

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第6742號

原告 奇威行有限公司

法定代理人 何博文

訴訟代理人 張永煌

被告 戚慧心

訴訟代理人 劉昀武

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣258,000元，及自民國113年5月24日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣2,760元由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。

本判決得假執行，但被告如以新臺幣258,000元為原告預供擔保，則得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國110年4月5日起向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00○0號1樓房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間至113年4月4日止，每月租金為新臺幣（下同）11萬元（下稱系爭租約），原告並交付押租金69萬元予被告。嗣於111年10月2日，原告依系爭租約第14條之約定，提前2個月通知被告將於112年10月4日終止系爭租約，然原告已將系爭房屋騰空返還予被告，被告卻僅返還押租金432,000元，尚欠其餘258,000元拒不返還。爰依押租金契約之法律關係提起本訴，聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：原告承租系爭房屋時因遭逢新冠肺炎疫情，曾經商請被告降低租金30%，期間共計6個月。嗣原告表示提前終

01 止租約，但未經被告同意，自應追繳前開減免之租金差額共
02 計198,000元（計算式：110,000×30%×6=198,000）。本件
03 押租金扣除上開金額後，餘額均已返還原告，原告無從再為
04 請求等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

05 三、本院之判斷：

06 （一）關於系爭租約之終止：

07 1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。定有
08 期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終
09 止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通
10 知，民法第450條第1項、第453條定有明文。由此可知，定
11 期租賃之法律關係原則上係於約定之租期屆滿時消滅，但在
12 此之外，當事人仍得依約授予一方或雙方經遵期通知後，提
13 前終止租約之權利。此終止權之性質屬於約定之形成權，一
14 經權利人行使且合於要件者，即可發生終止之效力，無待他
15 方同意與否。另前項終止契約，應依習慣先期通知，為民法
16 第450條第3項所規定。此所謂「習慣」既非具體確定，如契
17 約就此先期通知之期間已有特別約定，自應以當事人之約定
18 為準。

19 2. 經查，本件兩造於110年3月30日訂定系爭租約，由原告以月
20 租11萬元向被告承租系爭房屋，租賃期間為110年4月5日起
21 至113年4月4日止，並於其中第14條定有「租賃期間內乙方
22 （即原告）若擬提前遷離他處時，應於2個月前提出。」之
23 條文，有契約書附卷可參，且為兩造所不爭執（司促卷第11
24 -15頁、北簡卷第56-57頁）。被告固辯稱原告依前開約定提
25 出終止契約後，尚須其同意始能生效等語，然當事人得以合
26 意訂定契約，亦得以合意終止契約，為契約自由原則下當然
27 之理，本無須贅言。系爭租約既特別訂定前開第14條之明
28 文，應認該條文係授予原告於租賃期限屆滿前，先期2個月
29 通知，以終止系爭租約之權，較為合理。原告於111年10月2
30 日以通訊軟體傳訊予被告，通知其擬於112年1月4日終止系
31 爭租約，經被告收受並知悉一節，為被告所不爭執（北簡卷

01 第57頁)，且合乎2個月前先期通知之約定期間，依前開說
02 明，系爭租約即應於112年1月4日發生終止之效力。

03 (二)關於押租金之處理：

04 1. 按所謂押租金，係指租賃契約成立時，為擔保承租人之租金
05 或損害賠償債務，而由承租人交付出租人之金錢或其他替代
06 物，其性質屬於物之擔保，為獨立於租賃契約外之別一契
07 約，且為租賃契約之從契約。租賃關係消滅後，承租人如有
08 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
09 之效力，於抵充後如有餘額，始生返還押租金之問題（最高
10 法院87年度台上字第1631號判決見解可資參照）。惟按當事
11 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
12 訟法第277條前段定有明文；具體而言，主張權利存在者，
13 應就權利發生之要件事實負舉證責任，主張權利不存在或消
14 滅者，則應就權利障礙、消滅、排除等要件事實負舉證責
15 任，此為舉證責任分配之一般原則。故出租人於租賃契約消
16 滅後，認其對承租人有租金或損害賠償等請求權，而主張以
17 押租金抵充者，自應由出租人就該等請求權之存在負舉證之
18 責。

19 2. 經查，本件原告前就系爭租約交付押租金69萬元予被告，惟
20 被告於系爭租約終止後僅返還其中432,000元之事實，為被
21 告所不爭執（北簡卷第57頁）。其辯稱因原告提前終止系爭
22 租約，應追繳先前6個月間減免之30%租金共計198,000元，
23 並以押租金抵扣等語，然無任何證據顯示兩造於約定減免租
24 金時有附加此等條件。除此之外，復經被告自陳無其他抵扣
25 押租金之事由（北簡卷第57頁）。依前開說明，被告既不能
26 證明其有得以押租金抵充之請求權存在，原告依押租金契約
27 之法律關係，請求被告給付尚未返還之押租金餘額258,000
28 元，即屬有理。

29 (三)又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
30 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
31 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相

01 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
02 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。其
03 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，為民法第
04 229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件
05 原告對被告之押租金返還請求權屬未定給付期限之金錢債
06 權，故其就上開258,000元，請求被告給付自支付命令送達
07 翌日即113年5月24日（司促卷第39、41頁）起至清償日止，
08 按年息5%計算之利息，即屬有據。

09 四、綜上所述，原告依押租金契約之法律關係，請求被告給付如
10 主文第1項所示，為有理由，應予准許。

11 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟
12 法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。並依
13 同法第436條第2項、第392條第2項規定，依職權宣告被告如
14 為原告預供擔保，則得免為假執行。

15 六、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依後附計算書
18 確定如主文所示金額。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

20 臺北簡易庭 法 官 陳逸倫

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 他造當事人之人數附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

26 書記官 馬正道

27 計 算 書

28 項 目	金 額 (新臺幣)	備註
29 第一審裁判費	2,760元	
30 合 計	2,760元	