

臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度北小字第4896號

原告

即反訴被告 惟伊國際教育顧問有限公司

法定代理人 吳珮禎

被告

即反訴原告 曹芳瑜

特別代理人 曹順清

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟肆佰捌拾柒元，及自民國一百一十四年十月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣貳萬柒仟肆佰捌拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元，由反訴原告負擔。

理由要領

一、原告主張其與被告訂有門牌號碼為臺北市○○區○○路0號4樓1室之建物之租賃契約，並繳納押租金新臺幣（下同）5萬元，今二造結束租賃關係，原告已返還租賃物，扣除相關費用後，被告應將剩餘之押租金27,487元返還原告等語，為被告否認，抗辯原告並未繳交押租金等語。惟觀二造民國107

01 年5月15日租賃契約第4條第1項約定內容略以：「擔保金
02 （押金）由租賃雙方約定為5萬元。承租人應於簽訂本契約
03 之同時給付出租人」（見本院卷第16頁），再者被告特別代
04 理人曹順清於114年5月27日曾以通訊軟體對原告表示「保證
05 金在點交結束後要退給孫小姐，也請他出面來確認」、「我
06 們沒有跟你簽租約，我們跟孫小姐合約已過期，請知會孫小
07 姐出面還屋，我們會退保證金給他」等語（見本院卷第27
08 頁），而對話記錄中之「孫小姐」應係前述租賃契約中原告
09 一方出面與被告簽訂租約之人「孫珮華」（見本院卷第15頁
10 及第19頁之「承租人」欄），據此可認原告於簽訂租賃契約
11 時，應有繳交5萬元之押租金與被告，故被告抗辯原告未曾
12 繳納押租金等語，尚難採信。而被告對於原告主張其應返還
13 之押租金金額並無爭執，是被告應返還之押租金金額應為
14 27,487元。

15 二、反訴原告主張反訴被告未依租賃契約第8條將外牆廣告回復
16 原狀，積欠承租費12,000元、拆除費22,200元等語，為反訴
17 被告否認。參諸二造提出關於租賃物之歷次租賃契約，關於
18 租賃標的及範圍之記載均僅及於「門牌號碼為臺北市○○區
19 ○○路0號4樓1室之建物全部」（見本院卷第15頁、第191
20 頁），而不包含外牆，如此反訴原告即難基於租賃契約對於
21 反訴被告裝設於外牆之廣告有所主張，故反訴原告請求反訴
22 被告給付承租費12,000元、拆除費22,200元等語，尚乏依
23 據。

24 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日
25 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區
28 ○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
29 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日
31 書記官 高秋芬

01 附錄：

02 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

03 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
04 理由，不得為之。

05 二、民事訴訟法第436條之25：

06 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

07 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

08 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。