臺灣桃園地方法院小額民事判決

111年度桃小字第872號

原　　告　呂姿鈺

訴訟代理人　趙柏淵

被　　告　兆基管理顧問股份有限公司桃園分公司

000000000000000000

法定代理人　李建成

訴訟代理人　劉依婷律師

　　巫芸甄律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國110年2月2日與被告訂立社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），約定原告以每月租金新臺幣（下同）11,000元（原告實際需支付金額為10,300元，其餘700元由政府補助），向被告承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號6樓之1之房屋（下稱系爭房屋），並約定押金為22,000元。後原告於111年3月4日與被告簽訂社會住宅終止房屋租賃契約書（下稱系爭終止契約書），約定系爭租約提前於111年3月4日終止，而原告業已依約返還系爭房屋，且押金22,000元經扣除租金費用1,680元及匯費30元後，被告應將其餘押金20,290元返還原告。詎被告迄未返還上開款項，為此，爰依民法租賃之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告20,290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。

二、被告則以：依系爭租約及系爭終止契約書之約定，原告終止系爭租約後，除需返還系爭房屋與被告外，尚負有遷出戶籍登記之義務，兩造嗣後復約定原告應於111年3月25日前遷出

戶籍登記，然原告迄未履行遷出之義務，被告依約得拒絕返還押金，並得向原告請求相當月租金額之費用等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠原告於110年2月2日與被告訂立系爭租約，約定原告以每月租金11,000元（原告實際需支付金額為10,300元，其餘700元由政府補助），向被告承租系爭房屋，並約定押金為22,000元。後原告於111年3月4日與被告簽訂系爭終止契約書，約定系爭租約提前於111年3月4日終止，而系爭房屋業經原告返還與被告，然戶籍登記尚未遷出，且押金22,000元經扣除租金費用1,680元及匯費30元後，尚餘20,290元乙情，有系爭終止契約書、系爭租約等（見本院卷第5頁、第23至28頁、第32至35頁）在卷可稽，並為兩造所不爭執（見本院卷第4、22頁、第41頁背面），是此部分之事實，首堪認定。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條定有明文。原告雖主張被告依約應將押金20,290元返還原告，然為被告所否認，揆諸上開規定，自應由原告舉證證明其已依系爭租約及系爭系爭終止契約書之內容履行義務。經查，系爭租約第4條第2項規定：「前項押金，除有第13條第3項、第14條第4項及第19條第2項得抵充之情形外，包租業應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金」；系爭終止契約書第2條則係約定：「乙方（即原告）應於契約終止日，將租賃房屋回復至承租時之原狀，並自終止日時清空遷讓（含戶籍遷出）連同鑰匙返還予甲方（即被告），並保證房屋鑰匙無複製外流。乙方如未依約返還房屋，自終止日之翌日起至騰空遷讓返還房屋日止，應依原租約2倍之月租金額，按日賠償予甲方」乙情，有系爭租約及系爭終止契約書（見本院卷第5、33頁）在卷可參，則原告

依照上開契約條款之約定，除需將系爭房屋之實體騰空遷讓返還與原告外，尚應將設籍在系爭房屋上之戶籍登記遷出，被告始負有將押金或賸餘押金返還原告之義務，原告既尚未辦理戶籍遷出之登記而未完全履行返還房屋之義務，則被告拒絕返還賸餘押金20,290元，核屬有據。

㈢此外，原告復未能舉其他事證以明原告已依約完全履行給付義務，被告應將賸餘押金20,290元返還與原告等情，是原告請求被告返還賸餘押金20,290元，即難認有據。

四、從而，原告依民法租賃之法律關係，請求被告返還20,290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依同法第436條之19第1 項規定，確定訴訟費用額為原告繳納之裁判費1,000元，並諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　24　　日

桃園簡易庭　法　官　顏嘉漢

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　111　　年　　6　　月　　24　　日

書記官　楊上毅