

宣 示 判 決 筆 錄

113年度花小字第489號

原 告 林馨妮
被 告 許瑋倫

上列當事人間返還押租金事件，於中華民國113年12月27日下午4時整在本院簡易庭第四法庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 沈培錚

書記官 丁瑞玲

通 譯 簡伯桓

朗讀案由。

兩造均未到。

法官朗讀主文宣示判決，並諭知將判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領，記載於下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）34,280元。

訴訟費用1,000元由被告負擔。

本判決得假執行。

訴訟標的：租賃契約之給付請求權。

理由要領：

一、原告起訴主張：原告向被告承租坐落於花蓮縣○○市○○○街00號1樓、2樓、3樓、地下1樓之建物，租期自民國111年4月1日至114年3月31日止，每月租金26,000元，押金52,000元。原告與被告達成協議，提前於113年4月15日終止租約，並約定於當日返還鑰匙進行點交，被告不扣押金。惟被告迄今仍未返還押租金予原告，上開押金扣除延長租賃半個月之租金，應返還之押租金39,000元，又扣除租賃期間113年5月27日至113年6月12日共17日，因配合被告進行車庫地下水汙水管線更換無法使用之租金1,841元、代墊清潔費用1,500元，被告代繳電費2,811元，被告尚應返還34,280元之押租

01 金予原告，爰依租賃之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：
02 被告應給付原告34,280元。

03 二、被告則以：因原告未經被告同意於屋內鑽孔，造成屋損要求
04 原告復原未果，故先暫時扣住押金。113年4月15日，兩造約
05 定解除契約，並約定當日返還鑰匙進行點交，點交當下原告
06 並未據實稟告有自行鑽孔造成屋損之情形，也在租賃期間未
07 告知原結構表面需鑽孔之情形，被告自行發現在客廳和車庫
08 天花板有大面積的鑽孔、釘子殘留孔洞，及廁所磁磚因鑽孔
09 有缺角之情形，被告體諒磁磚更換需整面打除重貼，且不易
10 尋到相同款式，故同意廁所磁磚修補即可，其餘部分應回復
11 原屋況，並非原告所主張，有其他部分要求原告連帶修補；
12 就石材美容3,500元部分，被告認為石材師傅並未到場實際
13 查看即報價，恐因原告認知僅填洞，並不含重新油漆，且僅
14 願負擔一半之修復費用，然依系爭租約第7條第2項原告應負
15 責修繕或賠償；房屋稅內營業項目百分之三中之1.5係原告
16 因經營民宿，花蓮縣政府查證後課收，倘原告並未經營民
17 宿，不致產生此稅金，故應由原告支付；原告主張代墊清潔
18 費部分並非事實，經協後，清潔費係由被告支出，並非由原
19 告支出，此有本院卷第137頁之對話紀錄可證；就因污水管
20 線更換，減少租金1,841元，被告當時已同意；被告主張押
21 金39,000元扣除修繕工程費用16,500元(4,500+7,000+5,00
22 0)元-代繳電費2,811元+退還1,841租金-營業稅金2,433元，
23 僅需返還17,526元之押租金等語為答辯，並聲明：原告之訴
24 駁回。

25 三、得心證之理由：

26 (一)兩造租約第4條約定，如承租人有違約情事，出租人得就擬
27 返還予承租人之押租金中主張抵扣；若無違約情事，出租人
28 應於租期屋滿、承租人交還房屋時無息返還。本件租約既經
29 合意終止，承租人即原告亦已交還房屋予出租人即被告，為
30 兩造所不爭，故被告依約負有返還押租金予原告之義務。

31 (二)被告雖主張牆面及天花板留有拆除裝潢後之孔洞等情，而主

張應抵扣修復費用，拒絕返還押租金等語，如上所述。惟查，依兩造租約第2條第2項約定，租賃標的物提早交付承租人供裝潢之用，承租人應盡善良管理人之注意從事裝潢整理等語，足見被告於出租時已同意原告進行裝潢。又第7條第2項約定，承租人得經出租人同意後自行改設施（裝潢）惟不得損害建物之主體結構且應符合法令規定等語，則依此文義及社會常情，苟非關於建物主體結構之重大破壞，一般裝潢拆除後所遺之孔洞，乃自然現象，蓋裝潢鮮少不需使用釘子，因此苟無明白約定不許用釘子，此拆除裝潢後所遺之孔洞既非不能修補，應非合於本件租約條文所稱應賠償之「損害」。再者，凡交易均有成本，將房屋出租予他人使用而收取租金之經濟活動，本即含有以租金來填補租賃物之折舊及損耗之成本在內，租金並非純利。租期屆滿收回房屋後之重新油漆粉刷費用，就是出租人收取租金所應負擔之成本。填補孔洞亦本屬油漆粉刷之工作一部分，故不應算作為一種承租人之故意或過失造成之損害，亦非屬「建物之主體結構」之損害，應不在租約第7條及第4條規定所謂之違約範圍，被告應不得主張抵扣修繕工程費用。

(三)復依租約第5條約定，房屋稅、地價稅等應由出租人負擔。

而依第6條第1項約定，系爭房屋係供營業使用，故於締約時被告應可預期房屋稅將採營業稅率而非一般或自用稅率，自無理由主張由被告負擔稅率改變所增加之稅金，而予以抵扣。

(四)綜上所述，原告自行將押租金52,000元，扣除代繳電費、代墊清潔費用等後，請求命被告返還34,280元，與法並無不合，乃有理由，應予准許。爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

臺灣花蓮地方法院花蓮簡易庭

書記官 丁瑞玲

法 官 沈培錚

以上正本係照原本作成。

01 本筆錄正本之送達，與判決正本之送達，有同一效力。
02 如不服本判決，應於判決（宣示判決筆錄）送達後20日內向本院
03 提出上訴狀及上訴理由（須按他造當事人之人數附繕本），並按
04 「上訴利益額」「百分之1.5」繳納上訴裁判費。
05 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
06 提上訴理由書。
07 對於小額程序第一審判決之上訴，非以其違背法令為理由，不得
08 為之。且上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及
09 其具體內容或依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。
10 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日
11 書記官 丁瑞玲