

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度湖簡字第866號

原告 久保雅斯國際股份有限公司

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

被告 淳郁實業有限公司

法定代理人 黃勝嘉

上列當事人間返還押租金事件，經本院於民國109年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾伍萬肆仟伍佰伍拾柒元，及其中新臺幣壹拾壹萬肆仟伍佰伍拾柒元自民國一百零七年四月六日起、其中新臺幣肆萬元自民國一百零九年四月十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾伍萬肆仟伍佰伍拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告前向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○道○段○○○號23樓房屋（下稱系爭房屋），原租約自民國102年4月1日起至103年3月31日止，嗣最後租約之租期至107年3月31日止（下稱系爭租約），原告另交付押租金120,000元予被告。嗣租期屆滿，原告已於107年3月31日將系爭房屋騰空交還被告，上開押租金扣抵107年3月份水電費5,443元後，餘額計114,557元，依系爭租約及民法第179條規定，被告應即返還原告。但經原告屢屢催促，又委請律師寄發書面函文請求，被告仍拒絕返還，為此，訴請被告如數返還，同時依系爭租約第8條第3項規定，請求被告賠償委請律師發催告函之費用12,000元及按國稅局稽徵機關核

定之一審律師費40,000元，共計52,000元之損害。並聲明：
1.被告應給付原告166,557元，及其中114,557元自107年
4月6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。2.願供擔保，請准宣
告假執行。

二、被告則抗辯：原告提出租期至103年3月31日之租約是舊約
，已經失效，雙方有另外簽訂新的租約，租約到107年3月
月底。原告原曾交付押租金120,000元，但107年5月間原告
指派會計人員（翁千惠）攜帶授權書與租約原本，向被告辦
理押租金結算返還手續，被告當時已經返還金額約8、9萬
元，會計人員才把租約原本還給被告等語。並聲明：原告之
訴駁回。

三、法院判斷：

（一）查，兩造前就系爭房屋簽訂租賃契約，最後租約之租期自10
5年4月1日起至107年3月31日止，原告曾交付押租金12
0,000元予被告，原告已於租期屆滿即107年3月31日將系
爭房屋返還被告，此有被告提出之房屋租賃契約書可參。被
告雖陳稱原告提出租期至103年3月31日之租約已失效云云
，然兩造間就系爭房屋續行簽訂租約，原告並已更正主張租
期至107年3月31日止（見本院卷第67、68頁筆錄），自係
本於更新之系爭租約而為主張及請求，先予敘明。

（二）原告各項請求有無理由之判斷：

1.返還押租金部分：

①按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額
，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號
民事判決要旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，
就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦定有明
文。本件系爭房屋已於租期屆滿時返還被告，為被告所不爭
執，則於扣抵應扣金額後之餘額，被告自應返還，而除原告

01 自承應扣之水電費5,443元外，被告抗辯已於107年5月結
02 算返還云云，自應由被告就其已返還清償之事實，負舉證之
03 責。而就此抗辯部分，被告雖提出原告出具之授權書影本為
04 憑，但原告否認有受領返還押租金之情，經核，該授權書僅
05 載明授權向被告辦理租賃解約事宜之文字，並無任何收領返
06 還押租金之簽收字樣；而原告返還系爭房屋後，將租約原本
07 交還，並未悖於常情，與押租金之結算返還係屬二事，並無
08 必然關係，仍無足憑此即推認押租金餘額確已返還。除此之
09 外，被告又未能舉證證明其確已返還扣除水電費後之押租金
10 餘額114,557元，被告此部分抗辯，即非可採。原告請求被
11 告返還上述押租金餘額暨遲延利息，自屬有據。

12 2. 賠償律師費用部分：

13 按系爭租約第8條第3項約定：「甲、乙任何一方若有違約
14 情事，致損害他方權益時，願賠償他方之損害及支付應涉訟
15 之訴訟費、律師費（稅捐機關核定之最低收費標準）或其他
16 相關費用」，有該租賃契約書影本可參。被告應返還上述押
17 租金餘額，經原告發函請求，被告拒絕返還，原告乃提起本
18 訴，有原告提出之律師函及被告回函影本為憑；又，稽徵機
19 關核算107年度執行業務收入額，律師受任民事訴訟，每一
20 審級以40,000元為最低計算標準，有原告提出之稽徵機關核
21 算107年度執行業務者收入標準影本可佐。則原告依上述條
22 款請求被告給付以稅捐機關核定最低收費標準40,000元律師
23 費之約定賠償，亦屬有據。至於原告另請求委請律師發催告
24 函之費用12,000元部分，未據其提出支出證據以明，且此部
25 分難認屬必要之費用，不應准許。

26 四、從而，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求被告給
27 付如主文第一項所示之款項暨利息，為有理由，應予准許。
28 逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回。

29 五、本件係適用簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決部分，應依職
30 權宣告假執行。並衡情依職權酌定相當擔保金額，為被告得
31 免假執行之宣告。至於原告其餘假執行之聲請，已失所附麗

，應併予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 7 月 24 日

內湖簡易庭法官 施月耀

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（須依對造人數附繕本）。

中 華 民 國 109 年 7 月 27 日

書記官 王玉雙