

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度豐小字第73號

原告 張文騰

訴訟代理人 張玉如

被告 林敏

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣5萬2,000元，及自民國113年11月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，由被告負擔。
- 三、本判決得假執行。但被告如以新臺幣5萬2,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴時原聲明第三項為：如獲得不利判決，願供擔保請准予宣告假執行，嗣於本院言詞辯論期日當庭更正為：願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第375頁），核其所為僅屬更正事實上或法律上陳述，於法自無不可。

貳、實體事項：

- 一、原告主張：緣兩造於民國104年11月16日簽訂房屋租賃契約（下稱前租約），由原告向被告承租門牌號碼臺中市○里區○○路0000巷0弄00號之房屋（下稱系爭房屋），租期自104年11月16日至114年11月15日，每月租金新臺幣（下同）1萬7,000元，原告並於104年12月18日繳納押租金3萬4,000元予被告，嗣被告要求調漲租金，兩造遂111年4月1日再行簽訂住宅租賃契約書（下稱系爭租約），租期自111年4月1日至1

01 14年12月31日，租金為每月2萬6,000元，依系爭租約之約
02 定，押租金為5萬2,000元，因原告已於前租約繳納3萬4,000
03 元，故於111年8月22日匯款補足剩餘押租金1萬8,000元予被
04 告。嗣系爭房屋於113年6月之水費高達4,992元，113年8月
05 更高達1萬991元，原告於113年6月間多次請求被告查修，被
06 告均置之不理，經原告於113年8月12日委請水電工查修，得
07 知系爭房屋因管線老舊而產生漏水情況，原告即於113年9月
08 2日、同年月10日分別寄送存證信函予被告，催告被告儘速
09 修繕，被告仍置若罔聞，原告始於113年9月18日寄發存證信
10 函予被告，主張終止兩造之系爭租約，並於113年10月15日
11 將系爭房屋點交返還予被告，然被告拒絕返還原告前已繳納
12 之押租金5萬2,000元。為此，爰依系爭租約第4條、第8條、
13 第17條之約定及民法第430條規定，提起本件訴訟等語，並
14 聲明：(一)被告應給付原告5萬2,000元，及自起訴狀繕本送達
15 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔
16 保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：系爭房屋會漏水是因為廁所的浮球沒有換，漏了
18 2個多月當然會產生很多水費，原告不自行更換浮球卻以漏
19 水之理由來退租，顯不合理；況原告並未將系爭房屋之鑰匙
20 返還予被告及完成點交返還系爭房屋，致被告須更換門鎖；
21 原告亦未繳納112年10月及113年10月起之租金，更毀損系爭
22 房屋內之燈具、紗窗、天花板、浴室洗手臺、馬桶、牆壁等
23 物品，或造成髒汙甚或遺失，並遺留大量大型垃圾，致被告
24 支出修繕費及清運費等費用，是原告請求被告退還押租金，
25 顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如
26 受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、本院得心證之理由：

28 (一)原告主張兩造於104年11月16日簽訂前租約，由原告向被告
29 承租系爭房屋，租期自104年11月16日至114年11月15日，每
30 月租金1萬7,000元，原告於104年12月18日繳納押租金3萬4,
31 000元予被告，嗣兩造於111年4月1日就系爭房屋再簽訂系爭

01 租約，租期自111年4月1日至114年12月31日，租金為每月2
02 萬6,000元，依系爭租約之約定，押租金為5萬2,000元，扣
03 除原告前已繳納之押租金，原告於111年8月22日匯款剩餘押
04 租金1萬8,000元予被告之事實，業據其提出前租約、系爭租
05 約、永豐銀行交易指示單等件為證（見本院卷第13頁至第27
06 頁），且為被告所不爭執，是此部分事實，首堪認定。

07 (二)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
08 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
09 態。租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租
10 人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出
11 租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出
12 租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕
13 而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第423
14 條、第429條第1項、第430條分別定有明文。

15 (三)觀諸系爭租約第8條「修繕」第1項、第2項約定：「租賃住
16 宅或附屬設備損壞時，應由出租人負責修繕。但租賃雙方另
17 有約定、習慣或其損壞係可歸責於承租人之事由者，不在此
18 限。前項出租人負責修繕者，承租人得定相當期限催告修
19 繕，如出租人未於承租人所定相當期限內修繕時，承租人得
20 自行修繕，並請求出租人償還其費用或於第三條約定之租金
21 中扣除」、第17條「承租人提前終止租約」第1項第1款約
22 定：「租賃期間有下列情形之一，致難以繼續居住者，承租
23 人得提前終止租約，出租人不得要求任何賠償：(一)租賃住宅
24 未合於所約定居住使用，並有修繕之必要，經承租人定相當
25 期限催告，仍不於期限內修繕」，有系爭租約影本1份在卷
26 可考（見本院卷第19頁至第26頁）。

27 (四)經查，原告主張系爭房屋於113年6月開始出現水費高漲之情
28 形，經原告於113年8月12日委請水電工查修，發現係因管線
29 老舊而產生漏水情況，原告即分別於113年9月2日、113年9
30 月10日寄送存證信函予被告，催告被告盡速修繕，惟被告並
31 未修繕，原告復於113年9月18日寄發存證信函予被告，終止

兩造系爭租約，並約定於113年10月15日與被告進行系爭房屋點交之事實，有原告所提出113年6月及8月之水費通知單、113年9月2日臺北北安郵局存證號碼000614號、113年9月10日臺北北安郵局存證號碼000620號、113年9月18日臺北北安郵局存證號碼000626號存證信函等件在卷可稽（見本院卷第29頁至第31頁、第33頁至第46頁），並同時有113年9月27日（113）承蔡字第000000000號律師函與送達回執附卷可參（見本院卷第133頁至第140頁）。而被告亦於113年9月19日以清水郵局存證號碼000241號存證信函回覆稱：「本人林敏已收到張文騰113年9月19日的存證信函，第一點：有關水管嚴重漏水的問題，在113年9月6日回你的存證信函中，已明瞭告知你的哥哥及嫂嫂，麻煩他們自己請水電工來修理，因為房屋內有你們的東西，我不方便帶水電工進去查漏水的問題，豐原自來水的修護工高先生也在場，他也不敢進去修理。第二點：你要終止租契約，但是，押金是壹萬柒仟元，並非你拿給我，是你媽媽出面來跟我租房子，也是你媽媽親自拿給我的保證金壹萬柒仟元及租金壹萬柒仟元，不是你寫的伍萬貳仟元，請你媽媽出面直接跟我談解約租賃事宜，你要退租沒有問題，把房子整理乾淨恢復原狀，隨時都可以來退租，請你媽媽來跟我說明，這個退租的理由是你的意思還是你媽媽的意思」（見本院卷第129頁至第131頁），堪認被告確實有收受原告所寄送上開先後催告被告於一定期間修繕漏水問題及被告未於期限內修繕，原告主張終止系爭租約之3份存證信函，而被告已知悉且不爭執系爭房屋存在漏水情形，惟被告並未積極予以協助處理並修繕，僅稱由原告自行尋找水電工維修。從而，原告稱系爭房屋因出現漏水情況以致系爭房屋之水費異常上漲，不合於兩造約定之居住使用狀態，被告經原告2次通知後仍未於原告所定相當期限進入系爭房屋，將系爭房屋漏水問題予以解決排除應屬可信。又被告於審理中抗辯系爭房屋漏水係起因於廁所浮球未更換所致，然揆諸上開法律規定及系爭租約條款內容，針對被告所

01 稱廁所浮球損壞係不可歸責於承租人即原告之情況下，此亦
02 應屬被告於兩造租賃關係存續中，對於租賃期間系爭房屋內
03 之物品因老舊毀壞而須修理所應負擔之出租人義務，被告以
04 此辯稱應由原告自行更換浮球，原告不得以漏水之理由終止
05 租賃契約洵屬無據，並不可採。

06 (五)至被告辯稱原告未將系爭房屋鑰匙交還予被告，被告因而須
07 更換門鎖，原告亦未繳納112年10月及113年10月起之租金，
08 更毀損系爭房屋內之燈具、紗窗、天花板、浴室洗手臺、馬
09 桶、牆壁等物品，造成髒污或遺失，並於系爭房屋遺留大量
10 大型垃圾，致被告支出修繕費及清運費等費用，從而主張原
11 告未完成點交返還系爭房屋等語。惟查：

12 1.原告已於113年10月15日點交返還系爭房屋前，將系爭房屋
13 內部整理清空，有原告所提供點交系爭房屋當時之現場屋況
14 彩色照片、豐鈞企業有限公司113年10月20日開立之清潔費
15 統一發票及費用明細、益發地磅113年10月14日過磅單等件
16 為證（見本院卷第55頁至第99頁、第141頁、第143頁至第14
17 7頁）。又依被告所提出系爭房屋內部照片及修繕單據，主
18 張原告有毀損系爭房屋內之燈具、紗窗、天花板、浴室洗手
19 臺、馬桶、牆壁等物品，造成髒污或遺失（見本院卷第155
20 頁至第209頁、第359頁至第369頁），本院審酌依國內房屋
21 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
22 或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂回復原
23 狀，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之
24 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
25 損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信
26 原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物
27 之原有狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其
28 他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具等），本即有折舊及自
29 然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之原有狀態，不僅強
30 人所難，亦非法律所應保護之權利。又租賃契約具有長期
31 性、繼續性，承租人支付租金為使用收益租賃物之對待給

01 付，使用收益結果，自有使租賃物發生自然耗損之情事，是
02 承租人於租賃期間僅負有保持租賃物合於約定之使用收益狀
03 態之義務，租賃契約終止時返還租賃物，亦僅合於約定之使
04 用收益狀態即足，不包括回復因自然耗損造成之損害。查燈
05 泡本係屬耗損品，在原告承租系爭房屋長達近9年之期間，
06 本即需由原告自行定期進行更換，被告所稱燈泡不亮情況，
07 應係原告於租賃期間所自行更換之燈泡已達使用壽命年限，
08 為合理之自然耗損，尚難認屬房屋毀損情形。另牆面、地面
09 及天花板髒汙，從照片中可見應為系爭房屋隨著經年累月之
10 使用而逐漸產生建物老舊現象（如壁癌），此為一般老舊屋
11 齡之房屋所常見。至被告所稱其餘部分如紗窗破損消失、天
12 花板毀損、落水孔遮毀損、堆置廢棄物等，其中，針對上開
13 物品毀損部分究竟是否為原告於承租期間所為，抑或是系爭
14 房屋本身之原貌，未據被告提出更進一步之相關證據，證明
15 系爭房屋原先出租予原告前之屋況以實其說，尚難認係可歸
16 責於原告。而堆置廢棄物部分，亦經原告表示被告所提出之
17 照片係於系爭房屋點交前所拍攝，原告並同時提出淨空後照
18 片以為反駁（見本院卷第141頁），再參酌被告所提供之單
19 據，其上所載內容並不清楚，部分單據除未見廠商名稱外，
20 所填載之房屋地址亦有明顯修改痕跡，則此些單據是否確實
21 係被告修繕整理系爭房屋所支出之費用尚非無疑，被告對此
22 未能更確切證明，自應承擔舉證不足之不利益，應認原告確
23 實已完成系爭房屋返還前之回復原狀義務。

24 2.再證人即原告哥哥張文傑於審理中具結證稱：我們公司有向
25 被告承租宿舍，我也是在公司任職，也有住在這間承租的宿
26 舍，原本公司是原告在管理，因為原告調回臺北，所以後續
27 由我管理，包含這間宿舍承租的事情。我們承租到113年10
28 月15日，因為我們有向被告反應水費突然上漲，有請被告叫
29 工程行來看一下是否有問題，我們也有問過水電行，水電行
30 告知我們說可能會破壞房子地基、結構，我們也有向被告反
31 應，被告說要我們自己處理，但因為會破壞房子結構，我們

01 也不敢處理，就決定退租。在退屋時，我們有進行房屋的清
02 潔處理，有請清運公司來，也是我做過磅，當時有連絡被告
03 來確認並請被告來做房屋點交，但是聯絡數次被告都不理我
04 們，且不願意簽點交完成書狀，押金也沒有還給我們，所以
05 我們就把鑰匙放在客廳桌上離開，門沒有上鎖，因為鑰匙在
06 裡面等語（見本院卷第377頁至第380頁）。是依證人所述，
07 並綜衡上開證據資料，復參酌系爭租約第14條「租賃住宅之
08 返還」第1項、第2項約定：「租賃關係消滅時，出租人應即
09 結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成
10 屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租
11 人並遷出戶籍或其他登記。前項租賃之一方未會同點交，經
12 他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交」（見本院
13 卷第23頁），足認原告確實已於113年10月15日完成系爭房
14 屋交還程序，被告以原告未將系爭房屋回復原狀並交還鑰匙
15 予被告，主張原告未點交返還系爭房屋核屬無據，尚難採
16 憑。

17 3.又針對被告所稱原告於租賃期間未繳納房租、水電費部分，
18 業據原告整理後提出106年1月16日至113年10月15日繳納租
19 金之支付憑單、水電費繳費單據及憑證為佐（見本院卷第23
20 1頁至第353頁）。其中，112年10月份之租金，業已於112年
21 10月6日經由永豐商業銀行匯款2萬6,000元至被告所有中華
22 郵政股份有限公司帳號0000000000000000號帳戶中（見本院卷
23 第337頁），並無被告所稱原告積欠未繳納之情形。另被告
24 所稱113年10月起原告即未再繳交房租，然兩造系爭租約業
25 經本院認定於113年10月15日系爭房屋點交返還完成後終
26 止，則原告於租賃關係消滅後，本即無再給付租金予被告之
27 法律上義務，是被告此部分主張並無理由。

28 (六)復按所謂押租金，係指租賃契約成立時，為擔保承租人之租
29 金或損害賠償債務，而由承租人交付出租人之金錢或其他替
30 代物，其性質屬於物之擔保，為獨立於租賃契約外之別一契
31 約，且為租賃契約之從契約。租賃關係消滅後，承租人如有

01 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
02 之效力，於抵充後如有餘額，則應返還（最高法院87年度台
03 上字第1631號判決意旨參照）。觀諸系爭租約第4條「押金約
04 定及返還」：「押金由租賃雙方約定為貳個月租金，金額為
05 伍萬貳仟元整（最高不得超過二個月租金之總額）。承租人
06 應於簽訂本契約之同時給付出租人。前項押金，除有第十一
07 條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第
08 二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終
09 止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債
10 務後之賸餘押金」（本院卷第21頁）。經查，兩造對於原告
11 於系爭租約存續期間已繳納押租金5萬2,000元之事實並不爭
12 執，又被告未能舉證原告所繳納之押租金5萬2,000元有何需
13 抵充於系爭租約所生原告應負擔之債務，則原告於系爭租約
14 終止並完成返還程序後，請求被告返還押租金5萬2,000元自
15 屬有據，應予准許。

16 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
19 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定
20 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
21 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
22 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
23 據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條
24 亦有明文。經查，本件原告對被告之返還押租金債權，核屬
25 無確定期限之給付，既經原告起訴而起訴狀繕本於113年11
26 月18日寄存送達被告，有送達證書在卷可佐（見本院卷第51
27 頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自起訴
28 狀繕本送達被告翌日即113年11月29日起至清償日止，按年
29 息百分之5計算之法定遲延利息，核無不合。

30 五、綜上所述，原告依系爭租約第4條、第8條、第17條之約定及
31 民法第430條之規定，請求被告給付5萬2,000元，及自113年

11月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係適用小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規定，依職權宣告假執行。原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另為假執行准駁之諭知。又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行（見本院卷第376頁），經核並無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、舉證及聲請調查證據，核於判決結果不生影響且無必要，爰不一一論斷，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條、第436條之19條第1項、第91條第3項規定，確定其訴訟費用額為第一審裁判費1,000元，應由被告負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。。

中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
豐原簡易庭 法 官 林冠宇

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，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），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）。

以上正本係照原本做成。

中 華 民 國 114 年 5 月 28 日
書記官 紀俊源