

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第1827號

原告 李泱寰

被告 楊沛瑩

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣11,396元，及自民國113年6月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔新臺幣340元，並應於裁判確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣11,396元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：原告自民國107年5月7日起向被告承租其所有之門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00號5樓之2房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金為新臺幣（下同）13,000元，租期至113年5月31日止，原告並交付被告26,000元作為押金（下稱系爭租約）。於租期屆滿後，被告依約應返還押金，詎被告以系爭房屋未達於清潔標準且尚有原告需承擔之修繕處為由，拒不返還。又系爭房屋因浴室馬桶右下方進水閥漏水導致鄰損（下稱系爭漏水事件），原告因而於113年3月13日為被告代墊修繕鄰損之費用10,500元，該費用既屬被告疏未修繕系爭房屋所生費用，自應由被告負擔。是扣除原告尚積欠租賃期間之水、電、瓦斯費用3,004元後，被告尚應返還原告33,496元，迭經催告，未獲置理。為此，爰依系爭租

01 約第4條、民法第179條提起本件訴訟等語。並聲明：被告應
02 給付原告33,496元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清
03 償日止，按週年利率5%計算之利息。

04 二、被告則以：系爭漏水事件致系爭房屋浴室外周圍牆面產生壁
05 癌、掉漆，經詢問原告，原告自陳該情形已經持續3、4年，
06 是系爭漏水事件係因原告未通知被告修繕系爭房屋所造成，
07 且原告亦承認係其疏失而表示願意負擔鄰損修繕費用，自不
08 應要求被告返還。復依系爭租約約定，原告於系爭租約屆期
09 返還系爭房屋時，應將系爭房屋打掃乾淨並回復原狀，並應
10 由原告負擔承租期間所生之水、電、瓦斯費用。原告返還系
11 爭房屋時，屋內仍有多處未清潔之髒污、灰塵，烘碗機下方
12 接水盤長青苔、抽油煙機、瓦斯爐等留有油漬，被告因而支
13 出清潔費6,000元；系爭漏水事件致系爭房屋浴室外周圍牆
14 面產生壁癌，既係因原告疏未通知被告修繕所致，且原告自
15 行以硅藻土泥處理造成牆面凹凸不平、存有色差，被告因而
16 支出壁癌粉刷處理費5,000元；原告未清潔冷氣室內、外機
17 而沉積灰塵，被告因此支出冷氣清洗費5,800元；原告未將
18 其自行裝設之RO水龍頭拆除，被告須支出600元之拆除費；
19 系爭房屋浴室內採乾溼分離設計，然浴室門因原告不當使用
20 而致門板下方遺留皂垢水漬無法清除，被告須更換門板而受
21 有10,300元損害；系爭房屋客廳、主臥、次臥等處之牆壁因
22 原告使用釘牆掛勾而未拆除，拆除後須重新粉刷，致被告支
23 出2,000元費用，上述費用皆應自原告給付之押金中扣抵，
24 是原告請求返還押金，自無理由等語置辯。並聲明：原告之
25 訴駁回。

26 三、得心證之理由

27 (一)原告主張其自107年5月7日起就系爭房屋與被告訂立系爭租
28 約，約定每月租金為13,000元，租期至113年5月31日止，原
29 告並交付被告26,000元作為押金等事實（見本院卷第154
30 頁），為被告所不爭執（見本院卷第154頁），並有系爭租
31 約租賃契約書、系爭房屋建物謄本在卷可佐（見本院卷第21

01 至36、89至91頁），是此部分之事實，首堪認定。

02 (二)原告請求返還鄰損修繕費用10,500元部分：

03 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，
04 民事訴訟法第277條本文設有規定。民事訴訟如係由原告主
05 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
06 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
07 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
08 法院17年上字第917號判決意旨參照）。

09 2.原告主張依民法第429條規定，被告負有修繕系爭房屋之義
10 務，系爭漏水事件既係因系爭房屋浴室馬桶右下方進水閥漏
11 水所致，自應由被告負擔因系爭漏水事件所生之鄰損修繕費
12 用10,500元等語（見本院卷第11至13、153頁），並提出代
13 墊上開費用之收據為證（見本院卷第37頁），被告雖不爭執
14 系爭漏水事件導致鄰損（見本院卷第377頁），惟否認應由
15 其負擔修繕費用，而以前詞置辯。觀諸被告提出兩造間之LI
16 NE對話紀錄（見本院卷第435頁）所示，原告於113年1月29
17 日向被告表示「房東您好，有關於樓下天花板的維修後續，
18 當初協議修繕費用9,000元由我負擔，但維修後因為4樓屋主
19 考慮風水問題，因此多增加1,000元，我個人認為這個問題
20 並不在當初協議的範圍內，因此這1,000元我不認為應該由
21 我們負擔」等語，顯見原告前已與被告達成協議由原告負擔
22 鄰損修繕費用9,000元部分。復參原告於本院審理時陳稱：
23 我跟鄰居協調漏水的報價費用，起初鄰損報價為9,000元，
24 後來修完之後，水電師傅再追加1,500元，但我只同意支付
25 原本的9,000元，所以後來我跟被告及鄰居在管理室召開協
26 調會，最後我同意支出該1,500元，所以我總共支出10,500
27 元等語（見本院卷第156頁），益徵關於系爭漏水事件所致
28 鄰損，經由兩造與鄰居間協調後，原告已承諾由其負擔全部
29 修繕費用10,500元。是被告固然負有修繕系爭房屋之義務，
30 惟原告既已經與被告協議並同意負擔系爭漏水事件所生鄰損
31 修繕費用共10,500元，自無從再執上揭規定要求被告返還該

01 筆費用。

02 3.至原告雖稱其係受被告以若不處理，系爭租約屆期後將不再
03 續租為由脅迫，始同意支付鄰損修繕費用等語（見本院卷第
04 317頁）。惟被告為系爭房屋之所有人，得本於其所有權能
05 使用、收益，包含於系爭租約期限屆至後，決定是否出租系
06 爭房屋、與何人就系爭房屋締結租賃契約等，尚不能僅以被
07 告於系爭租約屆期後決定不再出租予原告，即謂對於原告構
08 成脅迫之情，況系爭租約已載明租賃期限至113年5月31日止
09 （見本院卷第21頁），是原告應能預見系爭租約於屆期後本
10 有不能再行承租使用系爭房屋之可能，原告復未提出其他證
11 據足使本院認定其有受脅迫之情形，則原告所為上開主張，
12 即屬無據而難認可採。

13 (三)原告請求返還押金26,000元部分：

14 1.按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之
15 履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
16 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
17 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台上
18 字第2108號判例、87年度台上字第1631號判決意旨可資參
19 照）。次按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；
20 無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租
21 人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人於租賃關係
22 終止後，應返還租賃物，民法第438條第1項、第432條第1項
23 前段、第455條前段分別定有明文。又系爭租約第11條、第1
24 4條約定「承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃
25 住宅；承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應
26 負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使
27 用、收益，致有變更或毀損者，不在此限；前項承租人應賠
28 償之金額，得由押金中抵充」、「承租人搬出租賃住宅，請
29 將屋內打掃乾淨，或由押金扣清潔費」（見本院卷第25
30 頁），是依前揭規定與約定，堪認被告向原告承租系爭房
31 屋，應以善良管理人之注意使用之，如系爭房屋內之租賃物

01 於被告承租期間因被告違背上開注意義務致毀損者，被告即
02 應負損害賠償之責。又按負損害賠償責任者，除法律另有規
03 定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1
04 項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回
05 復原狀，民法第213條第1項、第3項亦有明文。又所謂回復
06 原狀，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約
07 之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之
08 自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣
09 及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復
10 租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築
11 物本身或其他之裝潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問
12 題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所
13 難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求返還租賃
14 物時，出租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆少有不
15 必重新裝潢或整修者。承租人於租賃期間正常使用房屋下之
16 自然折舊及減損，不應要求承租人回復至未使用房屋之狀態。

17 2.原告主張系爭租約租期屆至，被告應返還押金26,000元等語
18 （見本院卷第11頁），被告則以前揭情詞抗辯，茲就被告所
19 辯各抵扣項目，有無理由，分述如下：

20 (1)水、電、瓦斯費用3,004元

21 按租賃期間，使用租賃住宅所生之水費、電費、瓦斯費用，
22 由承租人負擔，為系爭租約第5條所明定（見本院卷第23
23 頁）。被告抗辯原告尚積欠租賃期間所生之水、電、瓦斯
24 費共3,004元等語（見本院卷第99頁），有台灣電力公司繳
25 費憑證、天然氣公司繳款明細、台灣自來水公司繳費憑證在
26 卷為佐（見本院卷第233、235頁），此為原告所不爭（見本
27 院卷第157頁），並同意自押金中扣除。是被告稱此部分費
28 用應自押金中扣除，自屬有據。

29 (2)清潔費用6,000元

30 被告辯稱原告返還系爭房屋時，依系爭租約前揭約定，應將
31 屋內打掃乾淨，惟經被告檢視，系爭房屋客廳桌面遺留髒

01 汗，廁所紗窗灰塵密布、地板亦有髒汙，窗簾清洗後未掛回
02 原處，臥室窗戶有髒汙，衣櫃上方布滿灰塵，大門門縫亦有
03 灰塵，烘碗機下方接水盤長青苔，抽油煙機、瓦斯爐留有油
04 漬，流理台有刮痕，另燈具、椅子、冷氣管線、後陽台有灰
05 塵，電燈開關按鈕亦有髒汙等情（見本院卷第573至579
06 頁），並提出系爭房屋出租前後上開傢俱狀況之照片、清潔
07 費收據為佐（見本院卷第573至579、137頁）。原告雖不爭
08 執返還系爭房屋時有前揭情形（見本院卷第376頁），並自
09 承後陽台、桌面桌巾、浴室地板髒汙、椅子、大門門縫、電
10 燈開關按鈕、烘碗機下方接水盤等處之灰塵為其退租清潔時
11 所遺漏而同意由被告僱工清潔（見本院卷第15、491頁），
12 惟主張其餘部分則屬正常使用痕跡，不應要求原告負擔清潔
13 費（見本院卷第489至491頁）。觀諸被告提出系爭房屋現況
14 照片，雖可見抽油煙機、瓦斯爐確存有黃色斑點狀之油漬，
15 流理臺有水痕，窗戶、燈具上方、管線處佈有灰塵，然被告
16 所提系爭房屋出租前照片等證據，均未見該等設備於出租前
17 之品質為何，則以原告承租6年期間以觀，尚難排除屋內設
18 備於一般使用情形下產生自然耗損及灰塵沉積，且衡諸各人
19 對於清潔程度及細節處之要求本屬有異，系爭租約雖約定承
20 租人搬離系爭房屋應將屋內「打掃乾淨」，然未特別約定清
21 潔程度為何，參以原告提出交屋時之屋內照片（見本院卷第
22 501至513頁），堪認已完成基本之清潔責任，自難苛求原告
23 需將系爭房屋之窗戶、廚具、燈具上方、管線等房屋設備回
24 復至出租前「原有」且一塵不染之狀態。又被告稱原告將窗
25 簾洗好後未將之掛回，僅逕將窗簾整包交到管理室予被告等
26 情（見本院卷第575頁），惟原告既已將窗簾清洗完成並歸
27 還被告，應認已盡其依約所負清潔義務，且原告業已將系爭
28 房屋返還被告，自亦難要求原告尚須將窗簾掛回系爭房屋
29 內。是對於原告同意由被告僱工清潔部分，被告請求自押金
30 中扣除清潔費用，洵屬有據，爰依民事訴訟法第222條第2
31 項，審酌系爭房屋尚須清潔處及污損程度等一切情況，認被

01 告請求原告賠償系爭房屋清潔費用於3,000元之範圍內為可
02 採，逾此範圍，則難認有理。

03 (3)浴室周圍壁癌粉刷處理費用5,000元

04 ①按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
05 負擔；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租
06 人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租
07 人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而
08 請求出租人償還其費用或於租金中扣除之；承租人應以善良
09 管理人之注意，保管租賃物。承租人違反前項義務，致租賃
10 物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第429條第1項、第
11 430條、第432條第1項前段、第2項前段分別定有明文。

12 ②被告抗辯系爭漏水事件造成系爭房屋浴室外周圍牆面產生壁
13 癌，既係導因於原告放任此情達3、4年而未通知被告修繕所
14 致，且原告自行以硅藻土泥處理造成牆面凹凸不平、存有色
15 差，應由原告賠償壁癌粉刷處理費5,000元，並以之與原告
16 之請求抵銷等語（見本院卷第561、581頁），亦有系爭房屋
17 照片、收據在卷可稽（見本院卷第137、581頁）。而系爭漏
18 水事件之漏水原因為系爭房屋浴室馬桶右下方進水閥漏水，
19 進而造成浴室外周圍牆壁產生壁癌乙節，為兩造所不爭（見
20 本院卷第377頁），被告為系爭房屋出租人，固應就系爭房
21 屋之損壞負修繕責任。惟系爭房屋於原告租賃期間，直接占
22 有人為原告，倘非經原告告知系爭房屋屋內損壞情形，被告
23 尚難主動發見損壞並即時修繕，此觀前揭法條規定承租人得
24 定相當期限催告出租人為修繕之意旨亦明。參酌系爭房屋照
25 片，浴室內進水閥漏水致生之壁癌已蔓延至浴室外周圍之牆
26 面，可徵該漏水情形應已持續一段時間，是被告稱原告事後
27 曾向其稱該漏水狀況已長達3、4年等情，應非子虛。則被告
28 固應就系爭房屋進水閥損壞乙事負修繕義務，惟原告疏未將
29 系爭房屋內部損壞及早通知、催告被告修繕，致浴室外牆周
30 圍因長期漏水產生壁癌等情，應認屬原告未盡其保管義務所
31 致損害，並應由原告負損害賠償之責。承此，被告就壁癌粉

01 刷處理費5,000元請求原告賠償，而抗辯應自押金中扣除，
02 應認有據。

03 (4)冷氣清洗費用5,800元

04 被告抗辯原告應賠償冷氣清洗費用5,800元等語（見本院卷
05 第97頁），並提出系爭房屋冷氣清潔前後照片、費用單據在
06 卷為證（見本院卷第139、583至585頁）。系爭房屋內3台冷
07 氣均為原告於107年5月間承租時，由被告所裝設，且迄至原
08 告於113年5月間退租時均未更換過，為兩造自陳在卷（見本
09 院卷第376頁），則依一般通常使用6年下，冷氣縱有髒汙、
10 積塵，應屬自然耗損，況兩造於系爭租約中亦未就此部分特
11 別約定應於交還房屋前為清洗冷氣室內、外機臺之程序，實
12 難認上開事項屬一般社會生活中認定承租房屋後，應為「回
13 復原狀」之範圍，是被告此部分請求，難認有據。

14 (5)RO水龍頭拆除費用600元

15 被告抗辯原告退租後未將其於系爭房屋內自行裝設之RO水龍
16 頭拆除，致被告須支出拆除費600元等情（見本院卷第561
17 頁），業據提出系爭房屋出租前後之照片、估價單據為證
18 （見本院卷第567、587頁），且為原告所不爭，並同意自押
19 金中扣除（見本院卷第493頁），是被告上開抗辯，洵屬有
20 據。

21 (6)浴室門置換費10,300元

22 被告稱系爭房屋浴室採乾溼分離設計，然浴室門因原告不當
23 使用而致門板下方遺留皂垢水漬無法清除，被告須更換門板
24 而受有10,300元損害等情（見本院卷第589頁），並有系爭
25 房屋出租前後照片、報價單為佐（見本院卷第589、149
26 頁）。對比系爭房屋出租前後照片，可見浴室門板下方確於
27 原告退租後留有白色污漬之情，固有影響美觀，惟難認有影
28 響門板正常使用至需更換門板，且原告雖提出報價單，然未
29 提出原始購買憑證供本院參酌，本院無從確定原告實際受損
30 金額，爰審酌上開物品確有因汙漬受損，及房屋交付使用後
31 本有自然折舊，又被告自陳該門板自93年使用迄今（見本院

01 卷第377頁)等情形，依民事訴訟法第222條第2項之規定，
02 認被告請求1,000元之範圍內，尚屬適當。

03 (7)室內粉刷(含掛勾拆除)費用20,000元

04 被告抗辯系爭房屋於出租前，牆壁上並無使用掛勾，惟原告
05 退租後客廳、主臥、次臥、大門與廚房間之牆壁均留有掛勾
06 未拆除，且掛勾拆除後致牆面上存有凹洞，另次臥牆壁有一
07 小片焦黑脫漆，致被告支出室內粉刷(含掛勾拆除)費用2
08 0,000元等語(見本院卷第591頁)，並提出系爭房屋出租前
09 後照片、粉刷費用單據為證(見本院卷第591、567頁)。參
10 諸前揭照片所示，原告確有於租賃期間在系爭房屋牆面上使
11 用掛勾，此亦為原告於審理時自陳：我有使用3M黏貼式掛勾
12 等語在卷(見本院卷第596頁)。又原告雖否認有使用釘牆
13 式掛勾，惟依前揭照片可徵，掛勾仍致牆面上留有使用痕
14 跡，且為被告出租系爭房屋前所無，自難認屬自然使用所生
15 耗損，是被告請求原告賠償拆除掛勾及粉刷費用，應認可
16 採。然被告請求回復原狀費用，應以必要範圍為限，考量原
17 告於系爭房屋牆面使用掛勾之數量及範圍甚小，且被告未能
18 舉證證明次臥牆壁上之焦黑脫漆係原告租賃使用所致，爰依
19 民事訴訟法第222條第2項之規定，認被告僅於請求2,000元
20 範圍內令由原告賠償，始為合理，逾此部分，即難認有據。

21 3.從而，被告得向原告請求自押金中扣抵之回復原狀費用應為
22 14,604元(計算式：3,004+3,000+5,000+600+1,000+
23 2,000=14,604)。

24 (四)綜上，原告得請求被告返還11,396元(計算式：26,000-1
25 4,604=11,396)

26 四、綜上所述，原告依系爭租約第4條，請求被告給付11,396
27 元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年6月20日(見本
28 院卷第45頁)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
29 有理由，應予准許，逾此範圍，則應予駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
31 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

01 六、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第436條之8規定適用小
02 額訴訟程序所為被告敗訴判決，依同法第436條之20規定，
03 職權宣告假執行。併依同法第436條之23準用第436條第2
04 項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔
05 保，得免為假執行。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
08 高雄簡易庭 法 官 游芯瑜

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
12 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
13 人數附繕本）。

14 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
15 令為理由，不得為之。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
17 書 記 官 林勁丞