

臺灣士林地方法院民事小額判決

114年度湖小字第1471號

原告 應玉蘭

被告 李秀珠

訴訟代理人 蘇苓惠

上列當事人間返還押租金事件，經本院於民國115年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣3萬750元，及自民國114年10月28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1,369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、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣3萬750元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

理由要領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，記載主文及下列第二項之判斷，其餘理由省略。

二、本院之判斷

- (一) 原告主張其於民國112年3月10日向被告承租台北市○○區○○街000巷00號4樓之房屋（下稱系爭房屋），簽訂租賃契約（下稱系爭租約），原告並交付被告押租金新臺幣（下同）5萬6,000元。嗣原告於終止系爭租約前一個月提前通知被告，並於114年7月27日搬離系爭房屋，然被告卻逕自扣除不可歸責於原告之廚具毀損修繕費用後，僅返還2萬2,310元予原告，尚餘押租金3萬3,690元未返還。爰訴

01 請被告返還等語。被告則抗辯稱系爭房屋之廚具為原告使  
02 用時未盡善良管理人注意義務而致損壞，另有紗窗及牆壁  
03 汙損、原告遺留之花盆等雜物清運等回復原狀費用、瓦斯  
04 水電費共3萬3,690元，均應自押租金扣除等語。

05 (二) 按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在  
06 租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已  
07 消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租  
08 人返還押租金，自為法之所許。又按系爭租約約定「提早  
09 乙個月通知搬家，則照舊返還貳個月押金。」經查，本件  
10 原告已提早1個月通知被告搬離，於114年7月27日返還系  
11 爭房屋鑰匙，並給付房租及管理費用至同年7月31日止，  
12 有系爭租約影本及兩造對話紀錄附卷可稽（見本院卷第15  
13 至27頁、第97頁），應堪信實。原告依上開規定請求被告  
14 返還押租金5萬6,000元，固屬有據。惟被告抗辯稱，原告  
15 尚有瓦斯、水電費共940元未給付，此為原告所不爭執。  
16 又系爭租約第18條約定：「租賃關係消滅，依第14條完成  
17 點交或視為完成點交之手續後，承租人仍於租賃住宅有遺  
18 留物者，除雙方另有約定外，經出租人定相當期限向承租  
19 人催告，屆期仍不取回時，視為拋棄所有權。出租人處理  
20 前項遺留物所生費用，得由第4條第1項規定之押金中抵  
21 充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之費用。」檢  
22 視兩造對話紀錄（見本院卷第147頁），原告既已向被告  
23 陳稱其於系爭房屋所遺留花盆等雜物依廢棄物處理，則被  
24 告抗辯稱上開雜物清運費2,000元應自押租金扣除，亦為  
25 可採。是原告尚得請求被告返還之押租金應為3萬750元  
26 （計算式：56,000-000-0,000-22,310=30,750）。

27 (三) 被告另抗辯稱，原告搬離時，系爭房屋廚具損壞係可歸責  
28 於原告、紗窗有厚重油煙灰塵垢、牆壁有污漬等情，上開  
29 修繕、清潔等回復原狀費用共3萬750元應自押租金扣除等  
30 語。然所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，  
31 係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於

約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。檢視被告所提出之系爭房屋照片，考量租賃物在正常使用下，難免有些許汙損，被告並未提出充足證據顯示原告是否有故意玷汙紗窗及牆壁。又原告主張系爭房屋之廚具於112年承租後3個月即開始滲水，且檢視兩造對話紀錄（見本卷卷第103頁），原告於113年12月31日、114年3月28日均曾告知被告廚具滲水之情況，而被告亦未提出證據證明原告有使用管理不當之情節。綜酌上情，出租房屋，既係為提供更優質環境以吸引房客承租，清潔、修繕等正常使用下之耗損費用本即為出租房屋之成本，若原告搬離時已提供基本的清潔，被告自不得擅將其營運成本轉嫁予承租人，是被告此部分抗辯，均非可採。

中 華 民 國 115 年 5 月 19 日  
內湖簡易庭 法 官 黃依晴

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 5 月 19 日  
書記官 趙修頡