

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

111年度基小字第1499號

原告 曾昭宏

被告 陳登果

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年11月10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。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：

(一)原告前於民國108年3月11日與被告訂立租賃契約(下稱系爭租約)，向被告承租門牌號碼基隆市○○區○○路000○0號1樓房屋(下稱系爭房屋)，約定租賃期間自108年3月15日起至111年3月14日止，每月租金新臺幣(下同)12,000元，押租金則為24,000元，原告並已於108年4月14日將押租金24,000元(下稱系爭押租金)全數交付予被告；嗣系爭租約租期於111年3月14日屆至，原告亦已將系爭房屋鑰匙交付被告而返還租賃物，詎被告迄未依約返還系爭押租金，迭經原告催討未果，爰依系爭租約之法律關係請求被告返還系爭押租金24,000元。

(二)對被告抗辯所為之陳述：

- 1.原告於111年3月14日偕同其子女與被告辦理系爭房屋點交事宜，當時被告要求原告須將系爭房屋打掃乾淨，原告當即承諾聘請清潔公司進行清潔，費用由原告負擔，被告並無異議；嗣原告於同年月16日委請清潔公司派遣人員至系爭房屋現場清潔，而該清潔公司當日與被告相約於13時開啟鐵門進入系爭房屋進行清潔工作，惟清潔工作進行至一半時，被告稱其有事須先離開現場，請清潔人員清潔完畢後自行拉下鐵

門即可，而觀諸該清潔公司以電話與原告聯絡後，依原告指示以通訊軟體LINE傳送予原告系爭房屋清潔前、後之照片所示，原告所應清潔之範圍即系爭房屋幾塊磁磚地面、小廚房牆面及通往二樓夾層之鐵製樓梯均經清理完成，至被告所提出照片所示系爭房屋屋內之污損應係房屋本身存在之壁癌，均與原告無關，是系爭房屋既經原告僱工清理完成而回復原狀，其後被告就系爭房屋所支出初步清潔費用13,500元自不應由原告負擔。

2. 系爭租約業於111年3月14日因租期屆滿而消滅，原告並已於同日將系爭房屋暨該屋鑰匙交還予被告，則被告辯稱原告應負擔系爭房屋自111年3月15日起至同年4月8日間之水、電費用共1,058元，暨加收系爭房屋1個月租金12,000元，自無理由。

3. 原告於承租期間因擔憂其隱私而未曾使用系爭房屋屋內之監視器(下稱系爭監視器)，且原告自有藍牙監視器，插上電源後即可藉手機監控，本無需使用系爭監視器，原告並曾於承租系爭房屋之初請被告將前開監視器取回，惟被告當時稱其家中無空位擺放，始暫時置放在系爭房屋及至系爭租約租期屆滿；另系爭房屋屋內廚房廚具檯面(下稱系爭廚具檯面)及門片於原告承租系爭房屋時即已損壞，迨兩造於111年3月14日辦理系爭房屋點交事宜時，被告亦未向原告提及系爭廚具檯面及門片有無損壞，且系爭廚具檯面係於24年前由將系爭房屋竣工之建商所附贈，使用迄今亦已約24年，木頭早已腐蝕，故被告抗辯其就系爭監視器所支出之維修暨硬碟還原費用7,100元及就系爭廚具檯面預計將支出之修復費用6,600元，亦均不應由原告負擔。

(三)並聲明：被告應給付原告24,000元。

二、被告則聲明請求駁回原告之訴，並答辯略以：

被告前於108年3月11日與原告訂立系爭租約，將系爭房屋連同屋內之電熱水器1台、冷氣2台、冷氣遙控器2個、系爭監視器等器材出租予原告，約定租期自108年3月15日起至111

01 年3月14日止，每月租金12,000元，另系爭押租金24,000
02 元，已據原告全數交付予被告。詎被告嗣於系爭租約租期屆
03 滿之111年3月14日至系爭房屋現場與原告辦理系爭房屋點交
04 返還事宜時，發現系爭房屋屋內因原告於承租期間在系爭房
05 屋經營餐飲事業而受油污煙燻嚴重，該屋地板、牆壁及天花
06 板多處殘留大片髒污未清潔，且系爭廚具檯面凹陷、門片損
07 壞，監視器更遭原告以故障為由逕自拆除，原告當即承諾願
08 依系爭租約約定將系爭房屋回復原狀，並於同年月16日聘請
09 清潔公司派員至系爭房屋打掃，而該清潔公司人員當日未攜
10 帶打掃器具，被告將系爭房屋鐵門開啟讓該清潔人員進入系
11 爭房屋清潔後即先行離去，惟該清潔人員打掃完畢後，原告
12 未再通知被告檢查確認，系爭房屋屋內沾染之油煙髒汙依舊
13 存在，原告顯未完成清理工作。至原告提出之清潔費用收
14 據，其上全無清潔公司之大小章及私章，況該清潔公司僅派
15 遣單名清潔人員在系爭房屋清潔作業3小時，本無完成清理
16 工作之可能，被告遂於111年3月21日以LINE再通知原告將系
17 爭房屋回復原狀，倘原告仍未完成清理工作，被告將自行聘
18 請清潔公司處理，然原告對被告傳送之前開訊息已讀未回，
19 不再置理，被告認原告已默示許可，遂於111年3月26日以LI
20 NE將浣熊環保清潔有限公司(下稱浣熊清潔公司)所出具系爭
21 房屋初步清理施作項目及估價情形通知原告，並於同年月2
22 8、29日委請前開清潔公司就系爭房屋進行初步清理，支出
23 初步清潔費用15,300元，又系爭房屋後續完整回復原狀之清
24 潔費用，經浣熊清潔公司出具估價單估計為53,000元；另被
25 告於前開期日須在系爭房屋現場監督清潔工作之進行，無法
26 從事計程車司機之工作，以時薪168元、每日工時8小時計
27 算，被告於111年3月28日、29日2日間共受有工作損失2,688
28 元；再原告於111年3月14日僅將系爭房屋鑰匙交還予被告，
29 未將系爭房屋清潔完畢回復原狀，兩造實際上未完成系爭房
30 屋點交事宜，影響被告後續出租權益甚鉅，故原告仍須負擔
31 自111年3月15日起至同年4月8日間之水、電費用1,058元及

01 賠償原告系爭房屋1個月之房租12,000元；另系爭監視器經
02 被告送請廠商修復，支出維修暨硬碟還原費用7,100元、系
03 爭廚具檯面則經被告上網查知其修復費用約6,600元；末以
04 被告為蒐集原告於111年3月14日返還系爭房屋時為回復原狀
05 之證據，拍攝系爭房屋現場彩色照片26張，為此支出照片沖
06 洗費用共126元，是被告因原告未將系爭房屋回復原狀，而
07 受有上開清潔暨修復等回復原狀費用合計96,108元之損害，
08 經以系爭押租金24,000元抵充後顯仍不足，被告自無須返還
09 系爭押租金予原告。

10 三、經查，原告前於108年3月11日與被告訂立系爭租約，向被告
11 承租系爭房屋從事餐飲業，約定租賃期間自108年3月15日起
12 至111年3月14日止共3年，每月租金12,000元，另系爭押租
13 金為24,000元，業據原告於108年4月14日將前開押租金24,0
14 00元全數交付予被告；嗣系爭租約租期於111年3月14日屆
15 滿，原告未繼續承租系爭房屋，並於111年3月14日將系爭房
16 屋暨鑰匙返還予被告占有等事實，有房屋租賃契約書附卷足
17 稽，且為兩造所不爭執，應堪信為真實。

18 四、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
19 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
20 訴訟法第277條定有明文。次按所謂押租金係以擔保承租人之
21 租賃債務為目的，由承租人或第三人交付出租人相當之金錢
22 或其他代替物，屬於承租人債務不履行之擔保，承租人有
23 未按約履行之情事發生時，出租人即得就押租金求償(最高
24 法院94年度台上字第1890號判決意旨參照)。復按二人互負
25 債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債
26 務，與他方之債務，互為抵銷；抵銷，應以意思表示，向他
27 方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵
28 銷數額而消滅，民法第334條第1項前段、第335條第1項分別
29 有所規定。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債
30 務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
31 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充

01 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題(最高法院87年度台
02 上字第1631號判決意旨參照)。是以押租金依其性質與內容
03 乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠
04 償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，
05 依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人如無不
06 履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押
07 租金全額返還承租人之義務。如承租人租賃關係終了且返還
08 租賃物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其
09 他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清
10 償，而返還餘額。經查：

11 (一)系爭租約第5條約定「乙方(即原告，下同)應於契約簽訂
12 時，交於甲方(即被告，下同)貳萬肆仟元作為押租保證金，
13 乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房(店)屋後無
14 息退還押租保證金。」、第21條約定「押金於租賃期滿後交
15 還房屋時，並結算水電費後，甲方於五個工作天內押金無息
16 返還乙方，乙方不得要求以押金抵扣租金」，有前揭房屋租
17 賃契約在卷足憑。依上開約定，被告返還押租金予原告之前
18 提為原告履行其遷空交還系爭房屋之義務，至系爭房屋是否
19 經原告回復承租時原狀，僅關乎被告得否以因回復原狀所生
20 必要費用之債權，與原告之押租金債權抵銷，尚難認係其返
21 還押租金義務之對待給付義務，是如原告交還系爭房屋並經
22 被告所受領，除因被告對原告有其他債權而自押租金抵充後
23 押租金已無餘額之情形外，被告即應將押租金返還予原告。
24 而查，系爭租約已於111年3月14日因租期屆至而消滅，且原
25 告已於同日將系爭房屋鑰匙交付被告而返還租賃物等節，為
26 兩造所不爭執(見本院111年8月4日言詞辯論筆錄)，堪認原
27 告已將系爭房屋之占有返還予被告，並經被告受領，依前揭
28 說明，原告依系爭租約前開約定請求被告返還系爭押租金2
29 4,000元，原非無據。

30 (二)惟按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
31 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人應以

01 善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應
02 保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失
03 者，負損害賠償責任；但依約定之方法或依物之性質而定之
04 方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限；負損害
05 賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他
06 方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復
07 原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第438條第1項、第
08 432條、第213條第1項、第3項復分別定有明文。又系爭租約
09 第6條約定「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租
10 外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方」、第11
11 條約定「乙方應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天
12 災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應
13 負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕之必要時，由甲
14 方負責修理。」有前揭租賃契約書可稽。而所謂「原狀」，
15 除當事人有特別之約定外，固係指承租人應以合於契約之
16 「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自
17 然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及
18 誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租
19 賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物
20 本身或其他之裝潢、設施(如牆面油漆、燈具)，本即有折舊
21 及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀
22 態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。然除此之
23 外，承租人因過失致租賃物有毀損情況，仍負有回復原狀之
24 義務，如不回復，出租人即得請求支付回復原狀所必要之費
25 用，以代回復原狀，並從押金中扣抵所支出之費用。

26 (三)查被告辯稱其於系爭租約租期屆滿之111年3月14日至系爭房
27 屋現場與原告辦理系爭房屋點交返還事宜時，發現系爭房屋
28 屋內因原告於承租期間在系爭房屋經營餐飲事業而受油污煙
29 燻嚴重，該屋地板、牆壁及天花板多處殘留大片髒污未予清
30 潔，業據其提出系爭房屋出租予原告前及系爭房屋經原告於
31 系爭租約租期屆滿返還系爭房屋後之照片為證，並據證人即

01 住商不動產碇內店業務黃相文到庭證稱「(問：被告把系爭
02 房屋租給原告的時候是你陪的去點交的?)〈提出相片，法
03 官命提示兩造〉當天晚上有去拍照，這是出租前的相片，有
04 兩份。也有出租後的相片。」、「(問：出租前跟出租後的
05 相片有何差別?)有差別。」、「(問：〈提示被告111年7月
06 19日陳報狀後附相片編號3-18〉原告退租時系爭房屋狀況是
07 否如此?)是，就是二樓、天花板發霉，還有牆壁、地板有
08 髒污，因為潮濕，但被告租給原告時沒有如此情形。」、「
09 「(問：111年3月14日原告把房子還給被告那天，情形如
10 何?)被告有跟原告說你這樣不行，請原告要來清潔，原告
11 當天有先將鑰匙交給被告，原告說本身沒有做清潔工作，到
12 時候請清潔人員來打掃再請清潔人員去找被告拿鑰匙。」等
13 語(見本院111年11月10日言詞辯論筆錄)，而原告不爭執其
14 將系爭房屋返還予被告時，系爭房屋有被告所提出前揭照片
15 所示之黑煙、污漬存在(見本院111年8月4日言詞辯論筆
16 錄)，且對於證人黃相文前開證述亦表示沒有意見等語(見本
17 院111年11月10日言詞辯論筆錄)，足認被告及證人黃相文所
18 提出前開系爭房屋屋內照片所示地板、牆面及天花板所殘留
19 之大片及密集點狀髒污(下稱系爭髒污)，均係於原告承租系
20 爭房屋期間所發生之損害，原告主張系爭房屋屋內前開僅係
21 房屋本身存在之壁癌，均與其無關云云，核無足取，又該等
22 髒污損害顯非屬房屋之自然耗損，堪認原告未盡善良管理人
23 注意義務妥善管理、維護租賃物，不當使用系爭房屋，致該
24 屋屋內地板、牆面及天花板殘留前揭照片所示髒污，依上揭
25 規定及說明，原告自應就系爭房屋之清理費用負損害賠償責
26 任。再查，被告辯稱將系爭房屋回復原狀所需支出之清潔費
27 用為53,000元乙節，業據其提出浣熊清潔公司110年6月25日
28 估價單影本為證，而查，該估價單上所載「室內油漆工程乙
29 室(出租用不打磨粗作刷乾淨)」、「室內客製清潔」、「一
30 樓花崗岩石研磨拋光」等施作項目，核與清潔、去除系爭房
31 屋屋內地板、牆面及天花板所殘留前揭髒污有直接關聯，衡

01 以證人黃相文證稱「(問：一般行情清潔費、整修費大概需
02 要多少?)我也沒有介入工程的部分，要看黑的程度。後面
03 清潔的部分我就沒有去了。」、「(問：〈提示被告提出之
04 浣熊清潔公司單據〉我對清潔市價不清楚，但地板烏黑的程
05 度的確很嚴重很難清潔。」等語(見本院前揭言詞辯論筆
06 錄)，並參酌前揭照片所示系爭房屋屋內受污損之狀況非屬
07 輕微，且原告未爭執上揭估價單各項施作項目之價格有何過
08 高不合理之情事，堪認上揭估價單所示53,000元之清潔費
09 用，均係將系爭房屋回復至未受前揭髒污損之應有狀態所必
10 要之費用，是依前揭規定及說明，被告辯稱其得請求原告賠
11 償系爭房屋屋內回復原狀之清潔費用53,000元，並以原告交
12 付之系爭押租金抵充清償，洵屬可採。至原告雖主張其於11
13 1年3月14日向被告承諾聘請清潔公司就系爭房屋進行清潔，
14 清潔費用由其自行負擔後，即於同年月16日委請清潔公司派
15 遣人員至系爭房屋現場清潔原告所應清潔之磁磚地面、小廚
16 房牆面及通往二樓夾層之鐵製樓梯等處，故原告已將系爭房
17 屋清理完畢云云，並提出111年3月16日清潔費用收據、系爭
18 房屋屋內清潔前、後之照片等件影本為證，然查，前開清潔
19 費用收據上僅有記載「地址：基隆市○○路000○○號」、「
20 「時間：13：00到16：00」、「曾先生付款1200元」等語，
21 無從得知原告所委請至系爭房屋現場清潔之清潔公司在系爭
22 房屋現場進行清潔之項目及價格依據為何，且原告固稱該清
23 潔公司有將系爭房屋清潔前、後之照片以LINE傳送予原告，
24 惟未據其提出雙方之LINE對話紀錄供本院審酌，自亦無從知
25 悉原告所提出前開照片之拍攝日期及照片所示清潔區域是否
26 為原告所委請之清潔公司所清潔；況縱認原告確有委請清潔
27 公司清潔系爭房屋屋內如前開照片所示之區域，其清潔範圍
28 亦顯未包含原告上開所不爭執系爭房屋屋內系爭髒污存在之
29 區域，自難認原告已盡其依系爭租約約定將系爭房屋回復原
30 狀之義務，原告此部分之主張，亦無足取。

31 (四)準此，原告所繳付予被告之系爭押租金24,000元，經抵充原

01 告因未盡善良管理人之注意義務不當使用系爭房屋，致該屋
02 屋內地板、牆面及天花板殘留系爭髒污，而應對被告所負系
03 爭房屋回復原狀損害賠償債務53,000元後，已無任何餘額可
04 資請求返還，是原告請求被告返還系爭押租金24,000元，即
05 屬無據，不應准許。

06 五、綜上所述，本件原告之系爭押租金債權，因為被告對原告之
07 系爭房屋回復原狀損害賠償債權所抵充，而無餘額，則原告
08 依系爭租約之法律關係，請求被告返還系爭押租金24,000
09 元，為無理由，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，原告雖聲請本院訊問其子即訴外人張子
11 軒，以證明兩造於111年3月14日在系爭房屋協商系爭房屋點
12 交返還事宜之經過，然查，原告於111年3月14日因系爭租約
13 租期屆滿而將系爭房屋之占有返還予被告，原告並向被告承
14 諾願自行委請清潔公司清理系爭房屋以將系爭房屋回復原狀
15 等節，業為兩造所不爭執，況本件爭點係被告得否以其對原
16 告因回復原狀所生必要費用債權，與原告之系爭押租金債權
17 抵銷，暨原告請求被告返還其交付之系爭押租金有無理由，
18 與兩造處理系爭房屋鑰匙及占有返還事宜之經過無涉，是上
19 開證據自無調查之必要。至兩造其餘之攻擊或防禦方法及所
20 援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
21 果，爰不逐一論列，併此敘明。

22 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條
23 之20、第436條之23、第436條第2項、第78條，判決如主
24 文。

25 中 華 民 國 111 年 12 月 9 日

26 基隆簡易庭法官 姚貴美

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

30 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
31 載上訴理由，表明下列各款事項：

01 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。
02 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。如委任律師
03 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 111 年 12 月 9 日
05 書記官 陳彥端