

臺灣臺北地方法院小額民事判決

115年度北小字第308號

原告 邱智謙

訴訟代理人 許翼陞

被告 蔡子恩

訴訟代理人 吳長泰

被告 顧家租賃住宅服務股份有限公司
顧問股份有限公司)

法定代理人 李俊影

訴訟代理人 王宣寒

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年3月19日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告蔡子恩應給付原告新臺幣2,516元，及自民國114年8月30日
起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告蔡子恩負擔其中新臺幣265元，並
應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息；
其餘訴訟費用由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣2,516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：原告前向被告蔡子恩承租門牌號碼桃園市○○區
○○○路000號3樓之7房屋（下稱系爭房屋），期間自民國
113年9月5日起至114年9月4日止，每月租金新臺幣（下同）
13,000元（下稱系爭租約），原告並於承租時交付押租金2
6,000元。被告顧家租賃住宅服務股份有限公司（下稱顧家
公司）則為蔡子恩委託之包租代管業者。嗣原告依系爭租約
第1、2項之約定，於114年7月5日提前1個月通知蔡子恩將於

114年8月5日提前終止系爭租約，並已將系爭房屋點交予顧家公司指派之管理人員，蔡子恩卻仍自押租金中扣除8月租金13,000元及水、電、管理費共1,234元，僅退還11,766元，爰依押租金契約之法律關係請求被告負返還之責。聲明：被告應給付原告14,234元，及自114年8月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告答辯：

(一)蔡子恩答辯略以：原告並未提前1個月通知其終止系爭租約，仍須繳納114年8月5日至9月4日之租金。其以押租金扣除上開租金13,000元及尚未結清之水、電、管理費共1,234元，再將餘額11,766元返還原告，並無不當等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

(二)顧家公司答辯略以：其僅是租屋代管業者，系爭租約及押租金契約均非存在其與原告之間，原告請求其給付為無理由等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告前與蔡子恩訂定系爭租約，向蔡子恩承租系爭房屋，期間自113年9月5日起至114年9月4日止，每月租金13,000元，其中第13條第1項、第2項前段並約定有「本契約於期限屆滿前，除依第16條及第17條規定得提前終止租約外，租賃雙方得任意終止租約。依前項約定得終止租約者，租賃之一方應至少於終止前1個月通知他方。」之條款，有租賃契約書附卷可參。原告已於承租時交付押租金26,000元予蔡子恩，則為兩造所不爭執，此等事實均可認定。

(二)而觀諸原告與蔡子恩及暱稱「社宅小王」之人之通訊軟體對話紀錄，可見蔡子恩於114年7月5日傳訊詢問原告「預計何時要搬家」，原告則僅概略回覆「最近在看房，預計可能8月」等語，並未明確表示終止契約之意思及具體時間，不能認定為提前終止契約之意思通知。迄於114年7月29日，原告再向蔡子恩表示「……預計下周會簽約，應該會在8/5時先努力搬完我這邊的東西過去新的租屋處，想跟您詢問若後續

01 交屋確認的話是與社宅王先生連繫嗎？」，及依蔡子恩授
02 意，與社宅小王約定後續房屋點交之日期，始能確定其有終
03 止契約之意思。依前開約定，系爭租約應於此通知滿1個月
04 之114年8月29日始發生終止之效力。故原告就114年8月5日
05 至8月29日部分，仍有給付租金之義務，自114年8月30日至9
06 月4日之6日間，始無庸再給付租金。至於蔡子恩主張原告尚
07 有水、電、管理費1,234元尚未結清一節，為原告於言詞辯
08 論時表示不爭執。是原告先前以押租金扣抵之租金13,000元
09 及水、電、管理費1,234元中，應再返還原告者為租金2,516
10 元（計算式： $13,000 \times 6 / 31 = 2,516$ ，元以下四捨五入）。原
11 告其餘請求則無理由，不應准許。

12 (三)顧家公司僅為蔡子恩委託之包租代管公司，非系爭租約及押
13 租金契約之當事人，原告請求其負返還押租金之責，並無契
14 約上或法律上之依據，不應准許。

15 (四)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
16 任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
17 定利率計算之遲延利息。其利率未經約定，亦無法律可據
18 者，週年利率為5%，為民法第229條第1項、第233條第1項前
19 段、第203條分別明定。依系爭租約第4條第2項所定，押租
20 金應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時返
21 還之。是原告就上開2,516元，請求蔡子恩給付自系爭租約
22 終止翌日即期限翌日即114年8月30日起至清償日止，按年息
23 5%計算之利息，應屬有據。逾此範圍之利息請求則無理由，
24 應予駁回。

25 四、綜上所述，原告依押租金契約之法律關係，請求蔡子恩給付
26 如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求
27 則無理由，應予駁回。

28 五、本判決第1項係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依
29 民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行；並依
30 民事訴訟法第436條之23準用第436條第2項、第392條第2項
31 規定，宣告蔡子恩如為原告預供擔保，則得免為假執行。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依後附計算書確定如主文所示金額。

中華民國 115 年 4 月 9 日
臺北簡易庭 法官 陳逸倫

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 115 年 4 月 9 日
書記官 馬正道

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,500元	
合 計	1,500元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(一)原判決所違背之法令及其具體內容。

(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。