然被告迄未舉證line記事本內容形式上之真正，則被告辯稱押租金應扣除網路、第四台月租費及違約金6,613元云云，為無理由。

7.就終止租約違約金24,000元部分：兩造簽訂系爭租約前，原告交付押租金48,000元予黃瓊慧，已如前述，而原告提起本件訴訟，已依系爭租約第19條第1款約定，自行扣除1個月之租金24,000元，故被告復以此為由辯稱應扣除違約金24,000元，並無理由。

01 8.111年減免之房地合一稅遭追討788,127元部分：被告固提出
02 個人房屋土地交易所得申報書、個人房屋土地交易所得申報
03 核定稅額繳款書等件影本為證（見本院卷(二)第71-75頁），
04 惟徵諸前揭個人房屋土地交易所得申報書之交易（登記）日
05 期為111年2月17日，而原告係自112年2月1日起承租系爭房
06 屋，被告並未舉證證明前揭稅額增加係因出租系爭房屋所
07 致，是其辯稱押租金應扣除遭追討之稅額788,127元云云，
08 並不可採。

09 9.綜上，原告請求被告返還押租金24,000元，經扣除前揭水電
10 費2,198元、瓦斯費151元、4月份租金1,600元後，原告得向
11 被告請求返還押租金20,051元（計算式：24,000-2,000-
12 000-0,600=20,051）。

13 五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
15 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
16 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
17 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
18 但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其
19 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民
20 法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明
21 文。查原告行使對被告之請求權，係以支付金錢為標的，給
22 付並無確定期限，自應經原告之催告而未給付，被告始負遲
23 延責任。揆諸前揭規定，原告請求被告給付自支付命令狀繕
24 本送達翌日即112年7月17日（見本院112年度司促字第9215
25 號卷第47頁）起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算
26 之利息，洵屬有據。

27 六、綜上，原告提起本件訴訟，請求被告給付20,051元，及自
28 112年7月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
29 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
30 回。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用

之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

八、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第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。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第3項所示金額。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
臺北簡易庭

法 官 郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）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 113 年 2 月 2 日
書 記 官 林玗倩

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。

三、民事訴訟法第436條之32條第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第

01 455 條、第459 條、第462 條、第463 條、第468 條、第
02 469 條第1 款至第5 款、第471 條至第473 條及第475 條第
03 1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。

04 計 算 書

05 項 目 金 額（新臺幣） 備 註

06 第一審裁判費 1,000元

07 合 計 1,000元