

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第3999號

原告 捷生股份有限公司

法定代理人 鄭揚

訴訟代理人 鄭偉龍

被告 鳳凰灣育樂有限公司

法定代理人 童梓皓

兼上一人

訴訟代理人 詹蕎安

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣13萬9,694元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,930元由被告連帶負擔，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13萬9,694元預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

壹、程序方面：

本件原告原起訴請求被告遷讓房屋、給付租金、相當租金之不當得利，訴訟進行中，因被告搬離系爭房屋並寄還鑰匙，原告撤回遷讓房屋之請求，並變更聲明為請求被告連帶給付原告新臺幣（下同）20萬9,694元（見本院卷第225頁），為民事訴訟法第255條第1項第2款、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用兩造之書狀及本

01 件歷次言詞辯論筆錄。

02 二、得心證之理由：

03 (一)經查，原告主張：被告鳳凰灣育樂有限公司（下稱鳳凰灣公
04 司）以被告詹蕎安為連帶保證人，於民國111年3月2日與原
05 告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告鳳凰灣
06 公司向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路00號房屋（下
07 稱系爭房屋），租賃期間自111年3月1日起至114年3月1日
08 止，每月租金含稅3萬8,500元，押租金7萬元；被告於113年
09 9月1日僅給付租金3萬元，尚欠113年9月租金8,500元未付，
10 且自113年10月起未給付租金，經原告以存證信函定期催告
11 後仍未給付，原告於114年1月7日以存證信函通知被告終止
12 系爭租約，原告提起本件訴訟之後，被告鳳凰灣公司搬離系
13 爭房屋並於114年3月7日對原告寄出系爭房屋鑰匙，原告於
14 同年3月10日收到該鑰匙；被告積欠113年9月租金8,500元、
15 自113年10月1日起至113年12月31日止租金11萬5,500元，及
16 自114年1月1日起至114年3月7日止租金或相當租金不當得利
17 8萬5,694元等情，業據原告提出房屋租賃契約書、存證信函
18 等件為證，被告對房屋租賃契約書上承租人之印文、連帶保
19 證人之簽名為真正亦不爭執，另參以被告自陳其於114年2月
20 28日搬遷並於同年3月7日寄出系爭房屋鑰匙而原告於同年3
21 月10日收到該鑰匙（見本院卷第54頁），且被告並未主張及
22 舉證證明清償113年9月租金8,500元及自113年10月1日起至
23 114年3月7日止之租金或相當租金之不當得利，堪信原告上
24 開主張之事實為真實。是原告依租賃契約、不當得利及連帶
25 保證之法律關係，請求被告連帶給付113年9月租金8,500
26 元、自113年10月1日起至114年3月7日止租金或相當租金不
27 當得利20萬1,194元（計算式：3萬8,500元×5月+3萬8,500元
28 ×7/31=20萬1,194元，元以下4捨5入），共計20萬9,694元，
29 洵屬有據。

30 (二)本件被告雖以：原告未盡應盡之修繕義務，113年9月颱風來
31 襲後，系爭房屋無法繼續使用，被告可拒絕給付房租等語置

01 辯，但為原告所否認，且按租賃關係存續中，租賃物如有修
02 繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告
03 出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終
04 止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除
05 之，為民法第430條所明定，故承租人發現租賃物有需由出
06 租人修繕之瑕疵時，需先定相當期間催告出租人修繕，而出
07 租人不修繕後，承租人始取得法定之終止契約權或修繕費用
08 償還請求權，然被告並未主張及舉證證明曾定相當期間催告
09 出租人即原告修繕，則被告拒絕給付房租，應無可採。

10 (三)再按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
11 租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
12 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
13 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判
14 例意旨參照）。押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚
15 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
16 定數額之金錢或其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，
17 出租人於租賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租
18 賃物之停止條件成就時，即負有將押租金返還承租人之義
19 務。按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故
20 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
21 所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有
22 餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第
23 1631號民事判決參照）。本件被告鳳凰灣公司既已遷離系爭
24 房屋並將系爭房屋鑰匙交還原告，而被告鳳凰灣公司有欠租
25 或相當租金不當得利共計20萬9,694元之事實，已如前述，
26 則被告所交付之押租金7萬元發生當然抵充之效力，經抵充
27 押租金7萬元後，被告尚應連帶給付原告13萬9,694元（計算
28 式：20萬9,694元-7萬元=13萬9,694元）

29 三、從而，原告依租賃契約、不當得利及連帶保證之法律關係，
30 請求被告連帶給付原告13萬9,694元之範圍內，為有理由，
31 應予准許，原告逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁

01 回。。

02 四、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
03 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
04 定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為
05 假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額併宣告之。

06 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
07 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
08 附此敘明。

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

12 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日
13 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
14 法 官 羅富美

15 正本係照原本作成。
16 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○
17 路0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕
18 本）。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 3 日
20 書記官 陳鳳櫻

21 計 算 書：
22 項 目 金 額（新臺幣）
23 第一審裁判費 2,930元
24 合 計 2,930元

25 備註：本件原告雖繳納裁判費3,060元，但原告撤回遷讓房屋之
26 請求，並變更應受判決事項之聲明後，訴訟標的金額為
27 209,694元，此部分應繳之裁判費為2,930元，至逾此部分
28 即因原告撤回部分之裁判費，應由原告自行負擔。