

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第1247號

原告 前茂企業股份有限公司

法定代理人 章亮華

訴訟代理人 王姿驊

高素月

被告 許玉燕

上列當事人間返還押租金等事件，於中華民國109年12月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬陸仟貳佰玖拾玖元，及自民國一百零九年七月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰伍拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：緣伊於民國107年間向被告承租門牌號碼：臺北市○○○路○段○○號3樓房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自107年5月1日起至108年4月30日止、每月租金為新臺幣（下同）44,000元，嗣兩造於107年5月8日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）時，伊並同時交付押租金100,000元予被告。依系爭租約第10條約定：「本契約於期限屆滿前，得期前終止租約，但應於壹個月前通知對方，並須賠償對方壹個月租金，通知期間仍應支付租金。」，嗣伊於108年1月24日以電話告知被告提前終止租約，再於108年1月30日以存證信函函告被告上情，並另以存證信函告知被告應於108年2月23日完成點交事宜。依系爭租約第4條約定：「乙方應於簽定系爭租約同時給付甲方新臺幣100,000元整之保證金，以作為其履行本契約義務之保證。該保證金於乙方在租約終止或屆滿時遷讓交還房屋並扣除其所積欠之債務後，由甲方無息返還之。」，然系爭租約之租期經伊終止於108年2月24日屆至後，被告未依上開約定將扣除違

約金後剩餘之押租金餘款、未滿期應退還之租金、已兌現之支票款及代墊款共計146,299元【計算式：100,000元（押租金）－44,000元（違約金）＋12,170元（108年2月24日至同年月28日應退還之租金）＋38,760元（已兌現之支票）＋38,760元（已兌現之支票）＋609元（代墊之水電費）＝146,299元】返還予伊。屢經催索，未予置理。為此，爰依系爭租約、契約終止後押租金返還請求權及不當得利等法律關係提起本件訴訟等語；並聲明請求判令如主文第1項所示。

二、被告則以：緣原告前分別向被告及訴外人羅偉菖承租臺北市○○區○○路○段○○號3樓（下稱系爭房屋）及同棟3樓之1房屋、並分別簽訂房屋租賃契約。未料，原告於108年1月24日以電話通知被告提前終止系爭租約；復於108年1月30日、108年2月19日先後以存證信函片面函告被告須於109年2月23日配合點交。緣被告於民國74年購買系爭房屋未久即出租予原告，當時系爭房屋為住宅型房屋（戶型為三房二廳二衛一廚房），原告遷入後始打通兩房中間隔間，嗣後又將隔間打掉，兩造遂約定以系爭房屋買賣契約之三房二廳2衛一廚房之建築平面圖（下稱建築平面圖），作為系爭租約之附件，明示兩造簽訂租約時系爭房屋之房型、結構、格局，作為日後原告終止租約時，應負責回復原狀之情形。民國82年以後，兩造間每年更新租賃契約，皆有建築平面圖作為契約附件，嗣因建築平面圖無法清楚看出中間隔牆及門，惟中間隔間已被打掉、門已被封閉，故於附件（建築平面圖）註記含中間隔牆及門，並另外於租賃契約加註中間隔牆與正門恢復原狀。兩造歷年租約皆約定原告不得損害原有建築，於交還系爭房屋時，應負責回復原狀，且有建築平面圖作為附件，則原告於終止系爭租約時，即應將系爭房屋回復至三房二廳二衛一廚房之原狀。原告既未履行回復原狀之義務，自不得請求返還押租金。依系爭租約第11條約定，原告應自收受被告寄送之存證信函之日起至回復原狀完成日止，

給付每日按照日租金二倍計算之違約金。又被告委請重暉工程社估價，系爭房屋回復原狀費用為254,100元，如原告逾期不為履行，其將依法請求原告給付上開費用，以代回復原狀。原告不租之後未將系爭房屋返還予伊，迄今仍未返還鑰匙，直到伊自行找鎖匠開鎖，才將系爭房屋出租予他人，故原告應賠償伊系爭房屋空置期間租金90萬元及系爭房屋回復原狀費用151萬元等語，資為抗辯；並聲明求為駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

原告主張與伊於107年間向被告承租系爭房屋，約定租賃期間自107年5月1日起至108年4月30日止、每月租金為44,000元，伊於107年5月8日兩造簽訂房屋系爭租約時，並交付被告押租金100,000元，嗣伊於108年1月24日以電話告知被告提前終止租約，再於108年1月30日以存證信函函告被告上情，並另以存證信函告知被告應於108年2月23日完成點交事宜，並於108年2月24日遷出系爭房屋等事實，業據提出房屋租賃契約及存證信函等件為證，被告對此亦不爭執，此部分之事實首堪信為真實。至原告主張伊已合法提前終止系爭租約，被告應返還扣除違約金後剩餘之押租金餘款、未滿期應退還之租金、已兌現之支票款及代墊款共計146,299元等情，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- (一) 按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知，民法第453條定有明文。本件租賃契約為定有期限之租賃契約，且依系爭租約第4條約定：「乙方（即原告）應於簽定系爭租約同時給付甲方（即被告）新臺幣100,000元整之保證金，以作為其履行本契約義務之保證。該保證金於乙方在租約終止或屆滿時遷讓交還房屋並扣除其所積欠之債務後，由甲方無息返還之。」；第10條約定：「本契約於期限屆滿前，得期前終止租約，但

01 應於壹個月前通知對方，並須賠償對方壹個月租金，通知
02 期間仍應支付租金。」，兩造間既有上述提前終止契約約
03 定，堪認兩造於租約屆滿前，均得提前終止契約，僅須提
04 前通知對方，並賠償最多一個月租金之違約金。而本件原
05 告已於108年1月24日以電話通知被告終止系爭租約，並
06 於108年1月30日以存證信函函告被告前情，顯見原告已
07 已依系爭租約第10條約定，於1個月前通知被告終止租約
08 ，並願意賠償被告1個月租金之違約金，堪認系爭租約業
09 經原告於108年2月24日合法終止。

10 (二) 按：「乙方(即原告)如擬在租賃房屋上為裝設及加工者
11 ，應事先徵得甲方(即被告)之同意，並應由乙方自行負
12 擔費用暨自負管理維護之責，且不可損害房屋結構及影響
13 其安全。於交還租賃房屋時，乙方應負責回復原狀(附圖
14 中間隔牆和正門恢復原狀)。」，系爭租約第8條約定有
15 明文。原告主張伊於108年2月24日系爭租約終止前已僱
16 工進行系爭房屋回復原狀(中間隔牆和正門恢復原狀)工
17 程，並於108年2月23日完工之事實，業據提出存證信函
18 為證(見司促卷第31-37頁)，被告對此亦未爭執，堪認
19 原告主張其已依約將系爭房屋回復原狀等語，尚非無據，
20 應可採信。至被告抗辯：兩造簽訂系爭租約時，約定原告
21 於終止租約時，即應將系爭房屋回復至三房二廳二衛一廚
22 房之原狀，本件原告未履行回復原狀之義務，自不得請求
23 返還押租金云云，既為原告所否認，且被告並未將此特約
24 事項明載於兩造最新簽訂之系爭租約中，是被告此部分之
25 抗辯，舉證不足，自難憑信。

26 (三) 至被告另抗辯：原告不租之後未將系爭房屋返還，亦未返
27 還鑰匙，直到伊自行找鎖匠開鎖，才將系爭房屋出租予他
28 人，故原告應賠償伊系爭房屋空置期間租金云云，然原告
29 主張伊於108年2月19日寄發存證信函予被告時，已聲明
30 被告得於108年2月23日兩造點交系爭房屋時，至該屋同
31 棟同號7樓即原告公司址領取系爭房屋鑰匙，或致電原告

01 公司聯絡人高素月，原告將指派人員將系爭房屋鑰匙送還
02 被告，有原告提出之存證信函在卷可查（見司促卷第31-3
03 7頁）。本院審酌被告既不爭執有收到上開存證信函，且
04 自承並無以存證信函或其他方式催告原告返還系爭房屋鑰
05 匙（見本院卷第22頁），於事後更逕行請鎖匠更換系爭房
06 屋原有鑰匙，而將該屋出租予他人，堪認本件原告自108
07 年2月24日系爭租約終止之日已遷出系爭房屋，並已拋棄
08 該屋占有，並將該屋鑰匙置於被告隨時可得受領之狀態。
09 而被告未於原告通知應到場配合辦理系爭房屋點交及受領
10 鑰匙之108年2月23日到場，事後亦未自行前往系爭房屋
11 同棟同號7樓原告公司址領取鑰匙或電話聯絡原告公司人
12 員高素月索取鑰匙，反而是自行僱請鎖匠更換門鎖，並進
13 而將該屋出租他人。爰認本件被告之所以未能取回系爭房
14 屋鑰匙，係屬可歸責於被告自己之事由，並非可歸責於原
15 告。是被告此部分抗辯，亦無可採，併予敘明。

16 四、本件原告已於108年2月24日合法終止系爭租約，而被告所
17 為抗辯，均無可採，已如上述。從而，原告依系爭租約、契
18 約終止後之押租金返還請求權及不當得利法律關係，請求被
19 告給付146,299元（含扣除違約金後剩餘之押租金餘款、未
20 滿期應退還之租金、已兌現之支票款及代墊款），及自起訴
21 狀繕本送達翌日（即109年7月16日）起至清償日止，按年
22 息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
24 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
25 爰不再一一論述。

26 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為被告
27 敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應
28 依職權宣告假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,550元（
29 第一審裁判費），應由被告負擔。

30 中 華 民 國 109 年 12 月 11 日
31 士林簡易庭法官 張明儀

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
05 中 華 民 國 109 年 12 月 11 日
06 書記官 陳仕偉