

臺灣橋頭地方法院小額民事判決

115年度橋小字第864號

原告 旺來環保科技有限公司

法定代理人 王詒燁

被告 車素華

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣47,960元，及自民國115年5月1日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔49%，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告以新臺幣47,960元為原告供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項準用同法第385條第1項規定，依原告之聲請由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

原告前向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋），兩造並就該房屋1樓與地下室及2樓至4樓分別簽立租賃契約（下合稱系爭租約），前者押租金為新臺幣（下同）10,000元，後者押租金則為40,000元。而租

01 賃期間均已於民國114年6月30日屆滿，並經原告將系爭房屋
02 點交返還被告，依系爭租約第4條約定，被告自應返還押租
03 金，惟被告迄今尚未返還，原告自得依約請求被告返還押租
04 金50,000元。另兩造口頭約定，因本件租賃導致被告增加之
05 綜合所得稅由原告先行墊付每月2,000元，合計已給付被告4
06 8,000元，惟被告並未提出任何證明文件佐證增加之數額，
07 其受領該部分款項，即屬無法律上原因，原告應得依不當得
08 利之法律關係請求被告返還該款項等語，並聲明：(一)被告應
09 給付原告98,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按
10 週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

11 三、被告則以：

12 原告於承租時曾表達會長期承租，雙方應默示租期屆滿後當
13 然續約，惟原告卻於第二年租約屆滿前1日始告知不再續
14 租，應賠償被告1個月租金之損失27,000元。另原告承租期
15 間，造成系爭房屋如附表所示之損壞，亦應賠償被告之損害
16 共90,440元，經以押租金抵扣後已無餘額，被告自毋庸再返
17 還押押租金。又被告自始並未與原告約定代墊綜合所得稅等
18 情事，原告該部分主張並無理由等語資為抗辯，並聲明：(一)
19 原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔
20 保請准宣告免為假執行。

21 四、得心證之理由：

22 (一)原告主張兩造間簽立系爭租約，由原告向被告承租系爭房
23 屋，原告並已交付押租金共50,000元予被告，而系爭租約已
24 於114年6月30日屆滿，經原告將系爭房屋點交返還被告等
25 節，業據原告提出系爭租約、點交紀錄等為證（見本院卷第
26 9至37頁），且為被告所不爭執，堪信屬實。而依系爭租約
27 第4條約定，出租人應於租期屆滿承租人返還房屋時返還押
28 租金，是兩造間租賃契約既因租期屆滿而消滅，且原告已依
29 約交還系爭房屋，除被告有得扣除押租金之事由，原則上被
30 告即應負有返還押租金之義務。

31 (二)被告雖辯稱原告於承租時曾表達會長期承租，雙方應默示租

01 期屆滿後當然續約，惟原告卻於第二年租約屆滿前1日始告
02 知不再續租，應賠償被告1個月租金之損失27,000元云云，
03 惟為原告所否認，且系爭租約就此亦無任何記載，自難認兩
04 造間確有此一約定。況系爭租約亦未約定承租人未提前告知
05 不續約應賠償1個月租金之約定，被告辯稱原告應賠償1個月
06 租金，自無任何法律上依據，應無理由。

07 (三)又按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
08 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人應以
09 善良管理人之注意，保管租賃物，民法第438條第1項、第43
10 2條第1項前段各有明文。另按承租人應以善良管理人資注
11 意，保管、使用租賃住宅。承租人違反前項義務，致租賃住
12 宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依
13 租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此
14 限。前項承租人應賠償之金額，得由第4條第1項規定之押金
15 中抵充，如有不足，得向承租人請求給付不足之金額，則為
16 系爭租約第11條約定在案。依上開規定及約定，原告承租系
17 爭房屋自應以善良管理人之注意使用之，如於承租期間違背
18 上開注意義務致系爭房屋及附屬設備毀損者，原告即應負損
19 害賠償之責。又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契
20 約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第213
21 條第1項定有明文。所謂回復原狀，除當事人有特別約定
22 外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，即租賃物返
23 還時應具有何種狀態，應衡酌租賃物之折舊與合於約定方法
24 使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程
25 度、一般交易習慣及誠信原則等，而非回復租賃物之原本狀
26 態。

27 (四)查被告辯稱原告承租系爭房屋期間造成如附表所示之損壞而
28 應負賠償責任，惟經本院審酌後，得請求賠償之金額及理由
29 均詳如附表所示。從而，被告得自押租金扣抵之金額既為2,
30 040元（計算式：2,000+40=2,040），經扣除後被告尚應
31 返還之押租金數額為47,960元（計算式：50,000-2,040=4

01 7,960)。

02 (五)至原告主張有代墊綜合所得稅48,000元，並依不當得利之法
03 律關係請求被告返還部分，為被告所否認，自應由原告先就
04 有交付被告該等款項此一權利發生事實舉證加以證明。原告
05 就此雖另提出扣繳憑單為證（見本院卷第43至44頁），惟該
06 等資料均係依原告之申報所製作，自難作為確有交付被告款
07 項之證明，仍僅能認原告交付之金額為24,000元。原告雖又
08 主張每月2,000元即為租金中之2,000元云云，然系爭租約中
09 就此並無任何記載，自難認租金中已包含原告此部分主張之
10 2,000元，而無從為有利原告之認定。從而，依現有事證，
11 既無從證明原告有於租金外，另行交付原告所指代墊所得稅
12 款項之情形，自難認被告因而受有任何利益，原告依不當得
13 利之法律關係請求被告返還所受利益，應無理由。

14 五、綜上所述，系爭租約既因租期屆滿而終止，並經原告返還系
15 爭房屋予被告，被告應負有返還押租金之義務，經扣除得扣
16 抵之損害數額後，被告應返還之金額為47,960元。另原告並
17 未證明有另行交付代墊所得稅款項，應無從依不當得利之法
18 律關係請求被告返還該等款項。從而，原告依系爭租約第4
19 條及不當得利之法律關係請求被告返還押租金及代墊稅款，
20 於請求被告給付47,960元及自起訴狀繕本送達翌日即115年5
21 月1日起至清償日止按週年利率5%計算利息之範圍內，為有
22 理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。
23 另本件係就小額訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，爰依民
24 事訴訟法第436條之20規定，依職權宣告假執行，並依同法
25 第392條第2項規定，依職權酌定相當之數額為被告如供擔保
26 得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請即
27 失所附麗，應予駁回。

28 六、本件係小額訴訟程序，依民事訴訟法第436條之19第1項規
29 定，法院為訴訟費用之裁判時，併確定訴訟費用額為1,500
30 元，並依同法第79條、第91條第3項，諭知訴訟費用負擔如
31 主文第3項所示。

03 附表：
 04

編號	被告抗辯之損壞內容	被告抗辯應賠償金額	本院認定應否賠償之理由	本院認定應賠償金額
1	未經同意要求廠商在廚房加裝插座開關	4,600元	廚房由專業水電廠商加裝開關屬合理之通常使用，尚難認屬毀損系爭房屋，被告應不得依系爭租約第11條約定請求賠償。	0元
2	2樓前廁所馬桶無法進水、燈座故障、2樓後廁所洗手台下水管被拆卸、蓮蓬頭損壞、5間廁所均髒污，4間廁所水晶玻璃均呈霧狀無法復原	5,000元	被告並未證明原告有何不正常使用導致馬桶及燈座故障及玻璃霧狀之情事，依系爭租約第8條約定，應屬出租人負責修繕之範圍，且系爭租約亦未約定返還房屋時承租人應予清潔，縱有髒污亦無由承租人自行清理之義務，且難認屬損壞，除依被告提出之照片已損壞之洗手台水管及蓮蓬頭外，其餘部分應不得請求賠償。水管及蓮蓬頭部分，被告雖未提出另行購買之單據，惟其既確實受有該部分損害，本院依民事訴訟法第222條第2項規定，酌定賠償金額為2,000元。	2,000元
3	拖把遺失，清潔新造大理石牆、流理台、冰箱及屋內	2,500元	被告並未證明系爭房屋交付予原告時即附有拖把，且系爭租約亦未約定返還房屋時承租人應予清潔，自均難請求原告賠償。	0元
4	4樓前房間白色三層鐵櫃、2樓前房間三層PP櫃遺失	1,650元	該等櫃子並未在系爭租約點交之清單中，被告亦未證明系爭房屋交付原告時確實附有該等櫃子，自難請求原告賠償。	0元
5	瓦斯熱水器2台及瓦斯桶2桶	50,500元	被告雖辯稱瓦斯熱水器及瓦斯桶遺失云云，然依原告提出與被告代理人之點交紀錄，點交時確有交付熱水器2台（見本院卷第37頁），且該等瓦斯熱水器及瓦斯桶，並非系爭租約約定應點交之項目，足徵應非屬系爭租約之範圍，縱被告因此受有損害，亦無從自押租金中扣除，而應另行向原告請求賠償，故被告應不得就此部分扣除押租金。	0元
6	廚房不銹鋼碗架及大同電鍋	2,150元	該等碗架及電鍋並未在系爭租約點交之清單中，被告亦未證明系爭房屋交付原告時確實附有該等碗架及電鍋，自難請求原告賠償。	0元
7	鑰匙歸還不全	40元	被告就此已提出鑰匙缺失照片為證（見本院卷第111頁），且前述點交	40元

			紀錄亦記載鑰匙未全部返還之情形，應得請求原告賠償。被告雖未提出另行購買之單據，惟其既確實受有該部分損害，本院依民事訴訟法第222條第2項規定，酌定賠償金額為被告抗辯之40元。	
8	門口磁磚破損	24,000元	被告就此雖提出磁磚破損照片為證（見本院卷第113頁），然該等磁磚係位於系爭房屋前騎樓，而系爭租約則約定門口騎樓做為停車位使用（見本院卷第24頁），足徵縱有車輛壓過該磁磚，亦符合兩造約定之使用，又無證據證明係因原告不當使用造成該等磁磚之損壞，應無從請求原告賠償。	0元

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。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），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 7 月 31 日

書記官 葉玉芬