

臺灣新竹地方法院民事小額判決

112年度竹北小字第307號

原告 呂俊承

被告 康鳳婉

訴訟代理人 徐譚濰

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國112年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬肆仟玖佰壹拾肆元及自民國一一二年五月九日起至清償日止，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元由原告負擔百分之七即新臺幣柒拾元，由被告負擔百分之九十三即新臺幣玖佰參拾元。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳萬肆仟玖佰壹拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：其向被告租賃門牌號碼新竹縣○○市○○○街00號5樓房屋，租期民國109年7月1日起至110年6月30日止，租金每月新臺幣（下同）1萬9,000元、押租金3萬8,000元（下稱系爭租約），系爭租約屆滿後，被告未表示反對續租，繼續收受原告給付之租金轉為不定期租賃，112年2月14日兩造會同退租點交，原告當日歸還鑰匙，在扣除112年2月份半個月租金以及水電費用共1萬1,086元，被告本應退還2萬6,914元押租金，但被告之後陸續以屋內及其附屬設備有毀損為由不退原告押租金，爰依押租金契約法律關係提起本件訴訟，聲明：被告應給付原告2萬6,914元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告112年1月28日通知被告欲在112年2月15日退租，未於1個月前通知被告，依系爭租約第21條、住宅租賃契約應約定及不得約定事項第13點，原告應賠償1個月租金

01 額違約金1萬9,000元；再加上房屋內部經過原告及其同住親
02 屬黏貼異物於牆面上，非屬合理使用之自然耗損，被告聘請
03 他人重新粉刷牆面1萬5,000元，自應由原告負擔；還有屋內
04 化妝台、洗衣機、原木櫃、桌燈、書桌椅等物，亦遭原告損
05 壞，價值初估超過1萬元；又原告搬離時，未將屋內清潔乾
06 淨，應該支付清潔費2,000元，以上總計已超過押租金餘
07 額，故被告無庸返還等語，資為抗辯，爰答辯聲明求為駁回
08 原告之訴及其假執行之聲請，並願供擔保請准宣告免為假執
09 行。

10 三、按，押租金之主要目的既在於擔保承租人履行租賃債務，故
11 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
12 所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有
13 餘額，始生返還押租金之問題，最高法院87年度台上字第16
14 31號判決意旨參見。查，兩造對於被告就租賃門牌號碼新竹
15 縣○○市○○○街00號5樓房屋已收取3萬8,000元押租金，
16 皆無爭執，現因租賃關係所生應履行之債務，雙方在扣除11
17 2年2月份半個月租金以及水電費用共1萬1,086元，則本件被
18 告是否應退還原告2萬6,914元押租金，互為爭執（見本院卷
19 第8頁原告起訴狀、第57頁被告答辯狀），為此本院聽取兩
20 造陳詞暨調查審理全部卷證後，判斷如下：

21 （一）所謂提前終止租約之違約（金）云云：

22 1、按，租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而
23 出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契
24 約，民法第451條定有明文。查，兩造所訂立之系爭租約
25 於110年6月30日期限屆滿後（見本院卷第11頁系爭租
26 約），依既有卷證顯示兩造未有另訂書面新約，原告提出
27 其110年8至10月仍有匯款租金紀錄（見本院卷第81～82頁
28 原證6），並繼續使用收益系爭房屋及至112年2月14日辦
29 理點交並當場歸還房屋鑰匙（見本院卷第74頁筆錄兩造陳
30 述），堪認兩造間所訂立之系爭租約，已因民法第451條
31 之擬制，而視為不定期限繼續租約。

01 2、次按，未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於
02 承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先
03 期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其
04 支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之
05 末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月
06 前通知之，民法第450條第2、3項定有明文，雖被告抗辯
07 稱原告112年1月28日始通知被告，其欲在112年2月15日退
08 租，此違反終止前1個月之先期通知義務云云各語（見本
09 院卷第57頁被告答辯狀），然本件既已轉變成不定期租
10 約，且是由承租人即原告通知出租人即被告終止租約，於
11 是雙方相約112年2月14日會同辦理點交，而被告上開抗辯
12 內容，縱使建立於不違反住宅租賃契約應約定及不得約定
13 事項第13點規定之系爭租約第21條「甲、乙雙方在本契約
14 有效期間內解約，必須在1個月前通知對方，同時支付對
15 方最多1個月租金作為違約金，方可解除契約」（見本院
16 卷第15頁系爭租約），已與不定期租賃不同，無法比附援
17 引，因此被告不得扣除所謂1個月租金額之違約金1萬9,00
18 0元。

19 （二）重新粉刷牆面：

20 按，承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物
21 有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，
22 致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方
23 法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀
24 損者，不在此限，民法第432條定有明文。當事人已證明
25 受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院
26 應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第22
27 2條第2項定有明文。根據被告提出之出租人方面曾於112
28 年2月16日，將租賃房屋照片放上Line群組之紀錄，原告
29 曾經在該群組上詢問1萬5,000元牆面粉刷範圍，得到是整
30 屋全室重新粉刷之答案（見本院卷第75頁筆錄第18行被告
31 訴訟代理人陳述及本院卷第21頁Line對話紀錄），經本院

01 檢視被告提出之放大照片，結果為牆面上確實有雙面膠、
02 掛勾之類之黏貼，於清除時造成牆面損壞之情狀（見本院
03 卷第29頁下方照片），顯然已超出合理方式使用因而導致
04 自然耗損程度之範疇，故原告自負有回復原狀之義務，否
05 則應負損害賠償責任。惟對於賠償金額部分，被告主張整
06 屋全室重新油漆費用1萬5,000元（見本院卷第65頁估價
07 單、第21～23頁Line對話紀錄），然原告損壞之牆面僅有
08 部分，所負回復原狀義務亦僅止於此，其餘牆面縱使有些
09 許痕跡、龜裂（見本院卷第27、31頁），不能排房屋本身
10 材質、施作工法綜合因素所致，被告復無法證明承租人方
11 面有敲打牆面或何種具體破壞舉措，故被告基於維持屋內
12 美觀，逕將非可歸責原告損壞之牆面，統一油漆，費用自
13 不能一併全歸承租人單方負擔，審酌上開各情，爰認本件
14 扣抵金額應以2,000元為適當。

15 （三）所謂屋內物件損壞云云：

- 16 1、被告抗辯屋內化妝台被原告放到陽台吹風日曬雨淋，只能
17 另外以廢棄物處理，價值2,000元（見本院卷第67頁照片
18 編號20），但由該照片難以辨認有何功能性損壞，被告復
19 未通知原告，確認該單方通報大型廢棄物清運，故無從扣
20 抵。
- 21 2、被告抗辯新房客控訴洗衣機過髒又無法以清洗方式回復原
22 狀，因此另行購置新洗衣機5,500元（見本院卷第63、6
23 5、67頁照片編號2、14、17、18、19），衡情一般洗衣機
24 於經年累月使用，本即會累積許多深層髒污、洗衣粉殘留
25 物，附著於洗衣槽內外筒之間及機體上，又無購買年限可
26 考，應認此部分屬於被告出租房屋時，提供附屬設備之成
27 本，不應歸由原告負擔，故不得扣抵。
- 28 3、被告抗辯原木櫃整片掉落、把手脫落、全新桌燈歪斜移
29 位、書桌椅輪脫落（見本院卷第63、65頁照片編號8、9、
30 12），兩造一致表示被告112年2月14日點交房屋時本人有
31 在現場（見本院卷第75頁筆錄第3～5行兩造陳述），然被

告訴訟代理人補稱：屋主委由仲介檢查完之後，再把款項退還給原告，仲介檢查時，沒有會同原告在場或通知原告會同檢查，僅是在112年2月16日自行將屋況拍照，傳於Line群組等語（見本院卷第75頁筆錄被告訴訟代理人陳述），鑑於該等物品具有非固定、隨時可移動之性質，與前述牆面情狀不同，苟若不於承租人交還房屋時，當下會同確認，難以證明損害內容暨判別係由何方造成，而被告本人於112年2月14日既有在場，卻無從速檢查，自難僅憑被告方面事後自行取角拍攝之照片，責由他方即原告承擔，因此不得以此扣抵押租金。

（四）所謂清潔費云云：

被告抗辯因為原告搬離時未把屋內清潔乾淨及遺留物應丟棄而未丟棄，導致被告需要額外支出清潔費2,000元（見本院卷第59頁被告答辯狀及本院卷第65頁照片編號10、11），依照一般生活經驗，住居使用房屋經年，或多或少出現污損，絕對不可能恆久如新，又對於環境是否乾淨整潔，本因個人觀感與生活習慣不同而異，且被告未在112年2月14日原告返還房屋鑰匙，立即確認所謂屋內未清潔整理云云，其具體狀況與程度，再者，通常於房東收回房屋後所生之清潔費，亦有係再為出租之規劃所致，因此不得以此扣抵押租金。

四、綜上，原告請求被告返還之押租金2萬6,914元，經抵充原告應給付被告之牆面粉刷費用合理而為2,000元，被告尚須返還原告之押租金數額為2萬4,914元，又於此範圍內之押租金返還債權，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則被告應自受催告時起，負遲延責任，原告就上述得請求之金額2萬4,914元一併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年5月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第41頁送達證書，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定參看），爰判決如主文第1項所示；原告逾此範圍其本、息之請求，則無理由，應予駁回，爰判決如主

01 文第2項所示。本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第436條
02 之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第436
03 條之20之規定，依職權宣告假執行，原告陳明願供擔保聲請
04 宣告假執行，僅在促請注意，毋庸為准、駁之諭知，另依同
05 法第436條之23準用第436條第2項適用同法第392條第2項之
06 規定，依被告之聲請宣告被告預供擔保得免為假執行，如主
07 文第4項所示。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法、所用證據，
09 經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一
10 論、列。

11 六、訴訟費用之負擔：本件應徵收第一審裁判費1,000元（業由
12 原告預納，收據見本院卷第6頁），依民事訴訟法第79條、
13 第436條之19第1項規定，定其負擔並確定訴訟費用額，如主
14 文第3項所示。

15 中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
16 竹北簡易庭 法 官 周美玲

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，非以判決違背法令為理由，不得為之。且須於
19 判決送達後20日內向本院提出上訴狀並記載上訴理由，同時一併
20 繳納上訴審裁判費新臺幣1,500元，暨添具繕本1件。

21 中 華 民 國 112 年 8 月 18 日
22 書記官 徐佩鈴