

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹北簡字第36號

原告 華藝科技股份有限公司

法定代理人 陳采賦

訴訟代理人 吳尚昆律師

葉思慧律師

被告 竹鈺生技開發有限公司

法定代理人 蘇新權

訴訟代理人 彭雅暄

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國111年2月23日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾玖萬壹仟伍佰玖拾陸元，及自民國一一〇年十二月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾玖萬壹仟伍佰玖拾陸元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）219,000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。嗣於訴訟進行中變更請求金額為192,596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（見本院卷

第103頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，自應准許。

## 貳、實體方面：

一、原告主張：原告前自民國106年4月1日起至108年3月1日止向訴外人昱財企業有限公司（下稱昱財公司）承租其所有位於新竹縣○○市○○街00號3樓之12房屋（下稱系爭房屋），雙方約定每月租金73,000元，原告並依租約第3條第1項約定給付保證金219,000元（下稱系爭押租金）予昱財公司，嗣原告與昱財公司間就系爭房屋之租賃契約關係由被告承受，原告並於108年4月1日起向被告續租系爭房屋1年，惟原告於109年3月31日租期屆滿後騰空返還系爭房屋，並請求被告返還系爭押租金，詎遭被告以修繕系爭房屋為由表示該修繕費用155,400元擬自系爭押租金中扣除，然原告於搬遷時曾有拍照記錄，無論是清潔或天花板修復均無問題，被告以原告損壞租賃物為由拒絕返還押租金，並無實據。又被告提出其代繳管理費、水電費等共計38,125元，然自109年4月1日起關於系爭房屋之相關費用與原告無涉，原告願自行扣除109年3月31日前之水電、管理費共計26,404元，則被告尚應返還押租金192,596元。爰聲明：被告應給付原告192,596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。訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：原告於租約屆期後未將系爭房屋回復原狀，其中燈管缺少、冷氣孔、線路及線路孔修改、牆面、天花板、排煙閘門等處未復原、門鎖更新未繳回鑰匙、窗簾、地板、牆面及壁紙損壞、垃圾未清除，為此被告支出修復費用155,400元；另被告為原告代償如附表所示管理費、水電費共計38,125元，則原告請求返還之押租金應扣除上開費用。爰答辯聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利益判決，願供擔保免為假執行。

## 三、法院之判斷：

本件原告主張兩造間之系爭房屋租賃關係已於109年3月31日

01 屆滿而終止，被告於扣除水電、管理費後，依約應返還押租  
02 金192,596元等語，業據其提出租賃契約書為證，被告固不  
03 爭執其與原告間之租賃契約已屆期終止，並曾收受系爭押租  
04 金，惟以前開情詞置辯。經查：

05 (一) 依國內一般之房屋租賃實務，習慣於租賃契約中約定承租  
06 人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義  
07 務。而所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，  
08 固係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合  
09 於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管  
10 維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃  
11 物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀  
12 態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝  
13 潢、設施（如牆面油漆、燈具），本即有折舊及自然耗損  
14 等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強  
15 人所難，亦非法律所應保護之權利。然除此之外，承租人  
16 因過失致租賃物有毀損情況，仍負有回復原狀之義務，如  
17 不回復，出租人即得請求支付回復原狀所必要之費用，以  
18 代回復原狀，並從押金中扣抵所支出之費用。又按當事人  
19 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴  
20 訟法第277條前段定有明文。

21 (二) 被告固主張系爭房屋有如卷附照片所示之損壞情形（見本  
22 院卷第135-145頁），然多為原告所否認，並主張「承認  
23 兩牆面之釘痕，但修復工程只要幾百塊」等語（見本院卷  
24 第132頁）。經查，依原告所提兩造間通訊軟體LINE對話  
25 紀錄（見本院卷第47-59頁），可見被告於原告返還系爭  
26 房屋後之109年4月6日即傳送如原證5所示之修繕工程報價  
27 單（見本院卷第61頁）及系爭房屋損壞情形照片予原告，  
28 斯時原告回應：「不關我的事，我接收的房子時已經是這  
29 樣」、「您的報價我不接受」、「我們做IC設計，不可能  
30 把什麼地板撬個洞」、「通氣管的牆面釘痕是我們做的，  
31 我認」、「我已經恢復成交屋時的狀態」、「頂多是牆壁

01 上的螺絲孔是我們造成」等語，是兩造間於109年4月初就  
02 系爭房屋是否已回復原狀、有無修繕之必要等節已有爭  
03 執。本院審酌兩造所提系爭房屋返還時之現場屋況照片  
04 （見本院卷第107-127頁、第135-145頁）確有明顯不同，  
05 被告並未能提出系爭房屋出租前之照片以供比對，實無法  
06 知悉出租前房屋「現狀」（參租賃契約第1條第2項約定）  
07 為何，猶以被告於109年4月初即知悉原告對系爭房屋受損  
08 情形予以否認，縱其嗣後自為修繕，衡情當會保留相關事  
09 證單據以待日後主張、追索，然迄至本院111年2月23日言  
10 詞辯論終結時，被告均未能提出除上開照片和報價單以外  
11 之證據以實其說，加以被告自承「我們大整修後，下一個  
12 房客又不要，我們又拆除」等語（見本院卷第132頁），  
13 則系爭房屋已無修繕成果可供勘查，被告是否確有支出如  
14 報價單所示之金額修繕房屋，已非無疑。再者，原告自10  
15 6年4月1日起承租系爭房屋使用3年，房屋內之陳設本有隨  
16 著時間之經過而產生折舊及自然耗損現象之情形，尚不能  
17 僅因房屋內各設施未如出租前之狀態，即認為承租人有未  
18 盡善良管理人之注意義務，並令其負損害賠償之責。

19 （三）承前所述，依被告所提之照片和報價單無法判斷系爭房屋  
20 損壞情形是否為原告於租賃期間造成之損壞，抑或系爭房  
21 屋使用長達3年而生之自然耗損亦屬真偽不明，也無法認  
22 定被告所稱必須修復之程度及修復費用是否屬實，則被告  
23 就該等損害非屬自然耗損，而係原告違反善良管理人之注  
24 意義務、不依約定之方法或租賃物之性質，保管、使用、  
25 收益系爭房屋所致，既未舉證證明之，其請求原告賠償此  
26 部分房屋毀損損害，核非有據。惟牆面釘痕係可歸責原告  
27 之損壞，為原告所自承，但因無資料可確認此部分復原所  
28 需金額，本院爰依民事訴訟法第222條第2項，並審酌受損  
29 情形、復原所需施作範圍及通常行情等因素，認被告得扣  
30 除之金額以1,000元為適當。另如附表所示之水電、管理  
31 費，依租約第7條第1項約定應由承租人負擔，經核被告所

01 提相關單據，部分費用係原告返還系爭房屋後所生，此部  
02 分應予剔除，則於原告承租期間應負擔之水電、管理費應  
03 為25,756元（詳如附表說明），原告同意以26,404元予以  
04 扣抵系爭押租金，自當准許。從而，兩造租約既已終止，  
05 則被告應負返還押租金之責，經扣除原告應負擔之損害賠  
06 償1,000元及水電、管理費26,404元後，被告尚須返還押  
07 租金191,596元（計算式：219,000－1,000－26,404＝19  
08 1,596）。

09 （四）末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依  
10 法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於  
11 債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，  
12 負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序  
13 送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之  
14 效力。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
15 者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第229條第  
16 2項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告返還押租  
17 金，係以支付金錢為標的，且兩造並未約定期限及利率，  
18 故原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即110年12月2  
19 8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，應予准  
20 許。

21 四、從而，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付191,596  
22 元及自110年12月28日至清償日止，按年息百分之5計算之利  
23 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應  
24 予駁回。

25 五、本件為適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，就被告  
26 敗訴部分，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依  
27 職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執  
28 行，核無不合，爰酌定相當金額准被告供擔保後得免為假執  
29 行。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
31 審酌後，認均與判決結果無影響，爰不一一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 3 月 18 日

竹北簡易庭 法官 傅伊君

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按他造當事人之人數附繕本）；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 111 年 3 月 21 日

書記官 李勻淨

附表：

| 項目                      | 被告主張之代償金額 | 本院之認定  | 說明            |
|-------------------------|-----------|--------|---------------|
| 109年2月份管理費              | 9,043     | 9,043  |               |
| 109年3月份管理費              | 9,043     | 9,043  |               |
| 109年4月份管理費              | 9,043     | 0      | 非租賃期間         |
| 公共電費108.11.12-108.12.10 | 957       | 957    |               |
| 公共電費108.12.11-109.01.08 | 942       | 942    |               |
| 公共電費109.01.09-109.02.12 | 1,009     | 1,009  |               |
| 公共電費109.02.13-109.03.11 | 917       | 917    |               |
| 公共電費109.03.12-109.04.13 | 1,083     | 656    | 1083×20/33    |
| 公共電費109.04.14-109.05.12 | 484       | 0      | 非租賃期間         |
| 車位管理費                   | -800      | -800   | 被告自行扣除        |
| 臨時停車費                   | 20        | 20     |               |
| 電費109.02.13-109.04.13   | 3,584     | 2,820  | 3584×48/61    |
| 電費109.04.14-109.04.30   | 337       | 0      | 非租賃期間         |
| 3月水費                    | 1,148     | 1,148  |               |
| 5月水費                    | 1,293     | 0      |               |
| 4月水費109.04.18-109.04.30 | 22        | 0      |               |
| 合計                      | 38,125    | 25,756 | 原告主張扣除26,404元 |