

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度岡小字第380號

原告 汪曉玲

汪閔智

被告 鄭淑玲

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告汪閔智未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國113年5月15日共同向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路00號13樓之5號房屋（下稱系爭房屋），兩造約定租期自113年5月15日起至114年5月14日止，每月租金新臺幣（下同）16,000元，押金則為32,000元，並簽定有房屋租賃契約書1份（下稱系爭租約）。嗣系爭租約之租期屆滿後，兩造本約定押金扣除6,000元清潔費後，其餘歸還，但被告事後又以找人估價之清潔費、修繕費等要求原告負擔，並藉此扣除並拒絕返還剩餘押金26,000元，為此，依法提起本訴，請求被告返還押金等語。聲明：被告應給付原告26,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則以：被告確有收到押金32,000元，且沒有退還原告無誤，但兩造所約定押金32,000元扣除6,000元清潔費後，其餘歸還，係約定以房屋完好無缺且已回復原狀為前提，而原告將系爭房屋返還時，根本沒有回復原狀，不僅屋內雜亂不堪，更有多處毀損未予修繕，經被告僱工回復原狀及修繕，已支出家具損壞之修繕更換費用12,000元、牆壁遭燻黑之重

01 新油漆費用41,500元、髒汙清潔費16,000元、木作樓梯損害
02 修繕費用27,300元，又前述費用經與原告繳附之押金相互扣
03 抵後，已無餘額存在，被告自無庸退還押金等詞置辯。

04 四、本院之判斷：

05 (一)、按押租金係為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終
06 了，租賃物返還，且承租人無債務不履行情事時，即得請求
07 返還（最高法院81年度台上字第1907號判決意旨參照）。又
08 押租金之主要目的，既在於擔保承租人履行租賃債務，故租
09 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
10 交付之押租金，當然發生抵充之效力（最高法院87年度台上
11 字第1631號判決意旨參照）。準此，於租賃關係終了，且承
12 租人無債務不履行之情況下，承租人得請求返還押租金；然
13 若承租人有欠租或債務不履行之情事者，亦應先自押租金中
14 扣抵，餘者始得請求返還。

15 (二)、經查，兩造先前就系爭房屋有簽定系爭租約，約定租期自11
16 3年5月15日起至114年5月14日止，每月租金16,000元，押金
17 32,000元，且原告已交付前開押金數額予被告收訖無誤；嗣
18 系爭租約之租期屆滿後，系爭房屋已返還被告，但被告迄仍
19 未給付原告押金32,000元等情，已有系爭租約附卷為證（見
20 本院卷第13至22頁），且為到庭之原告汪曉玲、被告所不爭
21 執（見本院卷第76至77頁），是此部分之事實，先可認定。

22 (三)、其次，原告主張兩造有約定押金32,000元扣除6,000元之清
23 潔費後，其餘應歸還原告一情，已據被告執前詞否認，並引
24 押金經扣抵家具損壞之修繕更換費用12,000元、牆壁遭燻黑
25 之重新油漆費用41,500元、髒汙清潔費16,000元、木作樓梯
26 損害修繕費用27,300元後，無餘額存在等詞，抗辯其並無退
27 還押金予原告之義務。經查：

28 (1)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。查原告固主張被告先前
30 所收受有關係爭租約之押金32,000元，已約定扣除6,000元
31 之清潔費後，其餘均應歸還（即不可再扣抵修繕、回復原狀

等費用)云云，但被告就此已引前詞否認，且原告迄言詞辯論終結前，亦未見提出任何事證可佐兩造間確實有原告主張之押金僅可扣除6,000元清潔費，其餘應無條件歸還(即不可再扣抵修繕、回復原狀等費用)等情事，是本院自無從以原告之空詞主張，遽認兩造有約定押金32,000元扣除6,000元之清潔費後，其餘即應無條件歸還等情為真。且循此以析，兩造間有關係爭租約之押金，既無從審認具有前開原告主張之約定存在，則被告應否負有返還押金之義務，自當進一步審酌兩造間之系爭租約消滅後，承租人即原告是否有被告抗辯之債務不履行情事存在。

(2)、其次，「房屋因自然之損壞有修繕之必要時，將由甲方(即被告，下同)負責修理，且甲、乙方(即原告汪閔智，下同)得協議期限修繕，如甲方未與乙方及丙方(即原告汪曉鈴，下同)協議或超出約定修繕期限時，乙方及丙方得自行修繕，並請求甲方償還其費用或於租金中扣除。除因天然災害等不可抗拒之情形外，因乙方及丙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責，賠償之金額，得由押金中扣抵…」 「租賃期滿遷出點交時，乙方及丙方應將房屋清理乾淨、恢復原狀」，兩造間所簽訂之系爭租約第9條、第18條分別約定甚明。查被告於原告在租期屆滿且返還系爭房屋後，雖未就其所收受之押金32,000元返還原告，有如前述，但被告就所抗辯之系爭房屋返還時，原告未回復原狀，不僅屋內雜亂不堪，更有多處毀損未予修繕，經被告僱工回復原狀及修繕，已支出家具損壞之修繕更換費用12,000元、牆壁遭燻黑之重新油漆費用41,500元、髒汙清潔費16,000元、木作樓梯損害修繕費用27,300元等情，亦確實提出與其抗辯內容相符之房屋使用暨損壞照片、傢俱修繕更換單據、重新油漆費用單據、清潔費單據、木作損壞修繕單據等件為憑(見本院卷第55至63頁)，且經本院核對無誤，而堪審認。

(3)、又原告針對被告提出並主張扣抵押金之前列費用，雖以：伊認為被告所說的損害都只是房子正常使用造成的自然耗損，

01 且油漆費用也不能說都是原告造成的，有些也是外面的油煙
02 跟污染飄進來的等詞否認（見本院卷第77至78頁），然房屋
03 使用之自然耗損，或為油漆退色、或為傢俱年久腐朽、退
04 色、表皮磨損等情況，此與人為疏失所造成之毀損，本存有
05 肉眼觀察即可知悉之顯然差別，而細觀被告提出之系爭房屋
06 返還後之現況照片，係見該屋牆壁產生外來物質煙燻之焦黃
07 顏色，且傢俱呈現重物敲擊之毀損狀態，並有窗簾破洞、原
08 有櫥櫃、傢俱發霉、塗鴉、抽屜損壞滅失，甚至床板僅剩木
09 頭支架，其餘部分均滅失不見等情況（見本院卷第55至59
10 頁），此顯非僅單純使用之自然耗損所可解釋；加以兩造在
11 簽定系爭契約時，有將系爭房屋之傢俱、使用現況照片予以
12 拍照留存、確認（見本院卷第19至21頁），而以承租之初照
13 片對照返還後之照片，亦可見該屋在原告返還後，呈現猶如
14 廢墟之殘破情形，此同核與房屋自然使用產生之耗損情形，
15 迥然有別。

16 (4)、因之，原告共同向被告承租系爭房屋，在租期屆滿並返還房
17 屋時，本負有將房屋清理乾淨、恢復原狀之義務，且承租期
18 間，除因天然災害等不可抗拒之情形外，倘原告使用導致房
19 屋毀損，亦應由原告負損害賠償之責，既經兩造約定甚明，
20 而系爭房屋在交還後，確實存有被告抗辯之未盡清潔、回復
21 原狀等情事，且被告僱工修繕、清潔、回復原狀之金額，以
22 本件主張之內容加總數額計算，亦達96,800元之鉅（計算
23 式：家具損壞12,000元＋牆壁遭燻黑之重新油漆費用41,500
24 元＋髒汙清潔費16,000元＋木作樓梯損害修繕費用27,300
25 元），復引用損害賠償僅係填補被害人所受之損害，使其回
26 復物被毀損前之應有狀態，而不應使之額外受利之法理，並
27 參考財產之使用，本具有一定年限，請求損害賠償時，應予
28 折舊等一切具體情況，本院依民事訴訟法第222條第2項規定
29 審酌後，認被告可得請求扣抵之回復原狀必要費用，尚應以
30 其上開支出費用之35%計算（註：本院審酌時，已將應予折
31 舊之物品更換費用及毋庸折舊之清潔費用等一併考量，以3

5%作為統合計算之比例，為免誤會，併與敘明），亦即，
被告當可要求原告共同負擔清潔、回復原狀之金額共33,880
元（計算式：總費用96,800元×35%=33,880元）。

(5)、從而，被告在租期屆滿且原告返還房屋後，雖負有返還押金
32,000元予原告收受之義務，但因押租金之目的，即在於擔
保承租人即原告履行租賃債務，又原告未盡其清潔、回復原
狀之義務，導致被告代為支出相應費用後，可得扣抵押金之
數額為33,880元，則扣抵後，原告已無剩餘押金可資請求被
告返還，故原告仍提起本訴，請求被告返還押金，並無理
由，應予駁回。

五、綜上所述，原告請求被告返還押租金26,000元，及自起訴狀
繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
並無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用
額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 114 年 9 月 11 日
岡山簡易庭 法 官 楊博欽

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法
令為理由，不得為之。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
須表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具
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。），均須按他造當事人之人數附繕本。

中 華 民 國 114 年 9 月 11 日
書 記 官 蔡淑貞

訴訟費用計算式：

裁判費（新臺幣） 1,500元

合計 1,500元

