臺灣臺北地方法院小額民事判決

108年度北小字第3894號

原　　告　鉅富保險經紀人股份有限公司
法定代理人　藍偉峰
訴訟代理人　邱玉燕
被　　告　李董秀清
訴訟代理人　李定陸

上列當事人間請求返還押金事件，本院於中華民國108 年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆萬參仟元，及自民國一百零八年五月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣肆萬參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國106 年4 月28日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路○ 段○○○ 號12樓之3 房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自106 年5 月10日起至107 年5 月9 日止，租金每月新臺幣（下同）21,500元，於每月10日前繳納，押租保證金43,000元，原告當場交付押金43,000元，並開立未來12個月租金支票，嗣於107 年4 月15日續租半年並開立續租支票6 張（租期108 年5 月10日至107 年11月9 日止，並註記9/10前需通知續租與否），於107 年9 月28日再續租半年，並並開立續租支票6 張（租期107 年11月10日至108 年5 月9 日，並註記108 年3 月10日前通知續租與否），後原告於108 年2 月21日找到新的辦公室，於當日以簡訊通知原告之子李定陸，詢問因續租是半年約，若提前終止租約，違約金可否折半為半個月租金，李定陸回答表示會派房仲後續處理，原告跟李定陸派來的信義房屋施小姐再度表明，若原告3 月

24日提早搬離，請同意扣半個月為違約金，施小姐表示會跟原告溝通，李定陸於108年2月22日下午簡訊回覆「不要讓老人家為一張支票跑銀行、我已經說很明確了，合約不是寫得很清楚嗎？」，直到108年3月10日都未接到任何回應，原告視為合意不成，依約準備於同年5月9日搬遷，原告提出的提前搬遷條件並未與被告達成合意，而原告開立之租金支票，被告亦已全數兌領，且原告已依要求在108年5月6日點交，結清管理費、電費、牆壁補土粉刷、冷氣三台及遙控器等，系爭房屋也已再次出租中，被告實無理由拖欠押金，為此提起本件訴訟，請求被告返還押租保證金43,000元，並聲明：被告應給付原告43,000元，及自108年5月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告於108年2月21日發簡訊給李定陸，稱將提前於108年3月24日搬離，同年3月12日再通知「我的要求是3月24日搬走」，原告要求被告同意，被告視為兩造約定提前屆滿，故於108年3月17日以存證信函回覆勉予同意提前搬離之要求，原告卻違反提前搬離的主張，自108年3月25日持續占用至108年5月6日，依約應賠付被告違約金，原告共占用43日，應給付違約金132,569元；另原告未依約於107年5月31日如實申報所得稅，涉嫌逃漏稅裁罰確定，亦屬違反系爭租約，依約兩造租約應於107年6月1日解除，因原告蓄意隱瞞違約事實，自107年6月1日至108年3月23日共296日，扣除已支付之租金，另需加收4倍違約金，被告可請求原告給付違約金848,454元；至原告主張已完成點交並非事實，原告於交還鑰匙於大樓管委會保全員時，要求李定陸需簽署返還押金同意書，否則不得將鑰匙交還，因被告拒絕簽署，逕自換鎖，該原鑰匙與返還押金同意書仍在保全員處，因原告設下門檻拒絕無條件返還鑰匙，被告視同原告未完成點交，自108年5月7日至108年12月9日，原告共需支付違約金670,021元，合計1,651,044元（被告誤寫為1,648,044元），被告有權主張租賃債務暫扣押金，

或以押金抵償，原告請求返還押金無理由等語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

三、原告主張兩造於106年4月28日簽訂系爭租約，約定原告向被告承租系爭房屋，租賃期間自106年5月10日起至107年5月9日止，租金每月21,500元，於每月10日前繳納，押金43,000元，原告當場交付押金43,000元，並開立未來12個月租金支票，嗣於107年4月15日續租半年並開立續租支票6張（租期108年5月10日至107年11月9日止，並註記9/10前需通知續租與否），於107年9月28日再續租半年，並開立續租支票6張（租期107年11月10日至108年5月9日，並註記108年3月10日前通知續租與否），有系爭租約、定金收據、租金支票可稽（見本院卷第169-195頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、原告主張系爭租約已屆期，且無違約事實，被告應依約返還押金43,000元，則為被告否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

㈠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，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，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號判決要旨參照）。又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號判決要旨參照）。再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段亦定有明文。押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件成

就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。

㈡原告請求返還押金部分：

1.依系爭租約第5條約定：「乙方（即原告）應於訂約時交於甲方（即被告）43,000元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方於乙方遷空後交還房屋後無息退還押租保證金。」（見本院卷第19頁）。

2.又依被告108年4月8日南港同德郵局第000046號存證信函所載：「…本人（即被告）將採行原屋況點交，…會委託總幹事，及其他相關人士，以上述原則共同參與點交工作，…另台端（即原告）、丙方於臺北市○○○路○段○○○ 號12樓之三，所裝設之木作設施，如不便拆除，本人並不強求，…」（下稱46號函，見本院卷第275-279頁），而原告於108年5月6日電話通知被告安排點交，原告已將系爭房屋淨空，留有冷氣遙控器1隻＋天花板5片＋燈管6隻留置房屋內；5/1-5/9管理費，總幹事說拒收（房東交代）；內外門鎖4套（8支）、107年扣繳憑單1張、鉅富保險經紀人帳號影印本，交付管理員受領，有通話紀錄、點交資料及管理員簽收單可查（見本院卷第321-323頁），依被告寄予原告之46號函所載，被告會委託總幹事點交，則原告於108年5月6日將鑰匙交付管理員時起，系爭房屋即視為在被告管領中，應認原告已完成點交，則系爭房屋既已於108年5月6日完成點交並置於被告管領中，原告亦未欠繳其他應繳納之費用，故原告依上開約定請求返還押金43,000元，應屬有據。

㈢被告主張抵銷部分：

1.被告辯稱兩造合意原告於108年3月24日搬離部分：

⑴按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任

，民事訴訟法第277 條前段定有明文。原告主張兩造並未合意原告於108 年3 月24日搬遷，提前終止租約，被告則辯稱兩造已合意，自應由被告就兩造已合意原告於108 年3 月24日搬遷，提前終止租約之有利事實負舉證責任。

⑵參兩造之LINE對話：「2/21（原告）我有找到店面要搬家想跟你確認，因為是半年一約，所以若提前搬走，要繳給房東半個月房租我可以接受。（被告）我會盡量委託房仲處理後續事宜，我把妳電話給信義房屋施小姐，她會跟妳聯絡。」、「2/22（原告）我跟房仲說，我三月24搬走，你扣半個月的房租，正好還我一張票加兩個月押金，這樣OK嗎（被告）信義房屋施小姐已用書面向我表達妳的訴求，請記得還有待出帳的水電費與管理費。…若有人要看房，請給個方便讓房仲方便帶看，至於裝璜是曾拆除，也要看下個房客怎麼決定。詳細我還會跟我媽討論商量…冷氣也要檢修…（原告）所以是3/24搬空，支付半個月違約金，還是合約到期日5/9 搬空，請明確告訴我，室內隔板要拆不拆也請明確…（被告）不要把妳自己的欲望壓在我身上，我沒必要承受妳壓力，對不起，邱姐的壓力，我無法分擔，抱歉。（原告）跟媽媽討論後告訴我答案，3/24搬空，支付半個月違約金，還是合約到期日5/9 搬空，請明確告訴我，室內隔板要拆不拆也請明確，謝謝（被告）我已經很明確了。合約不是寫很清楚嗎？」、「3/12（被告）我已經在591 登租賃廣告，明天下午兩點，有一組會來看，我的廣告是未裝潢的裸屋，是否可以提供看房，讓我早點租出去，我也才好跟妳清，不是嗎？我沒要為難妳，最重要是讓房子早點租出去，我們方便提前解約，不是嗎？…（原告）目前未成達成共識。你只說依合約。依合約5/9 前是我的租賃期間。我不接受帶看。5/9 前會拆除回原狀交屋。提前解約的日期跟退還款的金額要先約定好。…我的要求是3/24搬走。你退回我一個半月租金＋2 個月押金－扣半個月違約金＝64500 ，若確定，隨時配合帶看

，你一直不表達只說按照合約規定。合約到5/9 。若沒有提前解約。我辦公室不方便帶看（這是我的權利），等你確定再告訴我。（被告）好啊沒關係，既然妳這麼說，妳慢慢等，搬走前我要點交，不跟我約好點交時間，我視同未點交」（見本院卷第197-215 頁）。依上開對話紀錄顯示，原告同意於108 年3 月24日提前搬離的條件，係支付半個月違約金，然被告未明確表示同意原告之條件，原告遂表示於被告明確同意提前解約的日期跟退還款的金額前，原告不同意房仲提前帶看系爭房屋，被告經原告多次請求確認，卻遲至108 年3 月12日均未明確表示同意原告於108 年3 月24日搬離及收半個月租金為違約金，則尚難認兩造已合意原告於108 年3 月24日搬離。

⑶復參被告提出之108 年3 月18日台北永春郵局第000182號存證信函（下稱182 號函，見本院卷第67-81 頁）所載：「…另貴（即原告）我（即被告）雙方合約期滿為108 年5 月9 日，…欲提前遷離，依第18條，乙方（即原告）須賠償甲方（即被告）1 個月租金。該賠償本人（即被告）擬由押金抵扣。…」（見本院卷第75頁），依上開函文所示，被告同意原告提前搬離，但要求原告需賠償被告1 個月租金並由押金中抵扣。

⑷再參原告提出之108 年3 月19日台北光復郵局第000216號存證信函所載：「…本人（即原告）於108 年2 月21日口頭告知台端（即被告）之子李定陸先生欲退租條件未蒙合議，只回覆依合約規定。特此通知台端本人確定於108 年5 月9 日依約終止租賃，並將於5 月9 日淨空原屋況（當時落地窗破損）點交，…請於5 月9 日退還本人二個月押金，本人會預留合理比例電費及管理費。並且於5 月9 日租賃期間拒絕帶看…」（下稱216 號函，見本院卷第271-273頁）。

⑸是依上開LINE對話紀錄及182 號函文所示，原告要求提前於108 年3 月24日搬離之條件是支付半個月房租為違約金

，被告則要求賠償1個月房租為違約金，顯兩造就原告提前於108年3月24日搬離之條件未合致，另216號函更明確定於租期屆滿即108年5月9日始依約終止租賃契約並點交，則被告辯稱勉予同意原告於108年3月24日搬離云云，尚非可取。兩造既未就提前於108年3月24日終止租約達成合意，則原告主張於租期屆滿之108年5月9日搬離，並無違約等語，則屬可採。

2.被告請求原告賠償違約金132,569元部分：

被告辯稱原告自108年3月25日持續占用至108年5月6日，共占用43日，應依約賠付違約金132,569元云云，然原告於108年5月6日搬離並終止系爭契約，並未違約，已如前述，故被告請求原告賠償違約金132,569元，核非有據。

3.被告請求原告賠償違約金848,454元部分：

被告辯稱原告未依約於107年5月31日如實申報所得稅，涉嫌逃漏稅裁罰確定，亦屬違反系爭租約，依約兩造租約應於107年6月1日解除，因原告蓄意隱瞞違約事實，自107年6月1日至108年3月23日共296日，扣除已支付之租金，另需加收4倍違約金，被告可請求原告給付違約金848,454元云云，然依系爭租約第14條約定：「甲乙丙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方（即被告）得隨時解約收回房屋，因此乙方（即原告）所受之損失甲方概不負責。」（見本院卷第21頁），被告辯稱原告未如實申報所得稅云云，然依原告提出之扣繳憑單及各類所得扣繳稅額繳款書所載（見本院卷第249-269頁），可證原告有代為申報租金所得並繳納扣稅額，難認原告有何違約之情事，縱認原告有被告所稱之違約事項，然依上開約定，亦需被告向原告為解約之意思表示，並非原告一有違約情事，系爭租約即當然終止，然未見被告提出任何證據證明被告有向原告為解約之表示，故被告辯稱系爭租約於應於107年6月1日解除，原告自107年6月1日至108年3月23日，占用系爭房屋共296日，扣除已支付之租金，另需加收4倍違約金，原告

應賠償違約金848,454 元云云，並非有據。

4.被告請求原告賠償違約金670,021 元部分：

被告辯稱原告於交還鑰匙於大樓管委會保全員時，要求李定陸需簽署返押金同意書，否則不得將鑰匙交還，因被告拒絕簽署，逕自換鎖，該原鑰匙與返還押金同意書仍在保全員處，因原告設下門檻拒絕無條件返還鑰匙，被告視同原告未完成點交，自108 年5 月7 日至108 年12月9 日，原告共需支付違約金670,021 元云云，然按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任。債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第234 條、第235 條但書亦定有明文。是債務人之給付兼需債權人之行為始能完成者，倘債權人拒為此協力，即應負受領遲延之責，債務人於此受領遲延狀態終了前，未能完成給付，係因不可歸責於自己之事由所致，依民法第230 條之規定，自不負給付遲延責任。原告於108 年5 月6 日將鑰匙交付管理員時起，系爭房屋即視為在被告管領下，應認原告已完成點交，已如前述㈡2.所示，則被告因個人因素拒絕受領原告交付於管理員之鑰匙，依民法第230 條規定，原告不負給付遲延責任，故被告辯稱原告自108 年5 月7 日至108 年12月9 日仍占用系爭房屋，應賠償違約金670,021 元云云，亦非有據。

5.則被告辯稱其對原告仍有1,651,044 元（計算式：132569＋848454＋670021＝0000000 ）之違約金債權，被告有權主張租賃債務暫扣押金，或以押金抵銷，拒絕返還原告押金，洵屬無據。

㈣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；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。，民法第233 條第1 項前段、第203 條、第229 條第1 項分別有明文規定。

系爭租約於108年5月9日屆期，原告並已於108年3月19日以216函通知被告於108年5月9日退還2個月押金之意思表示（見本院卷第273頁），則原告應自108年5月10日起負遲延責任，本件遲延利息起算日應為108年5月10日，原告請求自108年5月9日起算遲延利息，核非有據。準此，原告請求自108年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，併予准許。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付43,000元，及自108年5月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項之規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第3項所示。

八、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。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

臺北簡易庭　　法　官　葉藍鸚

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（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　　12　　月　　31　　日

書記官　林錫欽