

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第839號

原告 謝家豪

訴訟代理人 莊振農律師

周家偉律師

林惠敏律師

被告 林淑美

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國115年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣9萬7,998元，及自民國115年2月3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2萬0,688元，其中新臺幣1,500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9萬7,998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

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件歷次言詞辯論筆錄。

二、得心證之理由要領：

(一)原告請求被告返還押租金部分，為無理由：

本件原告主張其已於民國113年12月間通知被告終止租賃契約，據以請求被告返還押租金新臺幣（下同）22萬元。經查，兩造於110年4月13日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告向被告承租臺北市○○區○○街0段00○00號1樓房屋（下稱系爭房屋），系爭租約第4條約定：「…訂立本約同時，承租人交付出租人新台幣貳拾貳萬元整

01 作為押金…除另有約定外，出租人應於租賃關係消滅且承租
02 人遷空（含戶籍或各類登記之遷出）、交還房屋時無息返還
03 前項押金或抵充本契約所生債務…後之賸餘押金。」（見本
04 院卷一第23頁），故在租賃關係消滅，承租人遷空返還系爭
05 房屋，並將公司登記等登記遷出系爭房屋地址前，出租人不
06 負返還押租金之責。惟查，原告擔任負責人於110年5月27日
07 設定登記之天若有情有限公司，該公司之登記地址為臺北市
08 ○○區○○街0段00○00號1樓，迄今尚未將該公司之公司登
09 記遷出系爭房屋地址（參見本院卷一第31頁、第99頁、限閱
10 卷內公司登記資料），可知原告尚未依約履行其應將天若有
11 情有限公司登記遷出系爭房屋地址之義務，自尚不得請求返
12 還押租金。是原告請求被告返還押租金22萬元，尚非有據，
13 不應准許。

14 (二)原告請求返還租金部分，為無理由：

15 原告雖主張：被告違反系爭租約提供並保持系爭房屋地下室
16 合於使用收益狀態之約定，該地下室有漏水之情形，依民法
17 第423條、第441條反面解釋，請求自110年7月起至113年12
18 月止按月減少租金3分之1，被告應返還該期間溢收原告溢付
19 租金132萬1,266元等語，但為被告所否認，且觀諸系爭租約
20 第1條第2項租賃物標示僅系爭房屋，系爭房屋主建物面積
21 101.63平方公尺、附屬建物含平台面積12.34平方公尺（見
22 本院卷一第21頁），雖系爭租約第1條第4項租賃範圍第4款
23 記載「其他：租賃範圍另包含權狀未登記之地下壹層（防空
24 避難室）。」（見本院卷一第22頁），然既已言明該地下室
25 用途係防空避難室，尚難逕認地下室漏水即不能作為防空避
26 難之用。是原告依民法第423條、第441條反面解釋，主張應
27 自110年7月起至113年12月止按月減少租金3分之1，而據以
28 請求被告返還自110年7月起至113年12月止租金132萬1,266
29 元，洵屬無據，不應准許。

30 (三)原告請求償還修繕費用部分，為有理由：

31 按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負

01 擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於
02 其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求
03 出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明
04 文。查原告主張：原告於租賃期間內，多次請求被告修繕漏
05 水，被告不處理，原告不得已自行修繕，支出修繕費用共計
06 9萬7,998元之事實，業據其提出照片、對話紀錄、報價單、
07 訂單、估價單、轉帳紀錄等件為證（見本院卷一第31至127
08 頁），堪信為真實。是原告依民法第430條規定，請求被告
09 償還修繕費用9萬7,998元，洵屬有據，應予准許。

10 三、綜上所述，原告請求被告給付原告9萬7,998元，及自起訴狀
11 繕本送達翌日即115年2月3日起至清償日止按年息5%計算之
12 法定遲延利息之範圍內，為有理由，應予准許。原告逾此範
13 圍之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

14 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
15 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
16 定，應依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請宣告免為
17 假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告
18 敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所附麗，應併
19 予駁回。

20 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
21 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，
22 附此敘明。

23 六、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
24 訟法第79條、第91條第3項、第389條第1項第3款、第392條
25 第2項，判決如主文。

26 七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金
27 額。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 27 日

29 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

30 法 官 羅富美

31 計算書：

