

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度湖簡字第13號

原告 雅司國際行銷股份有限公司

法定代理人 黃惠玲

訴訟代理人 古清華律師

複代理人 路涵律師

賴爵豪律師

被告 淳郁實業有限公司

法定代理人 黃勝嘉

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國109年6月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣81,521元及自民國107年4月6日起至清
償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,200元，其中新臺幣880元由被告負擔，餘由
原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但如被告以新臺幣81,521元為原
告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告前向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○
道○段○○○號3樓房屋（下稱系爭房屋），並簽立房屋租賃
契約（下稱系爭租約），約定租金每月新臺幣（下同）84,0
00元，租賃期間105年7月1日起至107年6月30日止，原
告另交付168,000元押租金予被告。被告於上開租期未屆至
前之107年2月間，即違約要求調漲每月租金5,000元，經
原告拒絕後，雙方乃於107年3月31日終止系爭租約，原告
並已同日將系爭房屋騰空交還被告。既兩造間租約已終止，
被告即應依系爭租約及民法第179條規定，於扣除107年3
月份水電費6,479元後，返還押租金161,521元予原告。又
被告在系爭租約期間內違法調漲租金，致系爭租約提前終止

，應依系爭租約第7條第4項規定「甲方（即被告）擬提前收回房屋，應賠償乙方（即原告）一個月租金之損害」，賠償原告84,000元。另依系爭租約第8條第3項規定「甲乙任一方若有違約情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付應涉訟之訴訟費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關費用」，被告明知其應返還租金卻拒絕返還，原告在屢次催告後，不得已提起本件訴訟請求返還，為此支出委任律師發函費用12,000元，及支出委任律師訴訟費用4萬元，上開被告之違約行為已導致損害原告之權益，原告自得請求被告賠償。爰依系爭租約及民法第179條規定提起

本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告297,521元，及其中161,521元自107年4月6日起，其84,000元自107年4月1日起，其中52,000元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告向原告收取之押租金業已於107年5月間與原告授權之訴外人翁千惠結算，經扣除原告提前終止租約之1個月違約金80,000元、水電費6,479元、更換大門門鎖1,500元、未返還遙控器賠償1,000元、未返還大型會議桌25,000元、未返還大型白板5,000元，合計118,979元後，餘49,021元業已交付現金予翁千惠。原告再向被告請求返還押租金為無理由等語，以資抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

三、經查，兩造前簽立系爭租約，由原告向被告承租系爭房屋，並交付168,000元押租金予被告，後雙方於107年3月31日終止系爭租約，有原告提出之系爭租約在卷可佐（見本院卷第15頁至17頁），被告雖爭執原告提出之租約係偽造，然經本院當庭對照被告提出之系爭租約原本，原告提出之系爭租約僅其中第7條手寫部分為原本所無，餘均相同。而上開手寫部分係有關電費負擔之事項，不論是否在合意之範圍，均無礙於兩造間確有就系爭房屋成立租賃關係。

01 四、本院之判斷：

02 (一) 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
03 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
04 所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶
05 有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字
06 第1631號民事判決要旨參照）。又按當事人主張有利於己
07 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
08 本文亦定有明文。本件被告既主張於租約終止後，原告所
09 交付之押租金應抵充原告應負擔或賠償之前述之費用共11
10 8,979元後，並主張抵充餘額49,021元業已返還原告，即
11 應由被告就此部分有利於己之事實負舉證責任。

12 (二) 被告抗辯應扣除費用118,979元，有無理由？

13 1. 就原告應給付租約提前終止之違約金部分：

14 經查，證人翁千惠到庭證稱其於107年5月間擔任原告之
15 會計，由原告授權其前往被告之公司與被告負責人黃勝嘉
16 辦理結算及返還押租金事宜，黃勝嘉有提出一份結算的文
17 件，表示是草稿，證人轉交給主管處理及確認，當時黃勝
18 嘉並未交付押租金給證人。主管袁迺鈞有同意可以扣除1
19 個月的違約金，證人有將此訊息告知黃勝嘉等語（見本院
20 卷第96頁至100頁）。審酌證人翁千惠係受原告指示與被
21 告接洽辦理結算之人，並有授權書在卷可佐（見本院卷第
22 83頁）其所述終止租約後兩造結算過程及原告同意扣除1
23 個月違約金應屬可信。雖證人袁迺鈞到庭證稱原告並未同
24 意支付違約金等語（見本院卷第123頁），然系爭租約係
25 107年6月30日始屆期，提早於同年3月31日終止租約，對
26 被告而言，將短少3個月租金收入，其主張係因原告願賠
27 償1個月租金，故其始同意提前終止租約，應屬合理。另
28 對原告而言，原告係因另向被告承租2樓房屋之租期於3月
29 31日到期後不再續租，如系爭租約租期提早於3月31日終
30 止，原告將可免除依約續繳租金共3個月，則其同意賠償
31 被告1個月違約金，亦非有違常情。因此，證人袁迺鈞與

翁千惠2人就這部分之證述雖然相左，應以翁千惠之證述較為可採。原告雖再聲請傳喚原告之總經理黃惠玲，待證事項為其並未同意賠償1個月違約金，然就上開待證事項業經本院為調查認定，認無再傳喚黃惠玲之必要，附此敘明。而兩造約定每月租金為84,000元，被告僅主張扣減8萬元，並未逾1個月租金，即屬有理由。

2.就原告應賠償更換系爭房屋門鎖1,500元部分：

被告稱原告指派員工葉榮山於107年3月31日點交系爭房屋時，並未交付系爭房屋之大門鑰匙，是以原告應賠償其更換大門門鎖費用等語。查，證人葉榮山作證稱其點交時已將系爭房屋鑰匙交還被告（見本院卷第121頁），則被告所述是否為真，即非無疑。況且被告就更換門鎖乙節，並未提出證據佐證，自無從認其此部分主張可採。

3.被告主張其出租系爭房屋予原告時交付遙控器3個，原告僅返還1個，應賠償2個遙控器之損失1,000元。然查，系爭租約並無被告交付遙控器3個之記載，此外，被告就交付3個遙控器予原告乙節，並未舉證以佐，自無從憑認其所主張可採。

4.被告主張原告應賠償大型會議桌25,000元。經查，證人葉榮山證稱大型會議桌並未搬走，點交時有向被告指出會議桌放在冷氣主機對面等語（見本院卷第122頁），可認會議桌業已點交返還被告。被告雖否認有其事，惟未再提反證以佐，尚不能採信。另按如當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項固定有明文。惟揆其立法旨趣係以在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護。該條項之規定，性質上乃證明度之降低，而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範

01 圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一定根據之事
02 實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害
03 額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，對於他
04 造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任（最高法院
05 101年度台上字第158號判決要旨參照）。換言之，如當
06 事人已證明受有損害，就所受損害之數額仍應負一定之舉
07 證責任，而非免除該部分舉證責任。本件縱信原告於點交
08 時並未返還「大型會議桌」，而應負損害賠償責任，然被
09 告自陳該會議桌係前一個房客所留，則該會議桌經前一個
10 房客使用後之價值如何，及再經原告使用將近2年後，其
11 於點交時之價值為何等節，均未見被告提出資料，自無從
12 憑認其就該會議桌所受損害即為25,000元，而在被告未提
13 出任何資料之情形下（該會議桌的廠牌、型式、購買年份
14 、購買時市價、使用年份、點交時現況），本院亦無從酌
15 定其數額。故被告此部分主張，自不能採。

16 5.被告主張原告應賠償大型白板5,000元。按承租人於租賃
17 關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保
18 持其生產狀態，返還出租人。民法第455條定有明文。亦
19 即，承租人於租賃關係終止後，負有返還租賃物之義務。
20 倘若該租賃物客觀上已給付不能（例如已滅失），或經催
21 告後出租人拒絕返還時，出租人非不得依租約條款或依民
22 法第226條規定請求損害賠償。然若該租賃物之返還並未
23 陷於給付不能，承租人亦未拒絕返還，出租人不請求承租
24 人返還，卻逕行請求承租人賠償該租賃物之損害，即於法
25 不合。經查，原告就大型白板尚未返還乙節並未爭執，而
26 原告亦已表明願意返還，被告卻仍主張原告應賠償該大型
27 白板之價格，依上開說明，即無理由。

28 6.就原告應給付107年3月份水電費6,479元部分：原告就
29 此部分並不爭執，且其請求金額已自行扣除該部分，附此
30 敘明。

31 7.綜上，就原告請求返還押租金161,521元，被告抗辯應抵

01 充違約金8萬元部分為有理由，其餘部分費用之抵充則無
02 理由，經抵充後為81,521元。又按無法律上之原因而受利
03 益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因
04 ，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。本
05 件被告就押租金81,521元部分，並無保有之法律上原因，
06 則原告請求被告返還其利益，自屬有據。

07 (三) 被告抗辯已交付現金49,021元予原告，有無理由？

08 被告上開抗辯固據提出結算清單為憑（見本院卷第85頁）
09 。經查，觀之被告提出之結算清單，記載略為押金168,00
10 0元，扣除前述各項費用合計118,979元後，應退「49,0
11 21元（付現金）」，然該結算清單僅被告蓋章，而無原告
12 簽收確認之字樣。且其中「大型會議桌」及「大型白板」
13 項目均記載「（待確認）」，可見結算之項目及金額尚未
14 確定，此部分亦與證人翁千惠證稱其將被告提出之結算草
15 稿交給主管處理及確認等事相符。則在原告確認結算金額
16 前，被告是否有必要先將（其個人認定之）押租金返還，
17 自非無疑。是以，憑該結算清單尚無從認定被告業已返還
18 49,021元予原告。被告雖再提出其與翁千惠結算過程中，
19 已交還未到期支票3紙、原告亦已將系爭租約原本返還予
20 被告，且若其未返還押租金，原告何以長期未向被告反應
21 ，相隔1年多後才起訴請求等間接事實，以證明其確已返
22 還押租金予原告之事實。然原告單純未催討押租金之事實
23 ，並不能即認被告主張屬實。又兩造租約終止後，被告將
24 預收之未到期支票返還予原告，及原告返還系爭租約原本
25 予被告，均係屬履行租約終止後之義務，與押租金之結算
26 及返還要屬二事，尚不能以此推認押租金已返還。因此，
27 被告抗辯其已返還49,021元予原告，自非可採。

28 (四) 原告依系爭租約第7條第4項規定，請求被告賠償1個月
29 租金損害，及依系爭租約第8條第3項規定，請求被告賠
30 償其支出委任律師發函費用12,000元，及支出委任律師訴
31 訟費用4萬元，有無理由？

01 按契約之合意解除或終止乃第二次契約解除或終止第一次
02 契約。第一次契約之違約條款，如未經當事人合意繼續作
03 為第二次契約之內容，不能當然得援引作為兩造間第一次
04 契約終止後權利義務之依據。查，系爭租約既係兩造合意
05 終止，其中有關提前終止租約之違約金或違約處罰部分，
06 兩造係合意由原告賠償被告1個月租金，業如前述，則系
07 爭租約第7條第4項規定「甲方（即被告）擬提前收回房
08 屋，應賠償乙方（即原告）一個月租金之損害」內容，或
09 第8條第3項「甲乙任一方若有違約情事，致損害他方權
10 益時，願賠償他方之損害及支付應涉訟之訴訟費、律師費
11 （稅捐機關核定之最低收費標準）或其他相關費用」內容
12 ，性質上應認均已被第二次契約之合意內容所取代，不能
13 再拘束兩造，原告依上開規定請求被告賠償1個月租金，
14 及為請求被告返還押租金，而支出委任律師發函費用12,0
15 00元、委任律師訴訟費用4萬元等，應由被告賠償，均難
16 認有理由。至原告雖稱被告在系爭租約期間內違法調漲租
17 金，致系爭租約提前終止，應屬其同意終止系爭租約之動
18 機，要難認得以此事由請求被告賠償提前收回房屋之損害
19 。

20 （五）再給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
21 任。民法第229條第1項定有明文。又遲延之債務，以支
22 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
23 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債
24 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分
25 之五，民法第233條第1項、第203條亦定有明文。依系
26 爭租約第6條第2項規定，押租金應於終止租約後5日內
27 即107年4月5日前返還，原告就上揭得請求返還之押租
28 金金額81,521元，併請求自107年4月6日起至清償日止
29 ，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

30 五、從而，原告依系爭租約及民法第179條規定，請求被告給付
31 原告81,521元及自107年4月6日起至清償日止按週年利率

01 5%計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無
02 理由，應予駁回。本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴
03 之部分應依職權宣告假執行。原告之聲明，僅為促使本院依
04 職權發動，自無庸為准駁之諭知。並依職權酌定相當擔保金
05 ，諭知被告於為原告供擔保後，得免為假執行。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
07 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並確定訴訟費用
09 額為3,200元（第一審裁判費），其中880元由被告負擔，
10 餘由原告負擔。

11 中 華 民 國 109 年 6 月 15 日
12 內湖簡易庭 法 官 林銘宏

13 本件為正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 中 華 民 國 109 年 6 月 15 日
18 書記官 許秋莉