臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

109年度中小字第1052號

原　　告　家碩國際股份有限公司
法定代理人　陳陞墀
被　　告　鄭健明

上列當事人間請求返還押金事件，經本院於民國109 年4 月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造前就臺中市○區○○街○○○ 號房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），並經本院108 年度中簡字第1440號判決（下稱前案）認定原告應將系爭房屋騰空遷讓返還予被告，原告於民國108 年12月21日存證信函通知被告於108 年12月24日晚上將系爭房屋騰空交還被告，原告又於108 年11月26日存證信函告知被告已將系爭房屋之水費、電費繳清，隔日寄還鐵捲門遙控器，並要求被告5 日內將系爭租約押金新臺幣（下同）4 萬元退還予原告，惟被告均置之不理，爰提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告40,000元，及自108 年12月25日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。

二、被告則以：被告於108 年12月24日晚上至系爭房屋處，惟原告並未清空，且因原告違法設立工廠，致地板磁磚、二樓及三樓門板、超水馬達、電線、水管線、馬桶受損、室內地板油污嚴重均未修繕，原告雖郵寄遙控器，惟未附內門鑰匙，是系爭房屋仍在原告掌控中，仍待原告擇期點交，故原告仍需支付租金，且原告並未依約原狀返還，未正式點交，原告積欠相當於租金之不當得利及損害賠償超過押租金之金額等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回

三、法院之判斷：

㈠原告主張兩造前就系爭房屋簽訂系爭租約，原告於108 年12

月21日存證信函通知被告於108 年12月24日晚上將系爭房屋騰空交還被告，原告又於108 年11月26日存證信函告知被告已將系爭房屋之水費、電費繳清，隔日寄還鐵捲門遙控器，並要求被告5 日內將系爭租約押金4 萬元退還予原告等事實，業據其提出本院108 年度中簡字第1440號判決、存證信函、現場照片、繳費憑證、掛號函件執據、收件回執、房屋租賃契約書、公司基本資料為證，且為被告所不爭執，堪信為真。

㈡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號判決意旨參照）。查兩造前成立不定期租賃契約，被告於108 年2 月23日對原告提出前案案件起訴狀時，再度表達對原告為終止上開不定期租賃契約並要求原告遷讓返還系爭房屋之意思表示，且原告亦已於108 年6 月25日合法收受上開書狀，堪認被告為終止該不定期租賃契約之意思表示，已於原告收受上開書狀時發生合法通知而終止租約之效力等情，此有本院108 年度中簡字第1440號判決認定如前，是兩造間之不定期租賃契約已於108 年6 月25日終止乙節，堪以認定。被告於租約終止後，本應負返還押金4 萬元之義務，然原告自承於於108 年11月24日搬離系爭房屋，而系爭契約約定每月租金為2 萬元，是原告應負擔5 個月相當於租金之不當得利即10萬元，參酌上開判決意旨，應認被告原應返還之押金4 萬元，與原告應付之相當於租金之不當得利抵充後，已無餘額，故原告請求返還上開押金4 萬元，洵屬無據，礙難准許。

㈢綜上所述，原告請求被告給付4 萬元，及自108 年12月25日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為無理由，應予駁回。

四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料

經本院審酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　21　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　曹宗鼎

以上正本係依原本作成

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　　109　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　王麗麗