臺灣桃園地方法院小額民事判決

115年度壢小字第424號

原　　告　吳昕晨

被　　告　台一不動產股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭皓謙

訴訟代理人　陳宏霖

被　　告　江信彥

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告台一不動產股份有限公司應給付原告新臺幣4,000元，及自民國115年2月13日起至清償日止，按週年利率百分之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元由被告台一不動產股份有限公司負擔新臺幣350元，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告台一不動產股份有限公司如以新臺幣4,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、原告主張：原告自民國113年12月21日起至114年12月20日止向被告台一不動產股份有限公司（下稱台一公司）承租門牌號碼桃園市○○區○○○街000號9樓房屋（下稱系爭房屋），簽訂社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），約定月租金新臺幣（下同）1萬1,200元，原告並依約給付押金2萬2,400元予台一公司。嗣原告於114年12月19日將系爭房屋回復原狀並返還台一公司，台一公司卻僅退還1萬3,900元部分之押金，並以床墊、浴室玻璃門、排油煙機、沙發及餐桌等有髒污，以及浴室2電燈損壞為由，不願退還其餘8,500元部分之押金（下稱系爭押金）。惟原告已經完成清潔，如有痕

跡亦僅屬正常使用之耗損，應由台一公司自行承擔。被告於系爭租約終止後亦無保有系爭押金利益之法律上原因，致原告受有損害。爰依系爭租約第4條第2項及不當得利法律關係，訴請被告返還押金等詞，並聲明：被告應給付原告8,500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：原告未盡善良管理人注意義務，導致系爭房屋中床墊、浴室玻璃門、排油煙機、沙發及餐桌髒污，浴室2電燈因而損壞，床墊部分新品原為1萬元，更換3,500元之新床墊並考量折舊後僅扣除押金3,000元；浴室玻璃門、排油煙機、沙發及餐桌等髒污部分委由清潔公司處理，花費3,500元；浴室2電燈部分維修費用則為2,000元等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷

㈠原告上開主張兩造成立系爭租約，業據原告提出臺灣桃園地方法院所屬民間公證人王柯雅菱事務所113年度桃院民公雅字第00401號公證書、社會住宅轉租契約書、通訊軟體LINE對話紀錄擷圖、系爭房屋照片等件（本院卷第6-26頁）為證，被告復不爭執，自堪信實。

㈡系爭租約第4條約定：「（第1項）押金由租賃雙方約定為2個月租金，金額為22,400元整(最高不得超過2個月租金之總額)。承租人應於簽訂本契約之同時給付包租業。（第2項）前項押金，除有第13條第3項、第14條第4項及第19條第2項得抵充之情形外，包租業應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。」（本院卷第7頁反面）系爭租約第11條約定：「（第2項）承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。（第3項）承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用，致有變更或毀損者，不在此限。」（本院卷第8頁反面）。又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）。上開承租人違反善良管理人之注意義務致租賃住宅毀損或滅失，應排除承租人以合於約定方法使用收益所造成之自然耗損，並應斟酌一般交易習慣、誠信原則以及租賃物之折舊等狀態。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，強求出租人保持租賃物之原有狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。

㈢經本院當庭勘驗兩造所提系爭房屋照片，系爭房屋中之床墊（本院卷第17及48頁）於出租前並無黃色污漬，點交時則有黃色污漬，難認為依通常之使用方法所致；浴室玻璃門（本院卷第25、46-47頁）於出租前乾淨無水漬，點交時則有鏽斑及黃色污漬，黃色污漬部分難認為依通常之使用方法所致；排油煙機（本院卷第18及49頁）於出租前無鏽斑及黃色污漬，點交時則有鏽斑及黃色污漬，黃色污漬部分難認為依通常之使用方法所致；浴室2電燈（本院卷第47頁）燈座翹起，有本院勘驗筆錄在卷可參（本院卷第65頁）。又浴室2電燈部分，對照出租前照片（本院卷第25及46頁），足見燈座無翹起，難認燈座翹起為依通常之使用方法所致；餐桌部分，對比兩造所提系爭房屋照片（本院卷第20、26及48頁），出租前乾淨無使用痕跡，點交時則有白色及深色痕跡，深色痕跡難認為依通常之使用方法所致；至於沙發部分，觀諸兩造所提系爭房屋照片（本院卷第20、26、46及49頁），難認有何毀損之情。本院審酌一般設備本即隨通常使用及時間經過，產生鏽斑及使用痕跡，是就此應認屬於自然耗損；惟系爭房屋中之床墊、浴室玻璃門、排油煙機均有黃色污漬，餐桌有深色痕跡、浴室2電燈燈座翹起，難認為依通常之使用方法所致損傷，足認原告未以善良管理人之注意

為保管使用，應負損害賠償責任。

㈣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條定有明文。系爭房屋中之床墊、浴室玻璃門、排油煙機均有黃色污漬，餐桌有深色痕跡、浴室2電燈燈座翹起，足認台一公司已證明受有損害。惟台一公司就系爭房屋中之床墊之使用年數及原先價值1萬元，浴室玻璃門、排油煙機及餐桌委由清潔公司處理，花費3,500元，以及浴室2電燈之使用年數等節，並未提出佐證，爰審酌上開設備受損情節等一切情狀，酌定台一公司此部分所受損害額為4,500元，台一公司保有系爭押金抵充此損害額部分之利益，非無法律上原因，原告得請求台一公司返還之數額為4,000元。

㈤至原告主張被告江信彥（下稱江信彥）應返還系爭押金等語，惟觀上開公證書、社會住宅轉租契約書及切結書等件，均載明出租人為台一公司，江信彥僅為出租人代理人（本院卷第5-14頁），足見系爭租約之當事人為原告與台一公司，原告自無從依系爭租約請求江信彥返還系爭押金。又原告亦自承依約給付押金2萬2,400元予台一公司等語（本院卷第64頁反面），則江信彥亦非受有系爭押金利益之人，原告自亦無從依不當得利法律關係，訴請江信彥返還不當得利。

㈥從而，原告依系爭租約第4條第2項，請求台一公司返還賸餘押金4,000元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

四、末本件返還押金之債權屬無確定期限之給付，且以支付金錢為標的，而起訴狀繕本於115年2月12日送達台一公司，有本院送達證書在卷足憑（本院卷第31頁），是原告併請求台一公司自起訴狀繕本送達翌日即115年2月13日起至清償日止，按年息百分之5計付之利息，為有理由，亦應准許。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　13　　日

中壢簡易庭　　法　官　林建成

以上為正本係照原本作成。

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，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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　13　　日

書記官　林伊文

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：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項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由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。