臺灣士林地方法院民事小額判決

113年度湖小字第980號

原告 韓燦為

被告 許呂雲

訴訟代理人 陳彥均律師（民國113年10月14日解除委任）

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣56,000元，及自民國113年3月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用應由被告給付原告新臺幣1,560元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣56,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅記載主文及理由要領。

二、爭執要旨：

原告主張：伊前向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋），並給付押租金新臺幣（下同）56,000元，迄租期於民國112年11月30日屆滿（下稱系爭租約），伊並於同日點交返還被告，詎被告拒不返還押租金，爰起訴請求被告返還押租金等語。被告辯稱：原告未依系爭租約第11條約定盡善良管理人注意義務，系爭房屋之門板、鋁製紗窗、對講機、浴室天花板、室內天花板橫樑與牆面等處均有嚴重損害，致伊花費216,500元修繕系爭房屋，爰以伊對原告租賃契約損害賠償債權216,500元中之56,000元抵銷原告對伊之押租金債權，原告本件已無餘額可資請求等語。

01 三、法院之判斷：

02 (一)查，兩造點交房屋時，業已註明「除牆壁及天花板發霉問題
03 外，其他屋況沒問題經房東確認無誤可接受」等文字，其後
04 並經被告簽名確認，有系爭租約影本可證（見本院卷第99
05 頁），堪認系爭房屋交屋時，天花板、牆壁以外之部分均經
06 被告點交功能正常無訛。被告雖辯稱：我簽的時候不知道原
07 告要表示的意思是什麼，原告把冷氣室外機電線剪掉、燈具
08 也因為沾附黴菌而有更換的必要等語，惟被告係智識正常之
09 成年人，於上開文字後方簽名時當理解上開文字所欲表彰之
10 意思，即係除「牆壁、天花板發霉問題」以外之範圍均經伊
11 逐項點收無誤之意，則其嗣後主張逾上開範圍之設備所存在
12 之瑕疵，自無從歸責於原告。

13 (二)次查，證人黃振榕證稱：我是原告父母親的居家照服員，從
14 110年12月開始在系爭房屋為原告父母服務，系爭房屋在我
15 剛去的時候只有輕微發霉，111年12月到112年1、2月間系爭
16 房屋牆壁、浴室天花板與室內天花板發霉的狀況開始變得特
17 別嚴重，我猜是那年冬天特別冷、特別潮濕，我有幫忙倒除
18 濕機，倒的次數比以前還要多，我沒有看到原告或原告家人
19 不當使用系爭房屋的情況等語（見本院卷第193至195頁），
20 依證人前述證述可知，系爭房屋牆壁、浴室天花板與室內天
21 花板於111年12月起即產生嚴重發霉狀況，且無看到原告或
22 原告家人不當使用系爭房屋之行為，自難認被告所辯原告有
23 何未盡善良管理人義務之惡意毀損行為。參以原告所提系爭
24 房屋同棟之97號2樓房屋浴室天花板、臥房天花板與97號1樓
25 房屋臥室天花板、牆面、客廳天花板均有發黑霉斑之狀況，
26 此有照片數張附卷為憑（見本院卷第83頁），可知系爭房屋
27 該棟住戶均有牆壁、天花板發霉之情形發生，非僅系爭房屋
28 獨有之狀況，與前述證人證述系爭房屋環境本身潮濕乙節互
29 核相符，益徵被告所指摘牆壁、浴室天花板與室內天花板發
30 霉之瑕疵，應係系爭房屋所在之環境與氣候所致，難以推論
31 原告有何未盡保管系爭房屋之善良管理人注意義務。

01 (三)綜上所述，本件無從認為原告對被告應負債務不履行損害賠
02 償責任，被告對原告自無屆期之債權可資抵銷，其所積欠之
03 押租金暨支付命令送達翌日起算之遲延利息，應如數給付原
04 告。

05 四、依職權確定本件第一審訴訟費用為1,560元（裁判費1,000
06 元、證人日旅費560元）。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 22 日
08 內湖簡易庭 法 官 許凱翔

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
11 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
12 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
13 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附
14 繕本）。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 22 日
16 書記官 許慈翎