

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度桃小字第881號

原 告 王士豪

被 告 陳燕蕎 寄桃園市○○區○○路000號1樓

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要領

一、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊於民國111年8月20日向被告承租門牌號碼桃園市○○區○○路000號1樓之房屋（下稱系爭房屋），兩造簽立住宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自111年9月1日至112年8月31日止，租金為每月新臺幣（下同）1萬元，伊並交付被告2個月租金共計2萬元作為押租金。嗣因被告不斷以電費相關事項干擾，且不願意修繕冷氣致伊無法使用系爭房屋，伊遂於111年11月30日依系爭租約第17條第1項約定終止系爭租約，然被告迄今仍未返還前開押租金，爰依系爭租約之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明被告應給付原告2萬元，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。

三、被告雖未於最後言詞辯論期日到場，然依其先前所提書狀及113年7月30日開庭所述，則以：兩造於系爭租約第13條第1項已約定兩造於期限屆滿前不得任意終止租約，伊有權不接受原告提前終止租約之要求，並要求原告居住至系爭租約期滿，況原告未按系爭租約第9條第3項約定，將系爭房屋回復原狀，致伊因拆除招牌而支出5,000元費用，是伊有權利沒收押租金等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

01 四、原告主張兩造於111年8月20日簽訂系爭租約，約定由原告向  
02 被告承租系爭房屋，租賃期間自111年9月1日至112年8月31  
03 日止，租金為每月1萬元，原告並交付2個月租金共計2萬元  
04 予被告作為押租金，被告迄今仍未返還押租金2萬元之事  
05 實，業據其提出與所述相符之系爭租約在卷為證（見本院卷  
06 第5至10頁），且為被告所不爭執（見本院卷第43頁反  
07 面），堪信為真實。

08 五、原告主張被告應返還押租金2萬元等節，為被告所否認，並  
09 以前詞置辯。經查：

10 (一)系爭租約第13條第1項、第17條第1項第1款分別約定：「本  
11 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  
12 約外，甲乙雙方不得任意終止租約」、「租賃期間有租賃住  
13 宅未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經乙方（即承  
14 租人）定相當期限催告，仍不於期限內修繕，致難以繼續居  
15 住者，乙方得提前終止租約，甲方（即出租人）不得要求任  
16 何賠償」乙節，有系爭租約附卷可查（見本院卷第5至10  
17 頁），堪認兩造間已約定除符合系爭租約第16條、第17條所  
18 載特定情形外，兩造均不得於系爭租約期限屆滿前，任意終  
19 止系爭租約。

20 (二)原告固主張其係因請求被告修繕冷氣未果，而依系爭租約第  
21 17條第1項約定終止系爭租約等語，惟觀諸原告所提供之兩  
22 造間通訊軟體LINE對話紀錄截圖（見本院卷第60至74頁反  
23 面），皆係關於兩造間因電費及系爭房屋使用所生爭執，核  
24 非系爭租約第17條所約定得提前終止租約之事由，且綜觀該  
25 對話紀錄全文，均未見原告有何催告被告修繕冷氣之舉，原  
26 告復對於該冷氣有何修繕之必要、不予修繕是否即使系爭房  
27 屋未合於所約定居住使用並致難以繼續居住等情，未能具體  
28 說明或舉證以實其說，則其主張得依系爭租約第17條第1項  
29 約定提前終止系爭租約，自不可採。況依前開LINE對話紀錄  
30 所示，原告雖似曾於111年11月27日有欲提前解約之相關表  
31 示，惟被告於同年12月1日則仍傳送「記得繳租金」、「一

切照合約來」、「匯款完記得通知」等訊息予原告，原告復自承被告曾要求原告續租、後續要求原告繼續付租金等語（見本院卷第60頁），顯見被告並未同意原告提前終止租約，而兩造既對於系爭租約提前終止並未達成合意，則原告自不得於系爭租約租期屆滿前即片面以前開事由主張終止該租約，故原告所為兩造已於111年11月30日終止系爭租約之主張，並不足採。

(三)未按押租金乃租賃契約成立時，以擔保承租人之租金債務為目的，由承租人交付於出租人之金錢，故於租賃契約終了時，倘承租人有欠租或負有損害賠償債務者，其所交付之押租金當然抵充；所謂當然抵充，即無須當事人之意思表示，亦不問當事人之意思如何，當然抵充而結算其差額；又抵充乃出租人之權利而非義務，租賃關係存續中出租人亦得以押租金抵充欠租，於此情形等於出租人拋棄押租金返還期限之期限利益，承租人無反對之權利。經查，本件系爭租約既未於所約定租期屆滿前提前終止，已如前述，則原告即有繼續繳付租金之義務，而自兩造間之LINE對話紀錄觀之，原告於111年12月1日傳送內容為「既然你要多收這個月租金…

(略)」等語之訊息予被告（見本院卷第60頁），可認原告所給付被告之租金至多僅繳至111年12月份，則至系爭租約期限屆滿即112年8月31日前，原告尚積欠被告112年1月至8月之租金未付，而揆諸前揭說明，出租人本有以押租金抵充欠租之權利。從而，被告前揭所辯，尚非無據，本件原告請求被告返還押租金，應無理由。

(四)又本件被告既得以押租金抵充欠租，而無庸返還押租金2萬元予原告乙節，已如前述，則關於被告抗辯其因原告未將系爭房屋回復原狀而支出5,000元費用，故有權沒收押租金云云，本院即無庸審酌，併此敘明。

六、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告返還押租金2萬元及遲延利息，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此  
02 敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依同法第436  
04 條之19第1項規定，確定訴訟費用負擔如主文第2項所示。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
06 桃園簡易庭 法 官 高廷璋

07 以上為正本係照原本作成。

08 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  
09 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  
10 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日  
13 書記官 王帆芝

14 附錄：

15 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

16 對於小額程序第一審裁判上訴或抗告，非違背法令為理由，  
17 不得為之。

18 二、民事訴訟法第436條之25：

19 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

20 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

21 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

22 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定  
23 於小額事件之上訴程序準用之）

24 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內提出  
25 理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審  
26 法院以裁定駁回之。