

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度桃小字第2116號

原告 曾貴俊  
被告 李坤憲

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣28,000元。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率5%計算之利息。

本判決得假執行。

理由要領

一、本件原告主張伊於民國113年7月27日與被告就門牌號碼桃園市○○區○○路000號之房屋（下稱系爭房屋）簽訂租賃契約（下稱系爭契約），由原告承租系爭房屋，租賃期間自113年8月20日起至114年8月20日止，約定每月租金新臺幣（下同）14,000元，並已繳納押租金28,000元與被告。然被告於113年8月19日通知原告終止系爭契約，違反系爭契約第8條第2項終止租約應提前通知之約定，且被告僅返還押租金14,000元，尚有押租金14,000元尚未返還原告等情，業據原告提出系爭契約為證（本院卷第8頁至第13頁），且為被告所不爭執（本院卷第32頁反面至33頁），自堪信為真實。

二、原告得請求被告給付28,000元，分敘如下：

(一)押租金14,000元：

觀諸系爭契約第3條第2項約定：「押金28,000元整，於租賃期滿交還店屋時甲方（即被告，下同）無息交還乙方（即原告，下同）」等語（本院卷第8頁），則系爭契約終止時，被告自負有返還押租金28,000元之義務。查本件原告已給付被告押租金28,000元，被告於113年8月19日終止系爭契約後，僅返還押租金14,000元，迄今尚有押租金14,000元未返

01 還原告乙情，業經認定如前，原告尚得請求被告返還押租金  
02 14,000元（計算式：28,000元－14,000元）。

03 (二)違約金14,000元：

04 1.次按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿  
05 前，得終止契約者，其終止契約，應依民法第450條第3項之  
06 規定，先期通知，民法第453條定有明文。民法第450條第3  
07 項規定：終止租賃契約，應依習慣先期通知；但不動產之租  
08 金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應  
09 以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至  
10 少於一星期、半個月或一個月前通知之。該條項但書之規  
11 定，立法理由主要在於保護承租人，課出租人應預留契約終  
12 止之期間，以免承租人措手不及，在由承租人終止契約之情  
13 形，並無是項限制，仍以按本文規定，依習慣先期通知為已  
14 足（最高法院87年度台上字第580號民事判決意旨參照）。

15 2.又系爭契約第8條第2項約定：「應受強制執行之事項：甲乙  
16 雙方提前終止租賃契約前\_\_個月通知他方，任一方未依約定  
17 而終止租約，應賠償他方一個月租金額之違約金」等語（本  
18 院卷第12頁），是系爭契約固未據兩造約定明確應於幾個月  
19 前通知他方始可終止租約，然系爭契約屬民法第453條定有  
20 期限之租賃契約，殆無疑義，本件出租人即被告終止租約，  
21 依前揭意旨，至少仍應在1個月前先期通知乙情，亦為被告  
22 所不爭執（本院卷第33頁），則原告原自113年8月20日起承  
23 租系爭房屋，惟因被告於113年8月19日始告知原告終止系爭  
24 契約而未果，被告顯然未於終止系爭契約1個月前通知原  
25 告，自應依前揭約定賠償原告1個月租金額即14,000元違約  
26 金。

27 三、至被告雖辯稱原告自113年7月間就使用系爭房屋，受有無法  
28 律上原因使用系爭房屋1個月之相當於租金之不當得利，被  
29 告自得以相當於1個月租金之不當得利14,000元對原告主張  
30 抵銷云云，然系爭房屋於113年7月間係由訴外人黃捷所承  
31 租，且黃捷已繳納113年7月租金與被告乙節，有通訊軟體LI

01 NE對話擷取圖片在卷可稽（本院卷第27至28頁），且為被告  
02 所不爭執（本院卷第33頁），被告既已收取黃捷所繳納113  
03 年7月份租金，難認被告有何權益受侵害之情，被告此部分  
04 辯解，應非可採。

05 四、綜上所述，原告依系爭契約法律關係，請求被告給付28,000  
06 元，為有理由，應予准許。

07 五、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟  
08 法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

11 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

12 以上為正本係照原本作成。

13 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  
14 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  
15 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

18 書記官 徐于婷