臺灣臺北地方法院小額民事判決

112年度北小字第3676號

原　　告　三商家購股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳翔玠

訴訟代理人　李永慶

　　黃鈺婷

被　　告　吳瑞香

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於中華民國112年10月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣柒萬捌仟元，及自民國一百一十二年七月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告以新臺幣柒萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國108年6月11日與被告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路000○00號之建物及其附屬建物全部(下稱系爭租賃物)，約定租賃期間自108年7月27日起至111年7月26日止，租金為每月新臺幣(下同)54,000元，押租金為78,000元，嗣於112年2月22日再簽訂變更合約協議書，變更租賃期間為「自108年7月27日起至112年3月31日止」，及租金給付方式為「1.自108年7月27日起至112年2月26日止，每月租金為54,000元(含稅)，乙方(即原告)應於每月27日給付。2.自112年2月27日起至112年3月26日止，租金為54,000元(含稅)，

乙方應於112年3月1日前給付。3.自112年3月27日起至112年3月31日止，每月租金為8,710元(含稅)，乙方應於112年3月1日前給付。」，又系爭租約之租期已於112年3月31日屆滿，被告並以書面確認原告於112年3月31日租期屆滿當日完成系爭租賃物之點交，且原告亦已結清水、電費，依約被告應將押租金如數返還予原告，惟被告迄今仍拒不返還，爰依系爭租約及交屋完成同意書之法律關係，請求被告返還押租金78,000元，為此提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應給付原告78,000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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟提出書狀辯以：被告已於112年6月10日以存證信函通知原告需回復租屋原狀，原告雖於112年5月15日拆除台電電箱與電力開關箱，但仍有增設之電纜線與管路等未拆除，待拆除完畢扣除費用，有剩餘之押租金會匯回給原告等語。

四、本院得心證之理由：

原告主張已依約將租賃物點交返還予被告，被告應依約將押租金78,000元返還，則為被告否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

㈠按於租期報滿或租約終止時，甲方(即被告)在乙方返還租賃物，並提出最近一期水、電費等乙方(即原告)應繳納費用之繳費收據影本後三日內應將押金無息如數返還乙方，系爭租約第4條第2項約有明文。次按押租金（即履約保證金）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號判決意旨參照）。又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。

2.經查，系爭租約於112年3月31日屆滿，原告已於112年3月31日將系爭租賃物點交返還被告，且已繳納至112年3月31日止之水費及112年4月6日止之電費，有系爭租約、變更合約協議書、交屋完成同意書、水費繳費憑證、電費繳費憑證可稽(見本院112年度司促字第9226號卷第11-27頁，下稱支令卷)，原告既已依約將系爭租賃物點交返還予被告，並已繳清應繳納之水、電費，則被告應依約將押租金返還原告。

3.故原告依系爭租約第4條第2項、交屋完成同意書第3點約定，請求被告返還押租金78,000元，洵屬有據。

㈡至被告辯稱原告應於租期屆滿時將系爭租賃物回復原狀，原告仍有增設之電纜線與管路等未拆除，待拆除完畢扣除費用，有剩餘之押租金會匯回給原告云云，然系爭租約第8條第8項約定：「本租約如提前終止或期滿退租時，乙方(即原告)應按返還當時之現狀將租賃物交還甲方(即被告)，雙方互不要求任何補償費用。」(見支令卷第16頁)，依上開約定之文義，兩造係約定系爭租賃物應以租約終止時之「現有」狀態返還，而非按承租時之「原有」狀態返還，亦即原告於系爭租約終止時僅有依現狀返還系爭租賃物之義務，並無將系爭租賃物回復至承租當時原狀之義務，是縱認被告所稱原告仍有增設之電纜線與管路等未拆除等情為真，被告仍無權要求原告應將增設尚未拆除之電纜線與管路拆除以回復原狀，故被告上開辯詞，核屬無據，洵不足採。

㈢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112年7月15日（見支令卷第37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。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付78,000元，及自支付命令送達翌日即112年7月15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。

六、本件係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。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條之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2項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　17　　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	1,000元	
合　　計	1,000元	

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　　112　　年　　10　　月　　17　　日

書記官　馬正道

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：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。