

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第1966號

原告 楊博仁

被告 洪重興

上列當事人間返還押金事件，本院於民國114年1月15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1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○路00號10樓（下稱系爭租賃物）達5年，最近一次續約之租期自民國112年8月1日起至113年6月30日止（下稱系爭租約），押租金新臺幣（下同）15,000元。因伊不再續租，提前於113年6月7日將系爭租賃物返還予伊，依約被告應於租約到期時將押租金返還原告，詎被告均不為給付，爰依租賃契約之法律關係請求等語，並聲明：被告應給付原告15,000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。

二、被告則以：依系爭租約第15條約定，使用系爭租賃物之水電費由原告負擔、系爭租約其他約定事項約定，系爭租賃物內之家具如係因原告之過失毀損，應負損害賠償之責。原告承租系爭租賃物期間，仍欠113年6月共7天之租金1,750元未繳，以及原告於承租期間所使用之水電費3,153元未給付，且系爭租賃物內之家具為原告所損壞，原告已承諾賠償流理臺2,199元、洗臉盆750元、床架31,140元、衣櫃900元，迄今均未賠償，費用共計39,892元，應由原告負擔，被告自得以上開損失、代墊費用、及未收租金與原告請求之金額為抵銷等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 (一)原告主張其向被告承租系爭租賃物5年，已給付被告押租金1
03 5,000元，作為原告履行系爭租約義務之擔保，系爭租約已
04 於113年6月7日提前終止，原告於同年6月7日將系爭房屋點
05 交返還被告等情，為被告所不爭執，堪信為真實。

06 (二)原告請求被告返還保證金15,000元，被告則以前詞置辯，並
07 主張以原告應負擔損害賠償之費用34,989元、未繳租金1,75
08 0元、水電費3,153元為抵銷等語，茲論述如下：

09 1、按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
10 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
11 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
12 還押租金，自為法之所許。查系爭租約第5條約定：乙方應
13 於訂約時，交於甲方新臺幣15,000元作為押租保證金，乙方
14 如不繼續承租，甲方應於乙方遷空，交還房屋後無息退還押
15 租保證金。需扣除使用期間之水費、電費由出租人無息退
16 還、系爭租約其他約定事項2. 乙方如不繼續承租，乙方點交
17 還甲方房屋內家具，房內家具損害應由乙方負責賠償，因乙
18 方之過失致房屋家具毀損，應負損害賠償之責、系爭租約第
19 18條第2項約定：租賃期間內乙方若有違背本契約各條項
20 時，任憑甲方處理，乙方絕不異議（本院卷第15至17頁），
21 綜觀上開租約之約定，足見系爭租約保證金之目的在於擔保
22 承租人即原告租金之給付及租賃債務之履行，於租賃關係終
23 了，且承租人已履行全部租賃債務並返還租賃物時，出租人
24 即被告負有將保證金全額返還承租人之義務；而於租賃關係
25 終了，承租人雖已返還租賃物，但就租賃債務有部分未履行
26 完畢者，承租人所交付之保證金，發生當然抵充之效力。系
27 爭租約已於113年6月日終止，且原告已於同日遷出將系爭租
28 賃物點交返還被告之事實，業如前述，則依上揭約定及說
29 明，原告自得向被告請求返還系爭租約之保證金。

30 2、被告抗辯以原告應負擔損害賠償之費用34,989元、未繳租金1,
31 750元、水電費3,153元，與上開應返還之保證金、租賃所得

01 稅抵銷部分，為有理由：

02 (1)被告抗辯原告未繳租金1,750元、水電費3,153元應自押租金
03 內扣除，為原告所不爭執（本院卷第68頁），可以認定。

04 (2)被告抗辯原告應負損害賠償之部分包含流理臺2,199元、洗
05 臉盆750元、床架31,140元、衣櫃900元，共計34,989元，業
06 據提出兩造間line對話紀錄為證，且原告當庭亦自承：「是
07 被告叫我要賠他，我就去找了這些東西說這樣可不可以，但
08 我還沒賠，被告說這些不合他的規格，所以我才沒有賠
09 他。」（本院卷第98頁），是被告抗辯原告損害系爭租賃屋
10 內之家具，原告應負損害賠償之責，並主張以上開原告承諾
11 賠償之費用34,989元，與保證金抵銷，即屬有據。

12 四、綜上所述，原告主張依租賃契約請求被告給付15,000元，及
13 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
14 利息，為無理由，應予駁回。

15 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
16 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
17 此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。另依同法第436
19 條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

20 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
21 高雄簡易庭 法 官 周子宸

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 令為理由，不得為之。

25 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
26 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
27 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
28 人數附繕本）。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日
30 書 記 官 羅崔萍