臺灣雲林地方法院民事判決

108年度六簡字第227號

原　　告　華南永昌綜合證券股份有限公司
法定代理人　鄭永春
訴訟代理人　葛乃榮
　　吳芳鳶
被　　告　張麗娟

上列當事人間返還押租金事件，於民國108 年8 月15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壹拾捌萬元，及自民國107 年11月2 日起至清償日止，按年息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。

本判決第一項得假執行。

事　實　及　理　由

一、原告起訴主張：

原告原向訴外人富星資產管理股份有限公司（下稱富星資產公司）承租其所有坐落於雲○○○鎮○○路○○號2 樓之1 至2 樓之31房屋（下稱系爭房屋），後因富星資產公司將系爭房屋出售予與被告，原告、富星資產公司及被告於民國105 年2 月26日，達成協議，約定原富星資產公司與原告前於104 年7 月8 日簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭租約）自105 年3 月1 日起由被告承接出租人所有權利義務，並自原告收取押租金新臺幣（下同）180,000 元，嗣原告與被告終止系爭租約，被告並於107 年5 月31日出具聲明書，表明將於107 年11月1 日返還前揭押租金，詎料被告遲未返還，屢經催討未獲置理，爰依契約之法律關係，請求被告返還押租金等語，並聲明：被告應給付原告180,000 元，及自107 年11月1 日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利息，並聲明：如主文第1 項所示（按：原告原聲請本院依督促程序對被告發支付命令，經被告提出異議，乃以原告支付命令之聲請視

為起訴）。

二、被告則以：被告並不是不退押租金，係因系爭房屋內仍有軟硬體設備，原告沒有回復原狀，且原告提早解約，也要沒入押租金元等語，資為抗辯

三、經查，原告原向富資產承租系爭房屋，後因富星資產公司將系爭房屋出售予與被告，原告、富星資產公司及被告於105年2月26日達成協議，約定原富星資產公司與原告簽訂之系爭租約自105年3月1日起由被告承接出租人所有權利義務，並自原告收取押租金新臺幣（下同）180,000元等情，此有協議書及租房押金收據在卷可稽，堪信為真實。

四、本件原告主張系爭租約業已終止，爰依契約之法律關係請求被告返還押租金等語，被告抗辯：因系爭房屋內仍有軟硬體設備，原告沒有回復原狀，且原告提早解約，也要沒入押租金等語，惟被告確實於107年5月31日有簽立聲明書，業經被告於本院審理時陳述在卷（見本院卷第25反面），觀諸聲明書內容所載：「立書人張麗娟聲明華南永昌綜合證券股份有限公司就租賃標的：雲○○○鎮○○路○○號2樓（2樓之1至2樓之31），業已於107年5月31日依租賃契約書約定返還租賃標的物予立書人，並完成點交且已履行租賃契約書所有的義務。立書人須於107年11月1日前返還押租保證金180,000，且同意不再為任何請求或主張。」等語（見臺灣士林地方法院108年度司促字第3145號卷第14頁），足見原告業已依系爭租約書約定返還系爭房屋予被告，並完成點交。參以系爭租約第4條第5款租賃物之使用限制約定：「除因經營承租人業務所需外，租賃物有改變成增加設施之必要時，應取得出租人之同意後始得為之，但不得損害原有建築結構安全。承租人於交還房屋時應依退租當時現狀交還出租人。」，以及第7條其他事項：「承租人擬提前終止租約時，應於擬終止租約之日三個月前以書面通知出租人。」（見本院卷第27頁至28頁），可知原告交還系爭房屋時應依退租當時現狀交還被告，且系爭租約並無規定，原告提前終止系

爭租約被告得沒收押租金，被告上開抗辯即難憑採。是原告依聲明書之約定請求被告返還押租金180,000 元，即屬有據，應予准許。

五、末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一效力。民法第233 條第1 項前段、第203 條、第229 條第1 、2 項均有規定。查本件原告主張本件遲延利息自107 年11月1 日起算，然上開聲明書之約定180,000 元之清償期為107 年11月1 日前返還，該180,000 元自以該日之翌日為利息起算日，故原告就180,000 元請求自107 年11月2 日為遲延利息起算日，始有理由，至其逾此部分之利息請求，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告依聲明書之約定，請求被告給付原告180,000 元，及自107 年11月2 日起至清償日止，按年息5 %算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規定，應依職權宣告假執行。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　29　　日

斗六簡易庭　　法　官　酈文昌

以上正本係照原本作成。

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

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　張宏清