

臺灣高雄地方法院民事簡易判決

109年度雄簡字第557號

原告 德文資訊有限公司

法定代理人 翁啟昌

被告 多米科技有限公司

法定代理人 羅宛玲

上列當事人間返還押金、租金事件，本院於民國109年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬元。

二、被告應返還如附表所示之支票六紙予原告。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔五分之三、其餘由原告負擔。

五、本判決第一、二項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾捌萬捌仟元供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)兩造於107年9月5日訂立合約書，由原告向被告租用高雄市三民區建國電腦商場A5櫃位（下稱系爭櫃位），租期自107年12月1日起至108年11月30日止，原告並簽發12紙支票，每紙面額新臺幣（下同）58,000元（內含每月管理費18,000元、代收付租金40,000元），另繳保證金140,000元；約定商場公共照明及中央空調，由商場攤位依承租坪數比率共同分攤，廣告招牌用電及清潔費由被告負擔。原告僅自107年12月1日起使用櫃位至108年5月1止共六個月，自108年6月1日起未能依約使用櫃位，因被告為二房東，自108年5月初跳票後即行方不明，經實際屋主要求原告已改向實際屋租用。

(二)原告共支付被告押租金（保證金）14萬元，並且六個月的租

01 金部分是以系爭六紙支票作為預付，實際並未交付現金的租
02 金（卷第73頁背面筆錄），因原告已不能再依約定繼續使用
03 租賃物，所以原告認為可以請求被告將預付租金的支票6紙
04 交還（卷第75頁筆錄）。

05 (二)原告之損失如下：①增加電費45,944元（依107與108年同
06 期電費比較）。②冷氣維修費3,166元。③水費2,407元。
07 ④押租金140,000元。⑤管理費108,000元。（卷第103頁
08 附表）。

09 聲明：(一)被告應給付原告488,000元。(二)被告應返還如附表
10 所示之支票六紙予原告。

11 三、被告經合法通知未到場，亦未提出書狀作何之聲明或答辯。

12 四、本院的判斷：

13 (一)原告主張兩造於107年9月5日訂立合約書，由原告向被告租
14 用高雄市三民區建國電腦商場A5櫃位，租期自107年12月1
15 日起至108年11月30日止，原告並簽發12紙支票，每紙面額
16 58,000元（內含每月管理費18,000元、代收付租金40,000元
17 ），另繳保證金140,000元，契約並約定商場公共照明及中
18 央空調，由商場攤位依承租坪數比率共同分攤，廣告招牌用
19 電及清潔費由被告負擔；原告僅自107年12月1日起使用櫃
20 位至108年5月1日止共六個月，自108年6月1日起未能依
21 約使用櫃位，因被告為二房東，自108年5月初跳票後即行
22 方不明等事實，業據提出合約書、支票影本及本院108年執
23 全字第235號執行命令（卷第13-31頁）等為證，被告亦未
24 到場爭執或為任何答辯，本院依上開證據調查結果，自應認
25 原告此部分主張為真實。

26 (二)原告簽發支票係用為支付租金及管理費，有合約書之約定可
27 證，則原告主張因被告行方不明未能繼續依與被告間之合約
28 使用系爭櫃位，因而需與接手之房東另訂租約，被告顯然未
29 能提供合於約定使用目的之租賃物予原告使用，原告即無再
30 依約繳納租金之義務，是原告請求被告返還如附表所示即自
31 108年6月1日起之支票6紙予原告，即有理由而應予准許

01 。

02 (三)原告雖請求被告給付488,000元，惟並未陳明請求金額之依
03 據及請求權基礎（卷73頁背面）；其後列載各項損失金額共
04 為299,517元如上述（卷第103頁）；本院僅能就原告列載
05 損失明細請求有無理由部分說明應否准許之理由，原告其餘
06 金額共188,483元部分之請求顯然未能說明得為請求之依據
07 及提出證明，自無理由而應予駁回

08 1.增加電費45,944元（依107與108年同期電費比較）部分：
09 原告雖提出台灣電力公司繳費憑證（卷第107-133頁），惟
10 兩造合約第3條約定商場公共照明及中央空調，由商場攤位
11 依承租坪數比率共同分攤，廣告招牌用電及清潔費由被告負
12 擔，並無電費應由被告負擔之約定，原告僅以107年與108
13 年同期電費比較增加，即主張應由被告負擔，並未說明應由
14 被告負擔之理由及依據，原告此部分請求即無理由而應予駁
15 回。

16 2.冷氣維修費3,166元：兩造合約第5條約定中央空調照明設
17 備由被告提供及保護維護（卷第15頁），原告主張冷氣維修
18 費費用由被告負擔固有理由，然原告並未提出任何支出證明
19 ，僅提出一紙單方製作之分攤表（卷第141頁），顯然不能
20 證明確實有本項支出，原告此部分請求即無理由而應予駁回
21 。

22 3.水費2,407元：原告雖提出水費繳費憑證（卷第131-139頁
23 ）及分攤表（卷第143-151頁），但兩造合約並無水費應由
24 被告負擔之記載，原告亦未提出其他證據證明兩造約定應由
25 被告負擔水電之證明，原告此部分請求即無理由而應予駁回
26 。

27 4.押租金140,000元：原告確實繳納保證金140,000元，其性
28 質在支付原告積欠水電電費管理費與租金支票未兌現及損壞
29 或遺失商場設備賠償之準備金，合約書可參，性質上可解為
30 押租金性質，原告雖未明確與被告終止租賃契約關係，但被
31 告已行方不明無法通知，且原告主張後續已與接手之房東另

01 訂租約，原告請求被告返還押租金140,000元，即有理由而
02 應予准許。

03 5.管理費108,000元：原告自陳簽發12紙支票，每紙面額58,
04 000元，而依合約約定其中內含每月管理費18,000元、代收
05 付租金40,000元，有合約書第2條費用計算方式可參，而原
06 告於本院審理中自陳六個月的租金部分是以系爭六紙支票作
07 為預付，實際並未交付現金的租金（卷第73頁背面筆錄），
08 則原告既已請求被告返還支票6紙，即無預繳管理費之損失
09 可言，原告請求被告給付管理費108,000元，即無理由而應
10 予駁回。

11 6.是原告請求被告給付押租金140,000元及返還如附表所示6
12 紙支票部分為有理由，原告其餘部分之請求則無理由而應予
13 駁回。

14 五、綜上，原告依兩造租賃合約約定之法律關係，請求被告給付
15 140,000元及返還如附表所示支票部分，為有理由，應予准
16 許；原告逾此範圍之請求，即無理由而應予駁回。

17 六、本判決第1、2項係依民事訴訟法第427條所規定之適用簡
18 易訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項
19 第3款規定依職權宣告假執行。併依同法第392條第2項規
20 定諭知被告得供相當擔保金額後免為假執行。原告書狀併請
21 求拿回假處分擔保金部分（卷第101頁），亦非本件訴訟得
22 為審理之範圍，併為說明。

23 七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由。因此判決
24 如主文。本件訴訟費用由兩造比例負擔。

25 中 華 民 國 109 年 8 月 11 日
26 高雄簡易庭 法官 林玉心

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 109 年 8 月 11 日

附表：								
編號	發票人	受款人	付款人	帳號	票面金額(新台幣)	發票日	支票號碼	備考
001	德文資訊有限公司	多米科技有限公司	彰化商業銀行建興分行	00-00000-0-00	58,000元	108 年6 月1 日	MN00000000	
002	德文資訊有限公司	多米科技有限公司	彰化商業銀行建興分行	00-00000-0-00	58,000元	108 年7 月1 日	MN00000000	
003	德文資訊有限公司	多米科技有限公司	彰化商業銀行建興分行	00-00000-0-00	58,000元	108 年8 月1 日	MN00000000	
004	德文資訊有限公司	多米科技有限公司	彰化商業銀行建興分行	00-00000-0-00	58,000元	108 年9 月1 日	MN00000000	
005	德文資訊有限公司	多米科技有限公司	彰化商業銀行建興分行	00-00000-0-00	58,000元	108 年10月1 日	MN00000000	
006	德文資訊有限公司	多米科技有限公司	彰化商業銀行建興分行	00-00000-0-00	58,000元	108 年11月1 日	MN00000000	