

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第11766號

原告 凌霆瑋

訴訟代理人 凌旭彬

被告 林育誠

訴訟代理人 陳山豪

黃文怡

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國114年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣1,110元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國113年6月5日向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街000號4樓之3房屋（下稱系爭房屋）其中1間房間（下稱系爭房間），並簽定住宅租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自113年6月15日起至114年6月5日止，每月租金新台幣（下同）12,000元，被告並收取押金24,000元。嗣原告發現被告非系爭房屋之所有權人，並隱瞞未經訴外人即屋主吳增峰同意轉租之事實，致伊受騙簽約，是被告違法轉租，無從交付並保持合於系爭租約所約定使用、收益之系爭房間，自屬可責於被告之給付不能，遂於113年8月14日以存證信函向被告為解除契約之意思表示，該函於翌日送達被告，是系爭租約已於113年8月15日解除。為此，依系爭租約、損害賠償及不當得利等法律關係提起本訴，請求被告返還押金24,000元及伊因信任系爭租約支出113年6、7月租金24,000元、網路裝配及雜支2,060元、裝潢整修費用19,881元、遷移費用30,000元及誤工費6000元，共計81,941元【計

01 算式：24,000+2,060+19,881+30,000+6000=81,941】

02 (見本院卷第43至51頁)等語。並聲明：(一)被告應給付原告10
03 5,941元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計
04 算之利息。(二)請准宣告假執行。

05 二、被告則以：伊出租予原告已取得屋主同意，並未違法轉租，
06 原告不願續租係因本要與女友一同居住，但因原告女友某日
07 在系爭房屋之客廳公共空間，撞見被告僅穿著內褲於屋內，
08 自此原告女友不願再居住系爭房屋，導致原告要終止系爭租
09 約，另找新租賃物，又認為自己居住時間較少，水電網路費
10 用等公共費用之分擔，應以較少比例計算，始與被告發生本
11 件租屋糾紛；原告主張於113年8月15日解除系爭租約並不合
12 法，系爭租約依舊有效，然因原告未按期繳納租金，被告已
13 發函通知原告盡速繳清積欠之租金及分攤費用，否則依系爭
14 租約第16條約定定期30日終止租約，是系爭租約已經其於同
15 年10月24日合法終止。依照系爭租約第16條第1項約定，因
16 出租人提前終止契約，承租人不得要求任何賠償，故原告請
17 求被告賠償81,881元為無理由，又系爭租約終止後原告尚積
18 欠32,811元(計算式：電費805元+水費331元+瓦斯費194元
19 +房租28,000元+管理費1,881元+網路費1,600元=32,811
20 元)，被告以上開原告積欠費用對原告請求之押租金24,000
21 元主張抵銷等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

22 三、得心證之理由：

23 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
24 民事訴訟法第277條前段定有明文。所謂舉證係指就爭訟事
25 實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所
26 舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其主
27 張為真正。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
28 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為
29 真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
30 有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院17年上字第917號
31 判決參照)。次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆

01 滿時消滅。定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期
02 限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項
03 之規定，先期通知，民法第450條第1項、第453條定有明
04 文。由此可知，定期租賃之法律關係原則上係於約定之租期
05 屆滿時消滅，但在此之外，當事人仍得依約授予一方或雙方
06 經遵期通知後，提前終止租約之權利。此終止權之性質屬於
07 約定之形成權，一經權利人行使且合於要件者，即可發生終
08 止之效力，無待他方同意與否。另前項終止契約，應依習慣
09 先期通知，為民法第450條第3項所規定。此所謂「習慣」既
10 非具體確定，如契約就此先期通知之期間已有特別約定，自
11 應以當事人之約定為準。另按不完全給付，係指債務人所為
12 之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容不符債務本旨，
13 而造成債權人之損害所應負之債務不履行損害賠償責任（民
14 法第227條規定參照）。而不完全給付責任之成立，以有可
15 歸責於債務人之事由，且其損害發生與給付不完全間有相當
16 因果關係為要件。所謂相當因果關係，係指無此事實，雖不
17 必生此結果，但有此事實，按諸一般情形，通常均可能發生
18 此結果者而言。須無此事實，必不生此結果，有此事實，按
19 諸一般情形亦不生此結果者，始得謂為無相當因果關係（最
20 高法院111年度台上字第568號判決參照）。

21 (二)經查，兩造於113年6月5日就系爭房間簽定系爭租約，約定
22 租期自113年6月15日起至114年6月5日止，每月租金12,000
23 元，並於系爭租約第13條約定除依16、17條約定外，兩造並
24 不得任意終止租約，被告並收取押金24,000元，此為兩造所
25 不爭執，並有系爭租約可考（見本院卷第35至40頁），應可
26 信實，是兩造如欲提前終止系爭租約，自需有符合系爭租約
27 16、17條約定之事由，方屬合法。本件原告雖主張被告並非
28 系爭房屋之屋主，乃違法轉租系爭房間，其被詐騙簽下系爭
29 租約，惟為被告否認，並以前詞置辯。且按因被詐欺或被脅
30 迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。民法第92條
31 第1項固有明定。惟當事人主張其意思表示係因被詐欺而為

01 之者，應就其被詐欺之事實，負舉證之責任（最高法院95年
02 度台上字第2948號判決要旨參照）。然觀諸原告所提之租
03 約、被告招租之貼文及113年8月14日台北台塑郵局第696號
04 存證信函等件（見本院卷第29至42頁），充其量僅足以證明系
05 爭房屋之屋主為訴外人吳增峰及被告係向吳增峰承租之事
06 實，並不足以證明被告將系爭房屋之一部出租未取得屋主吳
07 增峰之同意，且觀之原告所提之被告招租貼文已載明「徵合
08 租室友」等語明確（見本院卷第34頁），且被告抗辯其早已
09 函覆原告轉租已取得屋主同意，並無違法轉租之情事等語，
10 亦據提出存證信函為證（見本院卷第97至98頁），實難遽認
11 被告有何冒充或主張自為屋主、或詐騙原告承租系爭房間之
12 情事可言，況出租房屋只要取得合法權源，本不以房屋所有
13 權人為限，且原告復未陳明並舉證證明被告有何使用詐術騙
14 其簽約之具體情事，是原告主張被詐騙簽下系爭租約云云，
15 洵無可取；另觀諸系爭租約全文內容，亦無第17條約定所載
16 原告得解除或提前終止之事由；此外，原告亦未陳明並舉證
17 證明系爭房屋主吳增峰有否認系爭租約、被告有無從交付系
18 爭房間抑或是原告有無法使用系爭房間之情事，是原告主張
19 被告有可責之事由並致給付不能，原告已解除系爭租契約云
20 云，即屬無據，礙難憑取。承前所述，原告解除契約既屬無
21 據，自不合法；又衡之原告並無符合系爭租約得以請求返還
22 費用或賠償損害之事由，且依照系爭租約第16條第1項約
23 定，因出租人提前終止契約，承租人不得要求任何賠償，是
24 其遽以請求損害賠償，另主張被告不當得利云云，均屬無
25 據，並無可取。

26 (三)末按所謂押租金，係指租賃契約成立時，為擔保承租人之租
27 金或損害賠償債務，而由承租人交付出租人之金錢或其他替
28 代物，其性質屬於物之擔保，為獨立於租賃契約外之別一契
29 約，且為租賃契約之從契約。租賃關係消滅後，承租人如有
30 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
31 之效力，於抵充後如有餘額，始生返還押租金之問題（最高

01 法院87年度台上字第1631號判決見解可資參照)。繼查，被
02 告抗辯原告逾兩個月未給付租金，亦未分攤約定的分擔費用
03 ，尚積欠32,811元(計算式：電費805元+水費331元+瓦斯
04 費194元+房租28,000元+管理費1,881元+網路費1,600元=
05 32,811元)，核與系爭租約第5條、第16條約定無違，並有存
06 證信函暨回執(見本院卷第97至98頁、第105-109頁)可
07 考，且為原告所未爭執，是系爭租約業於113年10月24日終
08 止，即堪認定。依前開說明，則被告抗辯應以原告前開積欠
09 費用先扣抵押租金後，已毋庸返還原告押租金等語，即屬有
10 據，信屬可取。從而，原告請求返還押租金，即無理由。

11 四、綜上，原告依系爭租約、損害賠償及不當得利等法律關係提
12 起本訴，請求被告應給付原告105,941元，及自起訴狀送達
13 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予
14 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
15 應併予駁回。

16 五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依職權確定如
19 主文第2項所示金額。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
21 臺北簡易庭 法 官 林振芳

22 上列正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭(臺北市○○○路
24 0段000巷0號)提出上訴狀(須附繕本)。如委任律師提起上訴
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
27 書記官 蔡凱如