

臺灣士林地方法院小額民事判決

114年度湖小字第1458號

原告 簡千翔  
張瀨文

被告 周采璿  
訴訟代理人 蕭聖謀

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於中華民國115年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告各新臺幣20,474.5元，及自民國114年6月4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1,500元，由被告負擔新臺幣1,303元，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；餘由原告負擔。
- 四、本判決第1項得假執行，但被告如各以新臺幣20,475元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除主文外，加計下列第2項之理由要領。

二、本院之判斷：

(一)原告主張其2人於民國112年8月12日向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路000巷0弄0號3樓房屋(下簡稱：系爭房屋)，並繳納押租金新臺幣(下同)81,200元，租期至114年2月19日止，兩造租約業已期滿，被告僅返還34,064元之押租金等客觀事實，業據原告提出房屋租賃契約書、房屋租賃點交終止書、帳戶交易明細等件為證，而此部分亦為被告所不爭執，自堪認定。

(二)又兩造就系爭房屋之租約既已屆滿，依前述房屋租賃契約書

01 第3條第4項之規定，被告本應無息返還押租金，而被告僅匯  
02 款34,064元，剩餘47,136元未還，已如前所認定。而被告主  
03 張上開款項毋庸返還，係因原告須賠償被告抽屜3個(每個39  
04 9元)共計1,197元、畫(即相框)2組2,980元(每組1,490元)、  
05 垃圾桶1個479元、車馬費3,000元、化妝鏡1個5,450元、門  
06 鎖2,000元、爐具整理4,000元、油漆修補6,000元、噴槍拆  
07 除1,500元、清運大型家具3,000元、清潔局部收費6,000  
08 元、監工費用2天合計10,000元、未結電費1,530元等(以上  
09 合計為47,136元，本院卷第75頁)。而原告對被告主張抽屜2  
10 個合計1,198元(799元+399元=，)、垃圾桶479元、相框整  
11 組共2組為2,980元(每組1,490元)均願意賠償(以上合計為4,  
12 657元)，其餘均表示不同意(本院卷第270頁)，是本件僅就  
13 原告有爭執之扣款部分，逐一說明理由如下：

14 (1)被告主張原告須賠償抽屜3個，然觀諸被告提出之房間內部  
15 設備清單表(本院卷第91頁)，僅有大小抽屜各1個，而此部  
16 分原告已願意賠償，是被告超過抽屜大小各1個部分之請  
17 求，核屬無理由。

18 (2)車馬費3,000元部分，原告並未提出任何單據證明，且車馬  
19 費應與本件租賃契約無涉，是被告此部分主張為無理由。

20 (3)化妝鏡1個5,450元、爐具整理4,000元部分：

21 ①按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方  
22 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人應以善  
23 良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保  
24 持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失  
25 者，負損害賠償責任；但依約定之方法或依物之性質而定之  
26 方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限；負損害  
27 賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他  
28 方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復  
29 原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第438條第1項、第  
30 432條、第213條第1項、第3項復分別定有明文。而所謂「原  
31 狀」，除當事人有特別之約定外，固係指承租人應以合於契

01 約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成  
02 之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習  
03 慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回  
04 復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建  
05 築物本身或其他之裝潢、設施(如牆面油漆、燈具)，本即有  
06 折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」  
07 狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。

08 ②原告主張化妝鏡、爐具污損部分，固有照片為證(本院卷第9  
09 7至105頁)，然觀諸上開照片可知化妝鏡係生鏽，此乃該化  
10 妝鏡本身品質不佳或屬自然耗損所致，難認係原告刻意或過  
11 失毀損所致，至爐具污損部分，被告亦未提出其當初承租給  
12 原告使用之狀況，是被告要原告承擔上開費用，顯屬無理  
13 由。

14 (4)門鎖2,000元部分：

15 有關門鎖護蓋遺失部分，為原告否認在卷，而被告並未提出  
16 其當初承租給原告使用時，該門鎖護蓋即存在之證據，佐以  
17 兩造簽立之房屋租賃點交終止書(本院卷第69頁)上並未提及  
18 門鎖護蓋缺漏部分，是被告此部分主張，尚難認有理由。

19 (5)油漆修補6,000元部分：

20 被告主張原告因安裝伸縮式窗簾或使用不當，導致牆壁有痕  
21 跡或刮痕等詞，固提出照片為證(本院卷第245至255頁)，然  
22 為原告所否認，則被告自應就此部分負舉證責任，被告雖提  
23 出其承租時之照片(本院卷第257至265頁)，然上開照片均是  
24 大範圍面積之照片，並無牆壁小面積之照片，尚不能夠證明  
25 被告承租給原告時即無上開瑕疵存在。是被告並未能夠證明  
26 上開痕跡係原告承租後所造成，其要原告負擔，難認有據。  
27 且上開瑕疵面積不大，小範圍修補即可，實無須花費6,000  
28 元修復之理，是被告主張應負擔油漆修補費用6,000元部  
29 分，亦屬無理由。

30 (6)噴槍拆除1,500元部分：

31 亦為原告所否認，被告並未提出證據證明，且原告既然無庸

01 負擔油漆修補費用，當無再負擔噴槍拆除費用，實屬當然  
02 (7)清運大型家具3,000元、清潔局部收費6,000元、監工費用2  
03 天合計10,000元部分：

04 以上均原告所否認，自應由被告負舉證責任，且前述房屋租  
05 賃點交終止書上亦未提及原告遺留有大型垃圾或物品，被告  
06 縱提出照片為證，亦難遽認其主張為真。況依房屋租賃契約  
07 書可知，原告有加購垃圾代收服務(本院卷第53頁)，是此部  
08 分遺留垃圾當由清理垃圾之人運走即可，無須費用；至大型  
09 家具部分更可通知各地之環保局清潔隊協助處理，無須支出  
10 任何費用，屬一般生活經驗所可得知，是被告上開主張，均  
11 難認有據。

12 (8)未結電費1,530元部分：

13 此部分固為原告否認在案，然觀諸前述房屋租賃點交終止書  
14 (本院卷第69頁)確實提及台電帳單拍表結清等字，堪認被告  
15 此部分主張為真。被告雖未出單據為憑，但考量上開費用並  
16 無特別不合理之處，原告自應負擔上開電費。

17 (9)基上，原告應負擔之費用為抽屜2個合計1,198元(799元+39  
18 9元=，)、垃圾桶479元、相框整組共2組為2,980元(每組1,  
19 490元)、電費1,530元，以上合計為6,187元。原告當時交付  
20 之押租金為81,200元，扣除上開費用6,187元，及被告之前  
21 匯款34,064元，被告尚須返還原告2人40,949元(計算式：8  
22 1,200元-6,187元-34,064元=)，是原告主張被告應返還  
23 原告每人各20,474.5元部分為有理由；逾此部分，則屬無理  
24 由。

25 (三)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
26 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
27 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
28 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
29 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
30 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
31 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項、第203

01 條定有明文。原告對被告得請求返還押租金，係未約定期限  
02 之給付，亦未約定遲延利率，而被告自陳係在民國114年6月  
03 3日收受(本院卷第7頁)，則原告請求被告自支付命令送達翌  
04 日即114年6月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延  
05 利息，即屬有據。

06 (四)綜上所述，原告依房屋租賃契約書第3條第4項之規定，請求  
07 被告返還原告押租金各20,474.5元，及自114年6月4日起算  
08 之法定遲利息，為有理由，應予准許。原告其餘請求則屬無  
09 據，應予駁回。

10 (五)本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判  
11 決，依民事訴訟法第436條之20規定，就原告勝訴部分應依  
12 職權宣告假執行。並由本院依同法第436條之23、第436條第  
13 2項準用第392條第2項之規定，依職權宣告被告為原告預供  
14 擔保，得免為假執行。

15 (六)依職權確定訴訟費用額1,500元(第一審裁判費)，依兩造勝  
16 敗比例，其中1303元由被告負擔，及依民事訴訟法第91條第  
17 3項之規定，加給按法定利率計算之利息；其餘由原告負  
18 擔。

19 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日  
20 內湖簡易庭 法 官 林正忠

21 以上正本證明與原本無異。

22 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本  
23 庭(臺灣士林地方法院內湖簡易庭)提出上訴狀。(須按他造當事  
24 人之人數附繕本)。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日  
26 書記官 許慈翎

27 附錄：

28 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

29 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為  
30 理由，不得為之。

31 二、民事訴訟法第436條之25：

- 01 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：
- 02 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。
- 03 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。