臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

110年度中小字第712號

原　　告　廖原樟
被　　告　陳英雄

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於民國110年4月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣22,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，由被告負擔新臺幣650元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣22,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴聲明原請求：「被告應給付原告新臺幣（下同）72,000元。」，嗣於民國110年4月19日具狀變更前開聲明為：「被告應給付原告34,000元。。」，核屬減縮應受判決事項之聲明，並非訴之變更或追加，依首揭法條規定，即無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告方面：

㈠、原告主張：兩造前於109年7月10日簽訂房屋租賃契約書，由原告向被告承租門牌號碼臺中市○區○○路○○○號7樓之1房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期限自109年7月15日起至110年7月14日止（下稱系爭租約），每月租金12,000元，原告並先給付押金22,000元予被告，同時約定剩餘押金2,000元、及第1個月租金12,000元於109年7月16日前匯入被告所提供之郵局00000000000000號帳戶內（下稱系爭郵局帳戶），並告知被告同年7月20日始會搬入系爭房屋，然被告於簽約

當日已將系爭房屋鑰匙交予原告。嗣原告於109年7月16日上午依約欲將7月份之租金12,000元及不足之押金2,000元，共計14,000元匯入被告所提供之系爭郵局帳戶，卻因顯示為問題帳戶而無法匯入，詎被告竟於當日以原告未與其點交房屋為由報警，且於電話中恐嚇原告和辱罵三字經，並繼續張貼租屋廣告，顯見被告已無出租之真意，又於法院陳稱其已於109年12月出租他人，卻未依約定終止租約，已違反系爭租約第18條第3項之約定，是被告除應返還原告22,000元之押金外，應另給付原告相當於1個月租金之違約金12,000元，上開合計為34,000元，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告34,000元。

㈡、對被告抗辯之陳述略以：原告於系爭租約上已載明，因當時差2,000元，原告將於109年7月16日前匯入系爭郵局帳戶內，且聽警員所述係被告向警員說因為被告凍結自己之帳戶，故無法匯入被告之系爭郵局帳戶，錢有回到原告處。原告於同年7月10日有向被告說同年7月20日會搬進去，原告僅向被告說東西有無清空，交付鑰匙其實就視同點交。因被告於同年7月16日報警，且在電話中說要處理原告，恐嚇原告，亦說同年7月15日去法院，故原告始未承租。原告請求違約金係因被告毀約，造成原告很大的困擾，原告確實係於同年7月16日上午匯款，但是匯不進去，原告當下有問郵局人員，郵局人員說是被告凍結自己之帳戶，不讓人家匯款。原告認為鑰匙已交付原告，就可以居住，因為系爭租約並未約定要點交。

二、被告則以：兩造於109年7月10日簽訂系爭租約，原告僅給付被告押金22,000元，租金12,000元尚未給付被告，尚積欠押金2,000元，約定2至3天內付清及點交所有家具，被告且於7月11日請師傅修好紗窗，並於當日將系爭房屋內私人物品搬還台南，被告於翌日返回系爭房屋，原告已自行離開系爭房屋。係原告不承租系爭房屋，並非被告不租給原告，故依照系爭租約沒收押金。被告已於109年底將系爭房屋出租給第

三人，因原告已經違約在先，所以被告才租給別人。且原告未依系爭租約第3條給付租金，僅依系爭租約第5條約定給付押金22,000元。原告也未將房屋鑰匙交還給被告，原告於109年7月10日簽系爭租約，口頭約定1至3天要點交，同年7月15日要點交，被告等到同年7月16日晚上原告仍未點交，原告亦未匯款給被告，被告始於當日找北屯派出所警員幫忙用手機打電話聯絡原告，要與原告點交，及向原告請求所積欠之費用。被告就要回去南部，倘被告未於同年7月16日打電話給原告，則是被告不對，沒有誠意，警員打電話給原告，原告說沒有時間伊要去嘉義，故無法點交。而被告並未同意讓原告進去住，合約寫明同年7月16日前繳交租金，被告為何要等到16日，房屋都未點交為何要讓原告進去，被告預計同年7月17日始回去南部，被告於同年7月12日即交代守衛室人員，因原告未點交且欠被告錢，倘無被告之同意不可讓原告進去。被告並未給原告郵局之帳戶，被告20多年來租房子給別人，均未提供帳戶匯入租金，均收取現金。鈞院卷第55頁所示帳戶為被告之系爭郵局帳戶無誤等語，資為抗辯。並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

㈠、原告主張於109年7月10日與被告簽訂系爭租約，由原告向被告系爭房屋，約定租賃期限自109年7月15日起至110年7月14日止，每月租金12,000元，原告先給付押金22,000元予被告，並與原告約定剩餘之押金2,000元及第1個月租金12,000元將於109年7月16日前交予原告，被告並於簽約當日將系爭房屋鑰匙交予原告，而原告於109年7月16日欲將14,000元匯入被告之系爭郵局帳戶，卻因該帳戶顯示為問題帳戶而無法匯入，且被告亦不同意原告進入系爭房屋居住，更於109年12月底將系爭房屋另出租予他人，原告即向被告請求返還前開押金及違約金，被告迄未給付等情，業據原告提出郵政自動櫃員機交易明細表、兩造電話對話錄音光碟及譯文等件為證

，且為被告所不爭執，堪認原告前開主張屬實。被告則否認應退還原告前開押金及給付違約金，並以前揭情詞置辯。是本件所應審究者，為原告依系爭租約第5條及第18條第3項約定請求被告返還押金22,000元，併請求被告請付違約金12,000元，有無理由？茲說明如后。

㈡、依系爭租約第5條：「乙方（按即原告，下同）應於訂約時，交於甲方24,000元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方（按即被告，下同）應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。」。經查，原告承租系爭房屋時已繳交保證金22,000元與被告，且原告從未遷入系爭房屋，又被告已於本院110年3月24日言詞辯論時自承，系爭房屋已於109年底出租予他人，顯見兩造均無繼續系爭租約之意，則系爭租約業已終止乙情，應堪認定，又原告既從未占有使用系爭房屋，自無遷空交還被告之必要，則依前揭約定意旨，原告自得依前揭系爭租約第5條約定，請求被告返還已繳納之押租保證金22,000元，合先敘明。

㈢、被告另以被告未依約給付租金及遵期點交而屬違約，故被告依約沒收前開押金等語為辯，然為原告所否認，自應由被告就前開有利於己之事由負舉證之責。被告雖提出與其他人之契約為證，前開契約中被告雖與訴外人有約定點交並將各該物件詳實記錄於租約中，惟此乃被告與其他人間之約定，不得據以拘束原告。又觀諸兩造所簽定之房屋租賃契約書，已就租賃標的，租期、每月租金及兩造之本件租賃之相關權利義務均詳細約定明確，則系爭租約即已因兩造合意而成立並生效，兩造只要依契約約定履行即可，而系爭租約中並未另外約定兩造須再會同前往系爭房屋內點交後，原告始可占有使用系爭房屋，且被告已於簽約時將系爭房屋鑰匙交予原告，則原告即得依據系爭租約之約定，於約定之租賃期間內占有使用系爭房屋，更亦配合被告進行點交之法律上義務，則被告辯稱原告應與被告點交完畢，再經原告同意後始得占有使用系爭房屋，顯屬誤解系爭租約之約定及效力，是原告雖

未於被告指定之日期前往系爭房屋與原告進行點交並占有系爭房屋，亦難認有何違約之情事存在。

㈣、然而，原告於簽定系爭租約時，除先支付部分押金22,000元外，卻尚未給付第1個月之租金12,000元，惟依系爭租約第4條約定，原告只要在每月16日前繳納當月之租金，即合乎系爭租約之約定；再查，原告已於109年7月16日將14,000元（含當月租金12,000元及不足之押金2,000元）匯入被告之系爭郵局帳戶，卻因該帳戶顯示為問題帳戶而無法匯入，已如前述，雖系爭郵局帳戶經本院依職權查詢之結果均屬正常且非屬警示帳戶，而被告亦否認有提供該帳戶供原告匯款，惟依原告所提出兩造於109年7月16日之對話譯文內容可知，原告於無法匯款時已立即將上開情事通知被告，惟被告不僅不感意外，更一直質問原告為何不前往系爭房屋進行點交，雖原告也再向被告表示已取得鑰匙應不須要點交，然被告卻向原告表示其不允許並表示已報警備案處理等語，復參以被告於本院110年4月28日言詞辯論時亦直承：「（法官：被告已經將鑰匙交給原告，為何不讓原告進去居住？）東西都還沒有點交，為何要讓原告進去，7月16日我還沒有回去南部，我是7月17日才回去南部，我於7月12日就有交代守衛室人員，因為沒有點交，原告還欠我錢，沒有我的允許不可以讓原告進去。」等語明確，堪信原告主張被告故意不讓其依約匯款且不讓原告占有使用或繼續承租系爭房屋乙情屬實；另依兩造前揭電話對話之內容，亦堪信原告主張被告當時已不願再將系爭房屋出租予原告，而有向原告為終止系爭租約之意思，亦可採信。準此，原告無法依約給付被告租金及押金之原因，乃因被告無故拒絕受領，業據本院認定如前，則被告另抗辯表示原告未依約給付租金而違約且不願向被告承租系爭房屋云云，無從憑採。被告既未能舉證證明原告有違約之情事，則辯稱被告違約而得沒收押金，依法即無足取。

㈤、承上，系爭租約係原告於兩造前開電話對話中，向被告表示不再出租而有終止系爭租約之意思，業詳前述。又系爭租約

第18條第3項固約定：「租賃期間內乙方無違約情況下，甲方擬解約時需在（按空白未填文字）個月前通知乙方，未依約定而終止租約，應賠償乙方1個月租金額之違約金。」等語，惟兩造並未明確約定被告應在多久前通知原告解約始發生違約之情事，則雖因原告未違約，而被告無法依系爭租約第14條約定解除系爭租約，仍應認被告得隨時通知原告終止系爭租約，故雖被告於兩造租約一開始即通知原告終止系爭租約，亦難認被告有違反前開約定之而具有違約情事，則原告依前開約定請求被告賠償相當1個月租金額之違約金12,000元，依法無據，無法准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付22,000，依法有據，應予准許；其餘逾前開部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、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。

六、本件係適用小額訴訟程序，依民事訴訟法第436條之20規定，法院為被告敗訴之判決時，爰就原告勝訴部分諭知假執行之宣告；又被告陳明願供擔保，聲請免為假執行，經核於法亦無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

七、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條規定，本件訴訟費用額確定為1,000元，命由被告負擔650元，餘由原告負擔。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　19　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　林士傑

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，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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　楊均謙