

臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度北小字第4757號

原告 八方雲集餐飲股份有限公司

法定代理人 林欣怡

訴訟代理人 蔡文偉

被告 楊芝青

兼上一人

訴訟代理人 魏國瑞

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2萬元，及自民國114年10月17日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，其中新臺幣300元由被告負擔，餘由原告負擔，被告應於本判決確定之翌日起至清償日止加給按年息百分之5計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣2萬元預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

壹、程序方面：

原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）10萬元，及自民國114年9月21日起至清償日止按年息5%計算之利息（見本院卷第9頁），嗣變更為請求被告給付10萬元，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（見本院卷第79頁），為民事訴訟法第255條第1項第3款所許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、本判決依民事訴訟法第436條之23準用第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引

01 用兩造之書狀及本件歷次言詞辯論筆錄。

02 二、得心證之理由：

03 (一) 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
04 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
05 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
06 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判
07 決先例意旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人
08 履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他
09 債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。
10 而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院
11 87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

12 (二) 經查，原告與被告魏國瑞、楊芝青於109年8月20日簽訂房屋
13 租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告向被告承租門牌號
14 碼台中市○區○○○路000號1、2樓房屋（下稱系爭房
15 屋），租賃期間自109年9月21日起至114年9月20日止，租金
16 每個月10萬元，押租金20萬元，系爭租約第4條第2項約定：
17 「前項押租金，甲方（即被告）應於租期屆滿或租賃契約終
18 止，乙方（即原告）交還房屋時無息返還之。」、系爭租約
19 第12條約定：「租期屆滿或終止時，乙方應於租約到期日內
20 將租賃物清空返還甲方…」；兩造於114年3月間簽訂租約終
21 止協議書（下稱系爭協議書），約定系爭租約提前於114年5
22 月20日終止，並約定：「…2. 雙方就現場依約應清空返還之
23 狀況，於簽訂本協議書時達成共識；並屆時由雙方完成所有
24 點交。…4. 承前2作業，乙方（即原告）同意甲方（即被
25 告）得扣取保證金中相當於一個月租金數額，以為違約等補
26 償使用。5. 本協議書未約定之事項，逕依原契約之約定辦
27 理。6. …」等情，有兩造不爭執其真正之房屋租賃契約書、
28 租約終止協議書附卷可稽（見本院卷第21至33頁），堪信為
29 真實。

30 (三) 本件原告起訴主張：兩造首次於114年5月20日進行現場點交
31 時，被告要求換裝之強化玻璃應有約10mm厚度，並要求將1

01 樓門框開口方向還原，原告允諾，原告完成工程後，兩造於
02 同年6月2日進行第2次現場點交時，被告要求強化玻璃應足
03 厚10mm以上，原告再為換裝玻璃牆面後，兩造於同年6月12
04 日進行第3次現場點交時，方確認完成點交，依系爭協議書
05 約定扣取10萬元作為補償被告後，被告應返還剩餘押租金10
06 萬元等語，被告則辯稱：第2次點交時原告所裝新玻璃為
07 9.20mm至9.22mm，第3次點交時原告所裝玻璃厚度為10.4mm
08 至10.6mm，仍不符合正字標記10mm強化玻璃之厚度即9.8mm
09 至10.2mm，故被告不同意點交，至今未完成點交等語。惟
10 查，原告所提出之點交確認書載明：「本人（魏國瑞印文）
11 今於2025年6月13日，與承租人八方雲集餐飲股份有限公
12 司，完成承租地址：台中市○區○○○路000號1~2樓之點交
13 作業，此文書確認。」（見本院卷第145頁），且被告對
14 該點交確認書上其印文之真正不爭執，則依該點交確認書之
15 明確記載，堪認兩造係於114年6月13日完成系爭房屋之點交
16 作業；至於原告起訴主張兩造於114年6月12日完成點交（見
17 本院卷第15頁），嗣改稱：兩造係於114年6月10日完成系爭
18 房屋第3次點交等語（見本院卷第161頁），及被告辯稱：兩
19 造迄今未完成點交等語，均非可採。本件兩造係合意系爭租
20 約提前於114年5月20日終止，且已於114年6月13日完成系爭
21 房屋之點交作業，已如前述，則依上揭約定及說明，押租金
22 20萬元應扣抵系爭協議書約定之補償金10萬元，及抵充系爭
23 租約終止後自114年5月21日起至同年6月13日完成系爭房屋
24 點交時止相當租金之損害賠償或不當得利8萬元（計算式：
25 10萬元÷30日×24日=8萬元，元以下4捨5入），是原告向被告
26 請求返還押租金2萬元（20萬元-10萬元-8萬元=2萬元）之
27 範圍內，應予准許，超過部分則屬無據。

28 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債
30 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
31 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可

01 據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條
02 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告返還
03 押租金有理由者，屬於金錢債務，且未定期限，則原告請求
04 被告給付自起訴狀繕本送達翌日即114年10月17日起至清償
05 日止，按年息5%計算之法定遲延利息，亦屬有據。

06 三、從而，原告請求被告給付原告2萬元，及自114年10月17日起
07 至清償日止按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予
08 准許。至原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

09 四、本件原告勝訴部分係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴
10 訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。本院並依同
11 法第392條第2項之規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為
12 假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已
13 失所附麗，應併予駁回。

14 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
15 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
16 附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。
18 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金
19 額。

20 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日

21 臺灣臺北地方法院臺北簡易

22 庭 法 官

23 羅富美

24 正本係照原本作成。

25 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
26 庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本），
27 並繳納上訴費2,250元。

28 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日

29 書記官 戴子清

30 計 算 書：

01	項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
02	第一審裁判費	1,500元	
03	合 計	1,500元	

04 附錄：

05 一、民事訴訟法第434條第1項：

06 判決書內之事實及理由，得合併記載其要領或引用當事人書
07 狀、筆錄或其他文書，必要時得以之作為附件。

08 民事訴訟法第436條之23：

09 第428條至第431條、第432條第1項、第433條至第434條之1
10 及第436條之規定，於小額程序準用之。

11 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

12 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
13 理由，不得為之。

14 三、民事訴訟法第436條之25：

15 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

16 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

17 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。