臺灣臺北地方法院簡易民事判決

107年度北簡字第14359號

原　　告　全家便利商店股份有限公司
法定代理人　葉榮廷
訴訟代理人　楊志國
被　　告　蒲麗香

上列當事人間請求返還押金等事件，本院於民國一百零八年二月二十日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬玖仟零柒拾陸元，及其中新臺幣貳拾壹萬元部分自民國一百零六年八月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之違約金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟肆佰參拾元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳拾貳萬玖仟零柒拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：　被告應給付原告新臺幣（下同）二十二萬九千零七十六元及自民國一百零六年八月三十日起至清償日止，按年息百分之十計算之違約金；　請准宣告原告供擔保後，得為假執行。

二、陳述略稱：

原告前向被告承租被告所有之房屋（坐落花蓮縣○○鄉○○路○○○○○○○號一樓，下稱系爭房屋）以經營便利商店並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），租期自一百年四月一日起至一百一十年三月三十一日止，押租金二十一萬元、每月租金原為七萬元，但嗣後兩造協議降租調整為每月租金六萬三千元（預先代扣所得稅百分之十即六千三百元、全民健保費百分之一點九即一千二百零四元，實際給付金額為五萬五千四百九十六元），原告已給付租金至一百零六年九月三十

日，惟被告於一百零六年八月三十日因拍賣移轉登記於訴外人孫淑芝而喪失系爭房屋所有權，原告知悉後即以存證信函告知被告該租約於同日終止，訴外人孫淑芝再與原告重新簽訂租賃契約，原告因而再繳付押租金二十一萬元於訴外人孫淑芝。

經查系爭契約於一百零六年八月三十日經原告書面終止，而原告業已給付一百零六年八月、九月租金及押租金二十一萬元，被告自應返還一百零六年八月三十日、三十一日之租金三千五百八十元（計算式：55,496÷ 31× 2＝3,580）、九月租金五萬五千四百九十六元及押租金二十一萬元，再扣除被告已清償之四萬元，被告應返還原告二十二萬九千零七十六元（計算式：55,496＋3,580＋210,000－40,000=229,076），爰依據租賃契約及不當得利之法律關係提起本件訴訟。

三、證據：提出系爭租約影本一件、降租協議書影本一件、租金匯款資料影本一件、土地及建物謄本影本各二件、存證信函影本一件、被告退款紀錄影本一件、被告戶籍謄本一件、各類所得稅扣繳率簡表一件、衛生福利部公告健保補充保險費費率一件、房屋租賃契約書影本一件、押金收據影本一件為證。

乙、被告方面：被告未於言詞辯論期日到場，惟具狀陳稱：被告需照顧身心障礙及中風的妹妹，故無暇到場開庭，每月僅有一萬元收入，目前居住之房屋為女兒所租，持有身心障礙手冊，配偶亦因案服刑中，請求於一百零六年三月十五日起以分期方式每月清償一萬元清償原告等語置辯。

理　　由

一、程序方面：

依原告所提系爭租約約定條款第八條之約定，兩造合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院，故本院對本事件具有管轄權。

按民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款規定：「下列各款訴訟，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序：一、因

建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者。」。經查，本件兩造因系爭房屋定期租賃關係終止後所生押租金及溢付租金返還之爭執而涉訟，依前揭規定本件應適用簡易程序。

本件被告經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第三百八十六條所列各款情形，應依職權由原告一造辯論而為判決。

二、按系爭租約第三條第二項約定「押金・・・乙方（即原告）依約交還本房屋時，同時由甲方（即被告）無息返還予乙方・・・如有遲延，應自遲延之日起對乙方支付以按月百分之十計算之金額為違約金。」、第六條第二項約定「租期未屆至前，依本租賃契約之規定終止時，甲方應返還乙方未到期之全部租金（支票）。」、第七條第九項前段：「甲方保證於租賃關係中第三人不得因該租賃物向乙方主張任何權利。」。又民法第四百二十五條所謂對於受讓人繼續存在之租賃契約，係指民法第四百二十一條第一項所定意義之契約而言，若因擔保承租人之債務而接受押租金，則為別一契約，並不包括在內，此項押租金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件，押租金債權之移轉，自亦須交付金錢，始生效力，出租人未將押租金交付受讓人時，受讓人既未受押租金債權之移轉，對於承租人自不負返還押租金之義務，最高法院六十五臺上字第一五六號判例意旨參照。另當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第二百五十二條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，而債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，最高法院四十九年台上字第八〇七號判例意旨參照）。

三、經查：　原告主張之事實，已據其提出系爭租約影本一件、降租協議書影本一件、租金匯款資料影本一件、土地及建物謄本影本各二件、存證信函影本一件、被告退款紀錄影本一件、被告戶籍謄本一件、各類所得稅扣繳率簡表一件、衛生

福利部公告健保補充保險費費率一件、房屋租賃契約書影本一件、押金收據影本一件為證，經核對相關證物原本無訛，訴外人孫淑芝既然就系爭房屋另與原告簽訂租賃契約，且因本件被告並未將押租金二十一萬元交付訴外人孫淑芝，故原告另給付押租金二十一萬元予新出租人孫淑芝，被告對此亦未提出爭執，堪認原告主張為真實；　兩造間之租賃關係業於一百零六年八月三十日終止，參酌前揭系爭租約約定及最高法院判例意旨，既然系爭租約經原告合法終止，原告依約請求被告返還押租金二十一萬元，另依不當得利法律關係請求返還預繳之一百零六年八月三十日、三十一日租金三千五百八十元、一百零六年九月租金五萬五千四百九十六元，再扣除被告已清償之四萬元，則被告應返還原告共二十二萬九千零七十六元（計算式：55,496＋3,580＋210,000－40,000=229,076）；　原告就前揭款項，主張被告應自一百零六年八月三十日起至清償日止按年息百分之十計付違約金，然而：－就押金二十一萬元部分，系爭租約第三條第二項約定違約金為「按月百分之十」，則按年計算將高達百分之一百二十，此等違約金之約定遠高於民法第二百零五條之法定最高年息，依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形而論，均屬明顯偏高，本院認該違約金比照民法二百零三條所規定之法定年息百分之五為適當；㈡就原告溢付租金一萬九千零七十六元不當得利返還部分，並非系爭租約第三條第二項約定違約金之範圍，原告卻主張依系爭租約第三條第二項約定，被告除返還不當得利外，另應加計違約金，其主張並無理由；㈢被告雖具狀陳稱願於一百零六年三月十五日起以分期方式每月清償一萬元清償原告等語，然此乃牽涉本件判決之履行問題，並不影響原告依法所為之請求。

四、綜上所述，原告本於租約終止返還押租金等之法律關係，請求被告返還二十二萬九千零七十六元及自一百零六年八月三十日起至清償日止，按年息百分之十計算之違約金，其請求於主文第一項之範圍內為有理由，應予准許。超過主文第一

項範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第一項訴訟適用簡易程序所為被告一部敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，就被告敗訴部分應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依職權宣告被告敗訴部分如供擔保，得免為假執行。至於原告敗訴部分，原告之訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第四百三十三條之三、第七十九條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　13　　日

臺北簡易庭

法　　官　文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○○巷○號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　3　　月　　13　　日

書　記　官　高秋芬

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	2,430元	
合　　計	2,430元	