臺灣臺中地方法院小額民事判決

108年度沙小字第876號

原　　告　陳玉山

被　　告　鍾苡蓁

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國108年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，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：原告自民國102年12月29日起至103年6月28日止向被告租賃坐落台中市○○區○○路○○巷○○號1005室，每月租金為新臺幣（下同）5,500元，每次續約一年，押租金為11,000元，並簽立租賃契約書。此後續約，原告每年以口頭續租，後因故無法承租，於108年9月2日向被告退租，被告卻不願將租屋押金退還給原告，為此，爰依租賃之法律關係提起本件訴訟請求被告給付押租金。並聲明：（一）被告應給付原告11,000元。（二）訴訟費用由被告負擔。（三）訴訟期間費用由被告承擔。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

（一）按債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809號民事判決要旨參照）。

（二）本件依原告所提出之租賃契約書記載，其出租人為訴外人林佩潔，承租人為原告，被告僅為原告匯款之對象，並非租賃契約之當事人。而原告與訴外人林佩潔除簽訂該租賃

契約，並於契約書中記載續約至105年6月27日外，並未簽訂其他任何租賃契約，則本件房屋租賃關係，顯係存在於原告與訴外人林佩潔間，被告僅為代出租人林佩潔之收受租金之人，並非租賃契約之出租人。而依租賃契約書末頁，保證金之簽收人為訴外人林佩潔，被告僅為匯款帳戶之受款人，更足說明，本件租賃契約之當事人為原告與訴外人林佩潔。

（三）本件原告既係與訴外人林佩潔簽訂租賃契約，而其保證金11,000元交付之簽收人亦為林佩潔，而非被告，則租賃之契約關係應存在於原告與林佩潔間，基於債之相對性原則，原告僅能請求林佩潔返還保證金，不得向租賃契約以外之人即被告為請求。因此，原告主張本於租賃契約之法律關係，請求被告給付11,000元，應無理由，不應准許。

五、依民事訴訟法第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用額為1,000元，依民事訴訟法第78條，命由原告負擔之。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　17　　日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法　官　劉國賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　17　　日

書記官　林勝彥