# 臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板簡字第405號

原　　告　卓訓毅
訴訟代理人　王世華律師
複代理人　楊英杰律師
　　莊景智律師
訴訟代理人　李家盈律師
被　　告　廣泰文化事業有限公司
法定代理人　蔡明雄

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國110年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣參拾玖萬捌仟陸佰元，及自民國一0九年十二月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

（一）原告前於民國107 年5 月3 日向被告承租新北市○○○○路○段00號3 樓之一（下稱系爭房屋）作為公司經營之用，兩造簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間自107 年6 月1 日起至108 年12月4 日止、每月租金新臺幣（下同）85,000元，原告遂依約當場交付押租保證金共計340,000 元與被告，並經時任被告之法定代理人葉家維收訖。於前揭租賃期間，原告均按時繳納租金且未有任何違約情事，然被告公司突於108 年8 月11日片面表示欲提前終止系爭租賃契約，強行要求原告提前搬離系爭房屋，原告多次表示反對，均協商未果，無奈之下只好配合於同年10月10日搬遷完畢並返還系爭房屋與被告。原

告返還系爭房屋與被告後，被告竟拒不返還原告前交付之340,000 元押租金，經原告於109 年8 月19目以存證信函催告仍置之不理，原告嗣後更得知尚有十餘位承租人亦遭片面終止合約，且承租人業已交付之高額押租金亦均遭被告惡意侵占拒不返還；又被告曾於108 年7 月間允諾原告於系爭房屋內施作衛浴設備並同意負擔施工費用，惟因被告屢次拖延，原告遂自行委請宏傳水電進行衛浴設備施工，支出共計58,600元，並於同月19日施工完畢。未料，被告公司片面提前終止系爭租賃契約，導致原告被迫搬遷，前揭施作之衛浴設備於原告搬離系爭房屋後對原告而言毫無實益，反係使系爭房屋實際價值因而提升，是前揭58,600元之工程費用顯為原告就系爭房屋支出之有益費用。原告欲施作系爭房屋衛浴設備之時曾告知被告公司，被告公司亦未為反對之表示，甚至願意負擔該筆施工費用於租賃關係終止時，被告公司自應償還該筆費用，綜上所述，被告公司先以超收押租金之方式向各承租人收取高額押租金，復以違約終止合約、拒不返還押租金之手段侵害各承租人之財產利益，致高達十餘名承租人因而受有損害。本件兩造間租賃關係既已消滅，原告基於契約之法律關係請求被告公司應返還原告簽約當時交付之押租金340,000 元，及原告就系爭房屋支出之有益費用58,600元，共計398,600 元。並聲明：1.被告應給付原告398,600 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

三、法院之判斷：

（一）原告主張其與被告簽訂系爭租約，約定每月租金85,000元，另有繳納押租金340,000 元，又被告公司曾於108 年7 月間允諾原告於系爭房屋內施作衛浴設備並同意負擔施工費用，惟因被告公司屢次拖延，原告遂自行委請宏傳水電進行衛浴設備施工，支出58,600元，被告於108 年8 月11日提前終止租約，迄今仍未返還押租金等情，業據提出系

爭租賃契約、中和中正路郵局000105號存證信函、宏傳水電裝潢工程報價單、兩造LINE通信紀錄畫面為證。而被告就原告主張之前揭事實，已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第436 條第2 項、第280 條第3 項準用第1 項之規定，視同自認，是依本院調查證據之結果，堪認原告之主張為真正。

（二）按「押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。本件租賃關係既已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求出租人返還押租金，自為法之所許。」最高法院83年台上字第2108號判例意旨可資參照。又依系爭租賃契約書第4 條規定，「乙方（即原告）應於契約簽訂時，支付甲方（即被告）新台幣參拾肆萬元作為押租保證金，待租約屆滿或契約終止時，依本約第10條約定無息返還，若需抵付相關費用及損害賠償後，剩餘之押租保證金無息退還予乙方。」本件原告所繳納之押租金340,000 元乃擔保租金之給付，則原告於兩造租賃關係消滅後，請求原告返還押租金340,000 元，自屬有據。

（三）次按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，應償還其費用。但以其現存之增價額為限，民法第431 條第1 項定有明文。原告主張就系爭房屋施作衛浴設備並經被告同意負擔施工費用因而支出58,600元部分，業據提出前開證據為證。經查，被告所提出之估價單所載之工程項目，均屬使系爭房屋增加價值而支出之有益費用，被告亦未就該部分修繕表達爭執之意，是被告依上開規定請求原告償還上開費用，亦無不合。

（四）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。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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，與催告有同一之效力，民法第233 條第1 項、第229 條第2 項分別定有明文。本件原告請求被告給付之押租保證金及有益費用，係以支付金錢為標的，故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109 年12月18日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，併應准許。

四、綜上所述，原告依系爭租賃契約及民法第431 條規定，請求被告給付398,600 元，及自起訴狀繕本送達翌日即109 年12月18日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第3 款規定，依職權宣告假執行。又原告聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使法院職權發動，故毋庸另予准駁之表示，附此敘明。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　28　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　陳怡親

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（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　劉芷寧