

臺灣新北地方法院民事判決

112年度小上字第214號

上訴人 威林百貨有限公司

法定代理人 陳啟新

被上訴人 黃盈凱

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對民國112年10月27日本院111年度重小字第4305號第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣1,500元由上訴人負擔。

理 由

壹、程序方面：

一、按對於小額程序之第一審裁判之上訴，非以其為違法法令為理由，不得為之，又小額訴訟程序之上訴狀內應記載上訴理由，並表明：一、原判決所違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，民事訴訟法第436條之24第2項、第436條之25分別定有明文。又所謂判決違背法令，乃係指判決不適用法規或適用不當，亦為同法第468條所明定，且此於小額事件之上訴程序所準用，為民事訴訟法第436條之32第2項明文規定。本件上訴人提起上訴，核係以原審判決有不適用民法第940條、第216條、民事訴訟法第277條、第436條之14規定之判決違背法令情事，堪認其對於原第一審小額判決違背法令之情事，已為具體之指摘，是上訴人提起本件上訴，應認為已具備民事訴訟法第436條之25規定之形式要件，合先敘明。

二、次按小額程序之第二審判決，依上訴意旨足認上訴為無理由者，得不經言詞辯論為之，民事訴訟法第436條之29第2款定有明文。查本件上訴人對於上列小額程序之第一審判決提

起上訴，依其上訴意旨已足認為無理由（詳如後述），爰不經言詞辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴意旨略以：

(一)上訴人前向被上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號11樓房屋（下稱系爭房屋），簽具房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），並繳交押租金新臺幣（下同）66,000元，按系爭租賃契約第4條第2項約定，於系爭房屋之占有由上訴人移轉至被上訴人時，被上訴人即負有返還押租金之義務，至於磁扣、鑰匙是否返還，則並非返還押租金之要件。是以，上訴人既已將屋內物品搬離，被上訴人更已更換磁扣、鑰匙，系爭房屋即已回歸由被上訴人占有，詎原審判決仍認為上訴人於交還磁扣前不得請求返還押租金，被上訴人不構成不當得利，自有不適用民法第940條規定之判決違背法令情事。

(二)被上訴人雖抗辯上訴人未將系爭房屋回復原狀，致其受有清潔費、更新窗簾，另有積欠短繳房租、稅金差額，總額已逾系爭押租金云云，惟上訴人已於112年7月7日民事陳述意見準備狀爭執，茲因被上訴人為抵銷抗辯者，既經上訴人爭執，自應由被上訴人為舉證，而非以上訴人之爭執未為舉證即為不利上訴人之判決，故原審判決顯有不適用民事訴訟法第277條、第436條之14之判決違背法令情事。

(三)原審法院認為被上訴人主張清潔期間房租6,600元為可採，然此所失利益之損失，被上訴人應先證明確有出租計畫且可預期於清潔期間已完成租金，始得作為損害賠償計算之基礎。對此，除被上訴人未曾舉證外，依一般經驗法則判斷，短時間之清潔期間並無礙於房屋之出租，蓋前、後承租人變動期間，通常有一定之空屋期，即前、後出租期間通常不可能立即銜接，若被上訴人於清潔期間即無租金收入之預期利益，自難請求上訴人負損害賠償之責，更遑論據以主張抵銷押租金債務，原審未審酌被上訴人於清潔期間並無必然可租

01 出之預期，自有不適用民法第216 條之判決違背法令情事。

02 (四)綜上，原判決認事用法均有違誤，爰依法提起上訴，聲明：

03 1.原判決廢棄。2.被上訴人應返還上訴人66,000元，及自起
04 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息等
05 語。

06 二、本件未經言詞辯論，被上訴人並未為聲明或陳述。

07 三、經查：

08 (一)上訴人上訴主張其已將系爭房屋之占有移轉至被上訴人，被
09 上訴人即應返還押租金，至於磁扣、鑰匙是否返還，並非返
10 還押金之要件，原審不適用民法第940 條認定被上訴人為系
11 爭房屋之占有人，判命返還上訴人押金，判決有違背法令情
12 事；然觀諸系爭租賃契約第12條3 項就房屋之返還約定：
13 「前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點
14 交手續。」，足見兩造對於系爭房屋之返還已明確約定包含
15 設備之點交，而原審依上訴人112 年10月23日言詞辯論程序
16 時所述，尚未將系爭房屋之電腦馬桶遙控器、冷氣遙控器、
17 門禁磁扣、信箱鑰匙、車庫遙控器交還被上訴人等語，認為
18 上訴人尚未依系爭租賃契約所定「交還房屋」之要件完成點
19 交手續，且系爭房屋縱經被上訴人更換磁扣或鑰匙，仍未免
20 除上訴人履行交還房屋之義務，則於上訴人完成點交手續
21 前，不得請求返還押租金。衡情原審依兩造全辯論意旨及調
22 查證據結果，認定上訴人不得請求返還押租金，核並無不適
23 用民法第940 條規定而判決違背法令事情。

24 (二)另上訴人主張被上訴人應就清潔費、更新窗簾、短繳房屋、
25 稅金差額等為舉證，原審徒以上訴人之爭執未舉證，即為不
26 利上訴人之認定，有不適用民事訴訟法第277 條、第436 條
27 之14之判決違背法令情事；然查，原判決就被上訴人主張支
28 出清潔費、更新窗簾等費用之認定，已敘明係據被上訴人提
29 出之租約暨特別條款、系爭房屋內部於107 年間交屋照片及
30 原告搬離後內部汙損照片、原告房屋匯款存摺明細、房屋稅
31 繳款書、清潔工程免用統一發票收據、窗簾估價單等件為

01 證，至於未採信上訴人之抗辯，核亦屬事實審法院就認定事
02 實、取捨證據之職權範圍，難認有違民事訴訟法第277 條、
03 第436 條之14之判決違背法令情事。

04 (三)綜上，原審判決並無上訴人所指之違背法令情事，上訴人提
05 起本件上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，依上訴意旨
06 足認其上訴顯無理由，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

07 四、本件第二審訴訟費用應依民事訴訟法第436 條之32第1 項準
08 用第436 條之19條第1 項規定確定其數額為1,500 元，應由
09 上訴人負擔。

10 五、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之29
11 第2款、第436條之32第1 項、第2 項、第449 條第1 項、第
12 436 條之19第1 項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
14 民事第六庭 審判長法官 許瑞東

15 法官 陳幽蘭

16 法官 宋家瑋

17 以上正本係照原本作成。

18 本判決不得上訴。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
20 書記官 張韶安