臺灣橋頭地方法院小額民事判決

114年度橋小字第1261號

原　　告　黃宜珮

000000000000000000

訴訟代理人　劉喬喬

被　　告　曾哲宏

000000000000000000

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳萬玖仟肆佰伍拾元，及自民國一百一十四年九月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元，由被告負擔其中新臺幣壹仟零伍拾元，並應加給自本判決確定翌日起至訴訟費用清償日止，按年息百分之五計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳萬玖仟肆佰伍拾元為原告預供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國113年6月15日就高雄市○○區○○○○街00號5樓之房屋（下稱系爭房屋）簽訂租賃契約（下稱系爭契約），約定租賃期間為113年7月1日至114年6月30日，每月10日應給付房租新臺幣（下同）20,500元，且原告已給付押租金41,000元予被告。兩造約定於114年6月27日終止系爭契約。兩造於114年6月27日完成退租之點交，被告卻以家具毀損為由拒絕返還押租金41,000元，爰依系爭契約請求被告返還前開押租金等語。並聲明：被告應給付原告41,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告違反系爭契約第7條、第9條第3款之約定，隱瞞另有共同承租人且引進外人居住，依系爭契約第10條應

支付相當於1個月之租金為懲罰性違約金。原告曾以強占房屋、搬走被告家具作為談判籌碼，原告毫無誠信，應給付被告懲罰性違約金。原告於114年6月27日拖延點交時間，被告被迫於當日晚上10時點交收回房屋，因原告態度惡劣，被告為保全房屋，無法於當下詳細檢查細微毀損。系爭房屋內之家具皆為被告113年5月22日全新購置，但因原告飼養寵物，系爭房屋全室皆有異味，沙發布面遭抓破、滲尿、窗簾遭勾紗、櫃體及地板有銳利抓痕，且新租客入住後，被告始知浴室排水孔完全堵塞、屋內環境髒亂、廚房與家電佈滿髒污。原告未以善良管理人之注意義務保管系爭房屋，應賠償前開家具毀損，以及被告為將系爭房屋回復原狀，支出之特殊清潔及除臭費用、冷氣清潔重整費，共27,000元。原告應自負水電、瓦斯費，被告曾為原告代墊水電、瓦斯費3,550元。被告主張以前開懲罰性違約金20,500元、家具毀損損害與清潔費共27,000元、代墊水電及瓦斯費3,550元為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第288頁）

㈠兩造於113年6月15日就系爭房屋簽訂系爭契約，約定租賃期間為113年7月1日至114年6月30日，每月10日應給付房租20,500元，且原告已給付押租金41,000元予被告。

㈡兩造約定於114年6月27日終止系爭契約。

㈢被告未返還押租金41,000元予原告。

四、本院之判斷：

㈠按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第432條第1項、第2項定有明文。次按系爭契約第5條約定：押租金41,000元，以作為本租賃契約債務之擔保。乙方（即原告）應於訂約時交付甲方（即被告）收取保管，租賃期滿乙方依約回復原狀時，由甲方無息返還，如乙方未盡善良管理人之責任，排除正常使用房屋之耗損，甲方仍無法於租賃期滿時作原來租賃用途，甲方將從乙方押租金扣除依約回復

原狀之必要費用，乙方不得異議；第9條第2款約定：乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之故意或過失毀損房屋，應負損害賠償責任。至於房屋因自然損壞有修繕之必要時，甲方應負責修繕；第11條第1、3、4款約定：乙方所飼養之寵物為狗貓共2隻。因寵物造成房內氣味/毛髮/便溺及其他污漬問題，乙方於合約期滿後退租時，應自行於房屋使用範圍內清潔消毒經由甲方確認無誤後方可完成退租點交。乙方於退租時無自行清潔，則由甲方代為尋找合法立案之清潔公司消毒，其清潔費用將由乙方負擔。若因寵物造成屋況及家具的髒污損毀，修繕或者因無法修繕狀況下造成的所有費用，應由乙方負擔（由甲方代為處理，所有費用實報實銷，乙方負擔費用）。前開約定有系爭契約之契約書影本可查（見本院卷第35至37頁）。

㈡原告已給付押租金41,000元予被告，兩造於系爭契約終止後，被告未返還前開押租金，並以前詞置辯。經查，原告已將系爭房屋依約回復原狀並返還被告，有原告提出之照片可證（見本院卷第27至33、109至113頁），可見原告返還系爭房屋之狀況，已將系爭房屋私人物品清空，且內部家具均無明顯髒污或破損，又被告於本院審理中陳稱：新租客於114年6月28日入住系爭房屋等語（見本院卷第526頁），則兩造於114年6月27日點交系爭房屋，新租客隔日即入住，倘系爭房屋存有任何不堪使用之重大損壞，被告勢必須耗時整修，絕無可能於點交翌日即由新租客入住，顯見原告返還系爭房屋之屋況良好，原告依系爭契約第5條之約定，請求被告返還押租金即屬有據。

㈢按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第196條、第213條第1項、第3項分別定有明文。而損害賠償之目的，在於

填補債權人所受之損害，債務人所應賠償或回復者，並非原來之狀態，而係應有狀態，故應將損害事故發生後之變動狀況，如物之折舊等因素考慮在內，以定債務人應賠償或給付之數額（最高法院103年度台上字第556號、112年度台上字第2339號判決意旨參照）。復按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，亦為民事訴訟法第222條第2項所明定。

㈣被告抗辯：系爭房屋全室皆有異味，沙發布面遭抓破、滲尿、窗簾遭勾紗、床板有銳利抓痕、電視櫃下方木條斷裂，且新租客入住後，被告始知浴室排水孔完全堵塞、屋內環境髒亂、廚房與家電佈滿髒污，原告應賠償前開家具毀損，以及被告為將系爭房屋回復原狀，支出之特殊清潔及除臭費用、冷氣清潔重整費，共27,000元等語。查被告辯稱沙發布面遭抓破、窗簾遭勾紗、床板有銳利抓痕、電視櫃下方木條斷裂等家具毀損情形，有被告提出之髒污及破損照片、兩造之對話紀錄為憑（見本院卷第141至145、149至279頁），足認被告此部分抗辯為實。審酌家具受損部位及損壞之方式，應係原告之寵物所造成，依系爭契約第11條第1、3、4款之約定，自應由原告負擔修繕費用。又綜觀系爭契約第11條第4款之約定、民法第196條、第213條第1項、第3項之規定，如前開家具得以修繕，應以修繕為方式回復原狀。然依被告於前開對話紀錄所主張沙發、窗簾、床板、電視櫃之原價分別為7,980元、3,030元、2,000元、5,000元，以及前開家具以使用約1年等情，為原告未加以爭執，本件家具受損程度尚非毀損至不堪使用，而被告未能提出對於各項家具之具體修繕費用單據，顯不能證明其損害之數額，且其證明顯有重大困難，本院依民事訴訟法第222條第2項規定，審酌本件家具雖有受損，但沙發、窗簾、床板之受損範圍僅係表面局部損壞，電視櫃係邊框木條破損，損壞均未達影響家具本身完整使用功能之程度，以及物之折舊因素等一切情況，認被告

因原告所飼寵物損壞沙發、窗簾、床板、電視櫃之損害，以8,000元計算為適當。被告以前開家具損害賠償之債權為抵銷抗辯，應為有理由。至被告抗辯：系爭房屋全室皆有異味，須支出之特殊清潔及除臭費用，且沙發布面遭寵物滲尿，沙發須換新等語，惟原告主張已有請專業清潔公司人員打掃，並提出原告與清潔公司之對話紀錄為佐（見本院卷第105頁），而被告不能對於系爭房屋全室皆有異味，以及沙發遭寵物滲尿之情形提出任何具體事證，難認被告此部分辯解可採。關於被告抗辯浴室排水孔完全堵塞、屋內環境髒亂、廚房與家電佈滿髒污乙節，惟觀前開髒污及破損照片，可見被告所稱髒污、破損，無非係排水孔有水垢、頭髮毛屑、抹布擦拭有灰塵、有小蟑螂、牆壁、冷氣機、冰箱、廚房有部分髒污、鏡子非光亮整潔，但此等髒污均屬日常生活正常使用痕跡，且均係普通清潔即可回復原狀之髒污，被告以此認為原告違反善良管理人之注意義務，而依系爭契約第5條之約定，拒絕返還前開押租金，難認有據。故原告所得請求返還之押租金41,000元，應扣除寵物損壞沙發、窗簾、床板、電視櫃之損害8,000元。

㈤被告抗辯：原告應自負水電、瓦斯費，被告曾為原告代墊水電、瓦斯費3,550元。被告以代墊水電及瓦斯費3,550元為抵銷等語。系爭契約第4條中段約定，水電費依帳單兩個月繳納一次，有前開契約書可考。而被告此部分之抗辯有前開兩造間之對話紀錄為憑，可見被告曾於114年6月4日傳送瓦斯費403元之帳單照片，原告答以「這個瓦斯費可以最後跟押金一起扣就好嘛」，及被告於114年6月29日傳送「水電還有瓦斯要明天才能打去公司問案照片算費用多少，等費用出來後再跟你說，謝謝」，經原告答以「ok」，又被告於114年6月30日傳送「瓦斯254 上期365。電 上期1498 這期671。水費上期232 這期127。水 電 瓦斯費用在這」，經原告答以「還有 水電瓦斯要一起結清」，以及被告於114年7月1日傳送「瓦斯電水的部分 619+2169+359=3147」之訊息（見本院

卷第409至411、423、495至497頁），可見對於被告向原告表示有待結清之水電費、瓦斯費，原告始終未爭執其數額以及其未繳納之事實，足認被告抗辯原告依系爭契約第4條中段之約定，應自負水電、瓦斯費，且原告尚有水電、瓦斯費共3,550元（計算式：3,147＋403＝3,550）未繳納，由被告代繳3,550元等情為實，則原告因此無正當理由受有被告為其代繳水電、瓦斯費3,550元之不當得利，被告依不當得利之規定，得向原告請求返還。從而，被告向原告以此為抵銷抗辯，亦為有據，應認被告應返還原告之押租金，除應扣除寵物損壞沙發、窗簾、床板、電視櫃之損害8,000元，亦應扣除被告代繳水電、瓦斯費3,550元，被告應返還原告押租金29,450元。

㈥被告另抗辯：原告與男友同居係違反系爭契約第7條、第9條第3款之約定，隱瞞另有共同承租人且引進外人居住，依系爭契約第10條應支付相當於1個月之租金為懲罰性違約金。然被告未能就原告之男友事實上居住在系爭房屋等情，提出任何具體事證，難認被告之辯解為實。即便原告與男友同居於系爭房屋，依系爭契約第7條約定：承租人不得將房屋全部或一部轉租、出借、頂讓、變相由他人使用、轉讓租賃權與他人。考其約定目的係因房屋租賃重視出租人對承租人之信賴關係，因此承租人不能任意將租賃物之使用權任意交予他人，又該約定中「變相由他人使用」緊接在「轉租、出借、頂讓、轉讓租賃權」之後，解釋上自應為同質之解釋，顯見該概括規定之目的，係為補足前述具體行為以外，其他實質上移轉占有、獲取對價或使租賃權主體發生更迭之行為。然原告與他人同居並無轉租、出借、頂讓、轉讓租賃權之行為，且原告仍居住在系爭房屋內，尚難認原告與他人同居已實質變更系爭契約之主體，因此仍不能認原告與他人同居之行為違反系爭契約第7條。且系爭契約第9條第3款雖約定承租人不得引進外人居住，但系爭契約第10條約定，承租人違約時，經出租人催告限期改善而不改正時，應支付相當

於1個月租金之懲罰性違約金，出租人得隨時終止契約。而被告亦未提出曾就原告違約之事實催告限期改善之任何事證，是被告無從依系爭契約第10條之約定，請求原告支付懲罰性違約金，亦無從以該違約金債權為抵銷抗辯，被告所辯難認有據。

㈦至被告辯稱：原告曾以強占房屋、搬走被告家具作為談判籌碼，原告毫無誠信，應給付被告懲罰性違約金等語。惟被告此部分之辯解並無法律或系爭契約之約定可循，被告單以原告之態度問題認原告應給付懲罰性違約金，洵屬無據。

㈧末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；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，民法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為百分之5，亦為同法第203條所明定。本件原告於114年8月1日起訴，起訴狀繕本於114年9月18日送達被告，此有本院送達證書附卷可按（見本院卷第43頁），應生催告效力而自翌日負遲延責任，則原告就前開得請求金額，併請求被告自114年9月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付29,450元，及自114年9月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍請求，即屬無據，應予駁回。

六、原告勝訴部分，係依民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。另依同法第392條第2項規定，職權宣告被告如預供擔保，免為假執行。

七、本院依職權確定訴訟費用額為1,500元（第一審裁判費），

其中1,050元及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息應由被告負擔，餘由原告負擔。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　2　　日

橋頭簡易庭　法　官　陳姿瑄

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由（須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　2　　日

書記官　郭力瑋