

臺灣宜蘭地方法院民事小額判決

113年度宜小字第300號

原告 游靜雪
被告 曾元晃

訴訟代理人 曾世烟

上列當事人間返還押金事件，本院於民國114年2月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：原告向被告承租之宜蘭縣○○市○○路0段00號房屋(起訴狀誤載為神農路40號，下稱系爭房屋)，租賃範圍為系爭房屋面向神農路起，至中間隔離牆止，上下二樓，租金每月新臺幣(下同)28,500元，租賃期間為民國112年4月1日起至113年3月31日止(下稱系爭租賃契約)。系爭租賃契約之租期已屆滿，原告已歸還系爭房屋，然被告未返還押金即2個月租金共57,000元。爰依系爭租賃契約法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告57,000元。

二、被告則以：原告於系爭租賃契約租期屆滿後，未清除系爭房屋之裝潢及清運廢棄物，經被告於113年4月22日起多次以通訊軟體Line提醒原告，且於同年月29日寄發存證信函，原告仍未拆除裝潢及清運廢棄物，被告只好於同年5月4日自行僱工為之，費用共38,000元。又原告始終未完成系爭房屋之點交，被告因此更換鐵門遙控器而支出3,000元。另原告遲至

01 同年月12日始將系爭房屋外之廢棄物清運完畢，遲延返還系
02 爭房屋共計52日，應給付遲延期間相當月租金額49,400元及
03 相當月租金額之違約金49,400元，而積欠水電費2,633元原
04 告亦未給付。故原告所支付之押金57,000元，扣除前開費用
05 後尚有不足等語。並聲明：原告之訴駁回。願供擔保，請准
06 宣告免為假執行。

07 三、本院之判斷

08 (一)原告於112年4月1日起至113年3月31日止承租被告之系爭房
09 屋經營手機通訊行，每月租金為28,500元，押金為2個月租
10 金共57,000元，而依系爭租賃契約第9條第1項、第3項約
11 定，承租人有室內裝修之需要，應經出租人同意並依相關法
12 令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全，於返還租賃
13 住宅時，應負責回復原狀；又依同契約第14條約定，承租人
14 未會同出租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續以返還租
15 賃住宅時，出租人得向承租人請求未返還租賃期間之相當月
16 租金額，及相當月租金額計算之違約金至返還為止，上開金
17 額出租人得由押金抵充之，如有不足，並得向承租人請求給
18 付；另依同契約第18條約定，出租人處理承租人於租賃住宅
19 之遺留物所生費用，得由押金抵充之，如有不足，並得向承
20 租人請求等情，未為兩造爭執，且有兩造提出之系爭租賃契
21 約在卷為憑（見本院卷第12至26、64至90頁），堪認為真。

22 (二)原告主張其已將系爭房屋之鑰匙、遙控器交付被告委任之仲
23 介，亦已結清水電費，被告自應返還押金等語，被告則辯稱
24 原告未拆除系爭房屋內之裝潢及清運廢棄物，亦未完成系爭
25 房屋之點交事宜等語。查：

26 1.證人即被告所委任之房仲呂柏凱於本院審理時證稱：於113
27 年4月1日開始，我受被告委任處理系爭房屋之出租事宜，因
28 為原告需要在113年3月31日前退租及搬離清空，被告有請我
29 確認原告有無將系爭房屋清理乾淨。於113年3月31日我到系
30 爭房屋確認原告是否已清空，而系爭房屋之實際使用人為一
31 位楊先生，楊先生有將鐵門遙控器及裡面小玻璃門的鑰匙交

01 給我，我則將系爭房屋搬遷及遺留物情況拍照後告知兩造，
02 因為系爭房屋內還有手機行的裝潢未拆除，外牆則有廣告支
03 架及跑馬燈，也有廣告看板等雜物放在屋外未清運，故我於
04 113年4月3日傳訊告知原告上情，被告亦請我轉知原告將再
05 給1、2週的時間請盡快清空，原告那邊還有一副遙控器及鑰
06 匙可以進出系爭房屋，但最終並沒有交給我，因為遙控器有
07 點故障，我有跟被告說無法正常使用，被告同意由我代為更
08 換，原告於113年4月29日有向我表示無法進入系爭房屋，而
09 系爭房屋計至113年4月1日之水電費2,633元係由我代繳，楊
10 先生有再轉帳給我等語（見本院卷第191至198頁）；又參以
11 證人呂柏凱與原告之Line對話紀錄內容，證人呂柏凱於113
12 年4月1日傳訊原告表示「拆到原本滷味店的樣子就好」，復
13 於同年月18日傳訊原告表示「至少恢復到滷味店的樣子」、
14 「以恢復成滷味店狀態為目標，至於滷味店的外觀，可以從
15 街景圖作為參考依據」，原告回覆「已恢復」等語，嗣原告
16 於同年月23日傳送系爭房屋外觀照片及屋外照片予證人呂柏
17 凱，證人呂柏凱則針對原告傳送之屋外照片回覆稱「外面的
18 櫃體……這個手機玻璃櫃，您是不是忘記一起處理了」，原
19 告則稱「感謝，保證金請匯回簡東興帳號」、「請公所處
20 理」等語，有證人呂柏凱與原告之Line對話紀錄在卷為證
21 （見本院卷第191至222頁）；又依被告訴訟代理人與原告之
22 Line對話紀錄內容，被告訴訟代理人於113年4月22日傳送系
23 爭房屋1樓照片予原告，表示「1樓的內部展示架櫃體拜託請
24 拆除」，原告則於同年月23日傳送系爭房屋外觀照片及屋外
25 照片予被告訴訟代理人，被告訴訟代理人即表示「外部已拆
26 除，請問內部手機展示櫃是否也一併拆除完畢？」，原告則
27 回覆稱「無法」，被告訴訟代理人再針對原告傳送之屋外照
28 片稱「請將拆除後及櫃子清除」，原告則未予回應，僅於同
29 年月25日傳訊稱「感謝多年照顧，保證金請匯回簡東興帳
30 號」，被告訴訟代理人回覆稱「可否請將1F內部手機展示櫃
31 拆除，並將外面櫃體清理後再匯回保證金謝謝」等情，有被

01 告訴訟代理人與原告之Line對話紀錄附卷為憑（見本院卷第
02 92至110頁），堪認原告於113年3月31日租期屆滿時，系爭
03 房屋1樓內部尚有屬於手機行之裝潢，外牆則有屬於手機行
04 之廣告看板及支架，原告於113年4月23日固已將系爭房屋外
05 牆屬於手機行之廣告看板及支架拆除，然系爭房屋內部之手
06 機行裝潢及置放在系爭房屋外之手機展示櫃，至同年月25日
07 仍未見原告拆除及清運完畢，故被告辯稱原告未依系爭租賃
08 契約將系爭房屋之裝潢拆除以回復原狀，亦留有廢棄物未清
09 運等語，自屬有據。

10 2.被告於113年4月29日因系爭房屋之鐵門遙控器故障而委請證
11 人呂柏凱更換，原告因此向證人呂柏凱表示無法進入系爭房
12 屋等情，業經證人呂柏凱於本院審理時證述明確，如前所
13 述，是原告於113年4月29日已無法進出系爭房屋，則兩造間
14 關於系爭房屋因租期屆至所生之點交事宜，至遲於上開期日
15 應已完成，是被告主張依系爭租賃契約第14條約定，原告應
16 按租金給付被告113年4月1日起至4月29日止之租金27,550元
17 （計算式：28,500元÷30日×29日=27,550元），及相當於租
18 金之違約金27,550元，而上開租金及違約金得由押金抵充
19 之，自屬有據，至被告主張原告於113年5月12日始完成系爭
20 房屋之清理事宜等語，則未提出證據以實其說，自難憑採。
21 又被告於113年5月4日僱工拆除原告所遺留之手機行裝潢加
22 計清運費用共支出38,000元，有被告提出之廷羽工程行請款
23 單為證（見本院卷第50頁），是被告主張依系爭契約第18條
24 約定，上開拆除及清運費用共38,000元得由押金抵充之，自
25 屬有據。至被告主張原告未繳清截至113年4月1日之水電費
26 2,633元及因遲未交屋致更換遙控器所費3,000元等節，則與
27 證人呂柏凱前開證述水電費2,633元已經系爭房屋之實際使
28 用人楊先生繳清，而遙控器更換係因故障故被告委請更換等
29 語不符，此亦有原告提出訴外人楊立緯已匯款2,633元水電
30 費予證人呂柏凱之Line對話紀錄為證（見本院卷第174
31 頁），故被告此部分主張，自無可採。

01 3.從而，被告依系爭租賃契約第14條、第18條約定，得自押金
02 抵充之金額合計93,100元（計算式：27,550元+27,550元+
03 38,000元=93,100元），而原告繳納之押金57,000元扣除前
04 開應抵充之金額後，已無剩餘，則原告請求被告應返還押金
05 57,000元，自無理由。

06 四、綜上所述，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付
07 57,000元，為無理由，應予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法及所提證
09 據，經審酌後均與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附
10 此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

13 宜蘭簡易庭法 官 高羽慧

14 以上正本係照原本作成。

15 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
16 狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

17 當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記
18 載上訴理由，表明下列各款事項：

19 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

20 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日

23 書記官 林欣宜