

臺灣桃園地方法院小額民事判決

114年度壠小字第908號

原告 馮玄莊

訴訟代理人 張瑤

被告 陳紀銘

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國114年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣2萬5000元，及自民國114年6月25日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1,500元，其中新臺幣928元由被告負擔，並自本判決確定日之翌日起至清償日止，加給按年利率百分之5計算之利息；餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣2萬5000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理 由 要 領

- 一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除下列理由要領外，僅記載主文，其餘省略。
- 二、原告主張：原告前向被告承租桃園市○○區○○○街00巷0號房屋(下稱系爭房屋)，租金2萬2000元，並支付押租金4萬4000元予被告。租期屆滿後，原告復自113年4月23日起向被告續租系爭房屋，但未約定到期日，而因原告有反應房租太貴，並跟被告提出不用繳管理費才續租，經被告同意後，租金調整為2萬元。嗣因被告要求原告繳交房屋稅，原告不同意，故於113年3月23日終止租約，並於同年3月20日偕同房屋仲介點交房屋。惟事後被告指稱房屋打掃不乾淨，要求原

01 告支付清潔費，但原告已清掃乾淨，且使用過的房屋不可能
02 要求回復跟新的一樣。被告另稱原告未繳管理費，惟第一次
03 承租時是原告繳管理費，續約時被告有同意原告不用繳管理
04 費。但被告卻以此拒絕返還押租金，爰提起本件訴訟，請求
05 被告返還押租金等語。並聲明：被告應給付原告4萬400元，
06 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之
07 利息。

08 三、被告則以：兩造間租賃契約載明押租金為4萬元，並非原告
09 主張之4萬4000元。而原告終止租約返還系爭房屋時。系爭
10 房屋環境髒亂未打掃乾淨，被告因此支出清潔費1萬5000
11 元。且系爭房屋牆面嚴重刮傷毀損，被告因而支付全室油漆
12 費5萬6000元。另原告未依約定支付111年4月至113年4月之
13 管理費3萬2550元。上開回復原狀所需費用及原告應支付之
14 費用以押租金抵充後，原告已無押租金可請求返還等語，資
15 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，
16 願供擔保請准宣告假執行。

17 四、是依上開說明，以下僅就(一)押租金之金額為何？(二)原告
18 得請求返還押租金之數額為何？記載理由要領如下：

19 (一)押租金之金額為何？

20 1、按押租金契約為要物契約，以金錢之交付為其成立要件

21 (最高法院65年台上字第156號判例參照)。又當事人主張
22 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法
23 第277條定有明文。

24 2、本件原告主張交付被告押租金之金額為4萬4000元，然為被
25 告所否之，故依前揭說明，因押租金契約為要物契約，應
26 由原告就已交付押租金4萬4000元乙事負舉證責任。經查，
27 觀諸被告提出兩造間111年4月23日至113年4月22日之租賃
28 契約(見本院卷第51頁)，約定之押租金為4萬元，而113年4
29 月23日兩造續約之租賃契約並未再另約定押租金(見本院卷
30 第8頁)，顯見兩造係以原租賃契約之押租金充作續約租賃
31 契約之押租金，被告並就押租金於4萬元範圍內並不爭執，

而原告主張押租金超過4萬元部分，並未提出證據證明，故應堪認押租金之金額為4萬元。

(二)原告得請求返還押租金之數額為何？

1、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號判決意旨參照）。被告固不否認尚有押租金4萬元未返還原告，惟以前揭情詞置辯，被告自應就原告負有前開應自押租金抵充之債務乙節負舉證之責任。

2、清潔費、油漆費部分：

(1)按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；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，但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第438條第1項、第432條第1項前段及第2項亦定有明文。又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂回復原狀，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，亦即合於約定方法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度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之原有狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具等），本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之原有狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。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，民事訴訟法第222條第2項亦有明定。

01 (2)經查，被告抗辯原告返還房屋時未將房屋清潔乾淨，業據
02 其提出房屋照片為證(見本院卷第60-61、67-68、70-74、
03 78、108-109頁)，該照片確實顯示部分地面未清潔乾淨、
04 部分地面有蟑螂屍體、瓦斯爐、抽油煙機未清潔乾淨等情
05 形，然參酌原告所提出之交屋時之照片(見本院卷第126、
06 131、134-146頁)，可知被告所指未清潔完全部分，僅占
07 系爭房屋之一小部分，系爭房屋大部分已清潔乾淨。而被
08 告所提出之清潔房屋收據係記載系爭房屋全部(1至3樓)，
09 可知被告所支付1萬5000元之清潔費，並非只有前開可認
10 定原告未清潔完全之部分。則本院依上開照片比例計算，
11 認其中僅5,000元之清潔費，屬清潔原告未清潔完成之部
12 分，而得自押租金中抵充。

13 (3)次查，被告抗辯系爭房屋牆面嚴重刮傷毀損等情，業據其
14 提出照片為證(見本院卷第62-66、75-77、79-123)。其中
15 部分牆面汙損嚴重部分，雖可認非自然耗損所致，惟大部
16 分應屬系爭房屋隨著時間之經過及正常使用，建築物本即
17 有折舊及自然耗損之問題，難認全部均屬原告應負責修復
18 之部分。而被告所提出之5萬6000元係全室油漆估價單(見
19 本院卷第45頁)，未區分屬自然耗損部分，或原告不當使
20 用造成部分，則本院審酌被告提出之照片及占全房屋之比
21 例，認其中1萬元之油漆費，屬原告應復回復原狀之部
22 分，而得自押租金中抵充。

23 3、管理費部分：

24 (1)經查，兩造間111年4月23日至113年4月22日之租賃契約，
25 約定管理費由被告繳納(見本院卷第51頁)，而113年4月23
26 日之租賃契約則未約定管理費由原告繳納(見本院卷第8
27 頁)，則113年4月23日後之管理費，因被告為系爭房屋之
28 所有權人，且未約定由原告繳納，自應由被告繳納。

29 (2)被告抗辯原告未繳納111年4月至113年4月之管理費，雖提
30 出管理費繳納證明為證(見本院卷第43頁)，然為原告所否
31 認。查，被告提出之管理費繳納證明係記載系爭房屋有繳

01 納111年4月至113年4月之管理費，但無法得知是由何人繳
02 納。而參以上開管理費係兩造間原租賃契約存續期間所生
03 之管理費，倘若原告並未繳納租賃期間之管理費，且金額
04 已高達3萬2550元，被告豈會於113年4月23日時，未要求
05 原告先支付管理費，或以押租金先抵充管理費，要求原告
06 補足押租金後，再同意與原告續約，反而係直接與原告續
07 約，且未再就管理費約定由原告給付，顯然與常情不符。
08 故應認原告主張其有支付上開期間之管理費，較可採信。

09 4、從而，押租金為4萬元，經抵充被告得請求賠償之金額1萬5
10 000元(計算式：5,000元+1萬元=1萬5000元)後，原告得請
11 求返還押租金之金額為2萬5000元(計算式：4萬元-1萬5000
12 元=2萬5000元)。逾此部分，則無理由，應予駁回。

13 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日
14 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

15 以上為正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日
21 書記官 黃建霖

22 附錄：

23 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

24 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
25 理由，不得為之。

26 二、民事訴訟法第436條之25：

27 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

28 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

29 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

30 三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項
31 規定於小額事件之上訴程式準用之）上訴狀內未表明上訴理

01 由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二
02 審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定
03 駁回之。