臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第2856號

原告 邱雅筑
被告 李瑞芳

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬肆仟參佰捌拾貳元，及自民國一一三年八月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣肆萬肆仟參佰捌拾貳元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊前向被告承租門牌號碼高雄市三民區建德路39巷建物之1樓及地下室（下稱系爭房屋），兩造於民國111年9月17日簽立房屋租賃契約書，約定租賃期間自111年10月15日起至112年12月14日止，每月租金新臺幣（下同）28,000元（下稱系爭租約），簽約時伊已交付被告押租金56,000元，嗣系爭租約提前於112年2月14日終止，伊已遷離系爭房屋，然被告尚未返還押租金56,000元。而被告前對伊提起損害賠償之訴，請求伊賠償系爭房屋修繕費及積欠水電等費用，經本院112年度雄小字第1710號民事判決認定伊應賠償被告電表處磁磚4,000元、房屋稅營業稅189元、水費2,367元及電費5,062元，據此，於扣除上開金額後，被告尚應返還押租金44,382元，詎被告拒不返還，爰依系爭租約之法律關係起訴。聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：原告承租系爭房屋期間，因管理不當毀損系爭房屋，造成漏水、滴水、滲水，且積欠水電費、房屋稅費用未繳，致伊受有如附表所示損害共80,984元，已逾原告交付的

01 押租金56,000元，伊自得拒絕返還押租金等語，資為抗辯。
02 聲明：原告之訴駁回。

03 三、得心證之理由

04 (一)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
05 履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行
06 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
07 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年度台
08 上字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。又
09 所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴訟標
10 的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判斷者，
11 除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、原判斷顯
12 失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益（標的金額或價額）
13 差異甚大等情形外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭
14 點有關所提起之本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律
15 關係，皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠
16 信原則（最高法院110年度台上字第154號、111年度台上字
17 第1335號判決意旨參照）。

18 (二)經查：

- 19 1.原告主張伊前向被告承租系爭房屋，兩造約定租賃期間自11
20 1年10月15日起至112年12月14日止，每月租金28,000元，簽
21 約時伊已交付被告押租金56,000元，嗣系爭租約提前於112
22 年2月14日終止，伊已遷離系爭房屋，然被告尚未返還押租
23 金56,000元等情，有原告提出系爭租約節本在卷，經核與其
24 所述相符，且為兩造在本院112年度雄小字第1710號案件審
25 理程序中所不爭執（見本院卷第15頁），自堪信為真實。
- 26 2.被告前對原告起訴，主張原告於承租系爭房屋期間毀損系爭
27 房屋，並請求給付如附表所示費用（下稱前案）。前案起訴
28 之當事人為本件被告，對造當事人為本件原告，兩造均為前
29 案訴訟之當事人，且兩造於前案之爭執點，亦包括被告請求
30 給付如附表所示費用是否有理，而經前案審理後，確定判決
31 理由認被告請求原告給付如附表編號3電表處磁磚其中之4,0

01 00元、編號10房屋稅營業稅189元、編號11水費中之2,367元
02 及編號12電費5,062元為有理由，其餘附表編號項目之請求
03 均屬無據一節，有本院112年度雄小字第1710號民事判決及1
04 12年度小上字第24號民事裁定在卷可稽（見本院卷第15-25
05 頁），亦經本院調閱上開案件卷宗確認無訛。又被告於本件
06 訴訟中並未提出新訴訟資料以推翻前案就其請求如附表所示
07 項目有無理由之判斷，且前案認定被告請求有據與否之判斷
08 亦無顯失公平，或與兩造在本件訴訟所得受之利益差異甚大
09 之情。準此，足見原告於承租系爭房屋期間是否有毀損系爭
10 房屋致被告受有如附表所示費用之損害此一爭點於前案審理
11 時，業經兩造攻防辯論後，由法院為判斷認定該原因事實之
12 基礎存否，則就兩造於本件訴訟所提出之攻防論述及證據方
13 法，與在前案所提出相同內容部分，依上開爭點效之訴訟原
14 則，本院及兩造均應受此拘束，不得再為相反之判斷及主
15 張。是原告主張伊所給付之押租金56,000元，於扣除伊應賠
16 償被告電表處磁磚4,000元、房屋稅營業稅189元、水費2,36
17 7元及電費5,062元後，被告尚應返還押租金44,382元（計算
18 式：56,000-4,000-000-0,367-5,062=44,382），堪以採
19 信。

20 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付44,3
21 82元，及自113年8月1日（見本院卷第37頁）起至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

23 五、本件係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條
24 之20規定，應職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規
25 定，依職權宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

26 六、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
27 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併
28 此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。
30 本件訴訟費用額，依職權確定如主文第2項所示。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 17 日

以上正本係照原本作成。

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人數附繕本）。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

中 華 民 國 114 年 2 月 17 日
書 記 官 冒 佩 妤

附表：

編號	被告主張原告毀損/積欠費用項目	金額
1	燈管	500元
2	浴廁蓮蓬頭	500元
3	電表處磁磚	5,000元
4	地下室毀損抓漏壁癌修繕費	12,000元
5	地下室毀損修繕費	5,000元
6	1樓前後塑膠板清除費	6,000元
7	1樓前後油漆、防水壁癌處理費	7,000元
8	騎樓汙損清潔費	1,000元
9	招牌回復原狀處理費	6,000元
10	房屋稅營業稅	189元
11	112年2月份水費（111年11月19日起至112年1月11日止）、112年4月份水費（112年1月12日起至112年3月16日止）	2,972元+1,761元，共4,733元
12	1樓電費（112年1月6日起至112年3月8日止）、電費遲付費用	4,963元+99元，共5,062元

(續上頁)

01

13	原告提前終止租約，依約應賠償1 個月違約金	28,000元
合計		80,984元