

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第146號

上訴人 黃金綢

被上訴人 趙月英

訴訟代理人 徐景文

柯幸妙

趙芷菁

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國112年2月16日臺灣新北地方法院板橋簡易庭111年度板簡字第2673號第一審判決提起上訴，經本院於113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命上訴人給付超過新台幣（下同）133,143元及自民國111年11月18日起至清償日止按年息5%計算之利息部分，及該部份假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第一、二審訴訟費用由上訴人負擔五分之四，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人（即原告）於原審主張略以：被上訴人於民國110年5月25日向上訴人承租門牌號碼：新北市○○區○○路00號0樓及0樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間為8個月，約定租金為每月57,000元，被上訴人並交付押租金135,000元（下稱系爭押租金）予上訴人，兩造另約定本租約到期後，押金應於111年4月25日一次返還不得分期（下稱第一份租約）；其後兩造續約，約定租期自111年1月25日起至111年4月25日止，共計3個月，租金為每月64,000元（下稱第二份租約）。嗣被上訴人於第二份租約租期屆滿後，向被上訴人

01 請求一至二個月之搬遷期間，被上訴人仍會支付該期間之相
02 關費用予上訴人，上訴人亦向被上訴人表示同意被上訴人之
03 前揭請求，並無意使系爭第二份租約轉為不定期租約之意，
04 是本件兩造之租賃契約關係已於111年4月25日屆滿，並無轉
05 為不定期租賃契約。被上訴人並已於111年6月15日告知上訴
06 人：「6月15日來拿支票（黃金綢小姐），支付房租一個月6
07 4,000元，支票日期（6月15日）（下稱系爭支票），我們
08 （按：指被上訴人）6月30日之前會清空，剩下來的租金要
09 退回給我們。」等語，上訴人更已於租金簽收退還收據（下
10 稱系爭收據）簽名表示同意。故被上訴人確已於111年6月15
11 日告知上訴人，被上訴人將於111年6月30日之前搬離系爭房
12 屋，是第二份租約應於111年6月30日合意終止。又被上訴人
13 自111年6月24日即騰空系爭房屋搬離，多次聯絡上訴人至系
14 爭房屋進行點交，上訴人均置之不理，惡意侵佔半個月租
15 金，直至111年7月11日才聯絡被上訴人說於7月14日點交，
16 點交當日上訴人百般刁難，不願退還系爭押租金。嗣兩造至
17 中和區調解委員會調解，要求換掉20年前租給被上訴人就壞
18 掉的門鎖，上訴人硬是要扣一個月租金，還否認系爭收據非
19 其所簽，且還去警察局對被上訴人員工提告偽造文書等。依
20 據系爭租約第6條約定，上訴人在被上訴人騰空返還系爭房
21 屋後，亦應有返還系爭押租金之義務，被上訴人自得請求上
22 訴人返還系爭押租金135,000元；又上訴人故意拖時間，時
23 至111年7月14日才點交系爭房屋，被上訴人亦得請求上訴人
24 給付111年6月29日起至111年7月14日之租金32,000元，共計
25 167,000元。為此，爰依租賃契約之法律關係，請求上訴人
26 應給付被上訴人167,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
27 清償日止，按年息5%計算之利息。

28 二、上訴人（即被告）於原審答辯略以：第一份租約於111年4月
29 25日到期以後，轉為不定期租賃關係，被上訴人並未依法向
30 上訴人終止租賃契約。上訴人至111年7月8日始收受被上訴
31 人所寄之存證信函，告知被上訴人已於111年6月28日搬遷完
32 畢，請上訴人依6月15日付款簽署協議，退回剩下租金，並

01 請上訴人與伊共同完成點交，並註記「在沒有點交，請勿擅
02 自進入該房子」。然兩造間並無所謂付款協議，上訴人否認
03 系爭收據之形式真正，系爭收據並非上訴人所簽署，而被上
04 訴人僅單方面搬離系爭房屋，並未向上訴人終止租賃關係，
05 且被上訴人亦未返還系爭房屋，故此時兩造之租賃關係仍未
06 終止。時至上訴人經被上訴人通知後，兩造於111年7月14日
07 上午10時點交系爭房屋，上開不定期租賃契約乃於111年7月
08 14日經雙方同意後終止，是被上訴人請求上訴人返還111年6
09 月29日至同年7月14日之租金，並無理由。又被上訴人未盡
10 善良管理人注意義務使用系爭房屋，應對上訴人負損害賠償
11 責任，上訴人自得以之抵充系爭押租金，茲就損害金額分述
12 如下：1.系爭房屋2樓陽台及屋內頂部水泥剝落、鋼筋裸露，
13 修繕費用12,000元；被上訴人未清理系爭房屋3樓陽台
14 之排水孔，造成排水孔堵塞，致下雨時積水，使系爭房屋2
15 樓陽台及屋內頂部水泥剝落，甚至造成陽台及屋內頂部鋼筋
16 裸露。經上訴人委請翔運工程行估價後，修繕費用自應由系
17 爭押租金中扣抵。2.系爭房屋2樓廁所之天花板修復費用為1
18 0,000元；因3樓廁所漏水滲漏導致毀損，修復費用為10,000
19 元（包含其餘5間廁所天花板之修繕費用60,000元，平均每
20 間為10,000元）。3.系爭房屋2樓門檻拆除之回復費用300
21 元；系爭房屋2樓之門檻，因被上訴人為方便貨物進出而拆
22 除，回復費用為300元。4.廁所鏡面被拆除之回復費用500
23 元；系爭房屋3樓之鏡台，原有安裝一面鏡子，惟點交時已
24 不存在，應賠償500元。5.系爭房屋2樓之水龍頭修復費用2,
25 000元；系爭房屋2樓之水龍頭水管遭改動，致目前無法正常
26 開啟，修復費用2,000元。6.系爭房屋2、3樓馬桶上、下水
27 箱毀損修復費用1,300元。又被上訴人點交系爭房屋前，曾
28 受到台北自來水事業處水量突增通知，而其明知系爭房屋3
29 樓馬桶水箱有漏水之情形，卻未依誠信原則於點交時告知上
30 訴人，以致上訴人支出高額水費2,164元，被上訴人應依民
31 法第227條第1項、第231條賠償上訴人此部分之損害。另因
32 被上訴人未支付水、電費，而由上訴人代墊5、6月份電費3,

713元、7月份水費730元、垃圾清運費1,000元。以上合計33,707元，自應由系爭押租金中扣抵之等語。

三、原審認定上訴人應返還被上訴人押租金135,000元及自111年7月1日起至111年7月14日止之租金29,867元，判令上訴人應給付被上訴人164,867元，及自111年11月18日（即起訴狀繕本送達翌日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。並駁回被上訴人其餘之訴。上訴人不服提起上訴，聲明：原判決關於命上訴人給付164,867元部分暨訴訟費用之裁判均廢棄。上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、上訴人於第二審之主張略以：

(一)依兩造所簽訂之第一份及第二份房屋租賃契約書第9條約定：「契約期間內乙方（即被上訴人）若擬遷離他處時，乙方不得向甲方（即上訴人）請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權利金，而應無條件將該房屋照原狀還甲方，乙方不得異議。」、第24條約定：「合約期間租方提前搬家，則須補一個月租金給出租人」，原審判決未審酌兩造間租約已有明文，且被上訴人亦未足額給付最後一月之租金予上訴人，遽認上訴人應返還111年7月1日至7月14日之租金29,867元予被上訴人，其認事用法上實有違誤。再者，被上訴人於111年6月15日所交付系爭支票票面金額64,000元，為一整個月之房租，則若兩造已達成上訴人要退還111年7月1日至7月14日間租金之協議，則被上訴人直接給付111年6月15日至6月30日之租金即可，何必多此一舉？至被上訴人所提出上訴人簽立同意退還租金之收據，爰否認其真正，請求為筆跡鑑定。是以，被上訴人既係於111年7月14日始將系爭房屋點交返還上訴人，自無要求上訴人退還部分租金之理。

(二)被上訴人於110年5月25日起承租系爭房屋至111年7月15日僅短短一年時間，系爭房屋竟出現2樓陽台及屋內頂部水泥剝落、鋼筋裸露、3樓陽台排水孔堵塞、2樓廁所天花板漏水滲漏導致毀損、2樓門檻及廁所鏡面遭拆除、2樓之水龍頭水管遭改動致無法正常開啟、2、3樓馬桶上、下水箱毀損等異常

01 人為毀損之情形，自應由被上訴人依系爭租約第13條：「乙
02 方（即被上訴人）應以善良管理人之注意使用房屋，除因天
03 災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應
04 負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方
05 負責修理。」負損害賠償責任，並得由上訴人自押金內扣
06 抵。系爭房屋於被上訴人點交予上訴人時，目測即有2樓陽
07 台及屋內頂部水泥剝落、鋼筋裸露、3樓陽台排水孔堵塞、2
08 樓廁所天花板漏水滲漏導致毀損、2樓門檻及廁所鏡面遭拆
09 除、2樓之水龍頭水管遭改動致無法正常開啟、2、3樓馬桶
10 上、下水箱毀損等明顯人為毀損之情形，並經上訴人委請祥
11 運工程行、信泰水電工程行、利豐水電衛生材料行等估算修
12 繕部分及費用共計26,100元，自應由被上訴人負損害賠償責
13 任。況就3樓陽台排水水管因其所致阻塞，導致淹水等情，
14 被上訴人從未告知上訴人前往系爭房屋現場觀察並處理，且
15 上訴人於一年前請安平派出所到場時，亦未曾發現鋼筋裸露
16 等情，足徵此為人為毀損之情形。

17 (三)另依系爭租約第18條約定：「乙方水電費及營業上必須繳納
18 之稅捐自行負擔。」、第23條約定：「退租時乙方應將房屋
19 清理乾淨，若無暇清理，甲方代清理則由押金扣除清理
20 費。」則因被上訴人未支付電費而由上訴人代墊，及被上訴
21 人遺留垃圾於系爭房屋內而由上訴人清運，均應由被上訴人
22 負擔電費4,443元及垃圾清運費1,000元，並自押租金中扣抵
23 之。且被上訴人於交還系爭房屋前亦有刻意大量用水之情
24 形，對此有系爭房屋之系爭房屋之臺北自來水事業處用戶繳
25 費（水費）基本明細資料可稽，益徵被上訴人乃係故意損壞
26 系爭房屋等語。

27 五、被上訴人於第二審之答辯略以：

28 (一)兩造已於111年6月30日合意終止系爭房屋之租賃契約，並經
29 上訴人簽名表示同意，上訴人前曾就此一文書對趙芷菁提出
30 偽造文書之刑事告訴，業經臺灣新北地方檢察署檢察官查明
31 並無此事，於111年度偵字第52157號不起訴處分書中記載甚
32 明。被上訴人任意否認，自不可採。

01 (二)系爭房屋二樓、三樓的陽台外推，上訴人堅持不肯做雨遮，
02 導致風吹日曬雨淋及地震等因素，嚴重影響二樓陽台的結
03 構，造成屋頂鋼筋外露，水泥脫落，另有馬桶漏水等等問
04 題，被上訴人於發現時均即時通知房東即上訴人來處理，但
05 上訴人一再拖延不予處理。系爭房屋係78年間興建，屋齡已
06 逾30年，而被上訴人承租系爭房屋前後長達20年，上訴人自
07 不能將這些房屋之損害怪罪到被上訴人身上，要求被上訴人
08 賠償。

09 (三)上訴人指稱被上訴人沒有付水費，被上訴人否認之，被上訴
10 人確有付水費。至於111年5月至7月的電費，被上訴人願負
11 擔一半即1,857元等語。

12 六、本件爭點及本院之認定：

13 (一)兩造間就系爭房屋之租賃前後長達近20年，今租賃契約業已
14 終止，被上訴人已於111年7月14日將系爭房屋點交返還予上
15 訴人，被上訴人有於111年6月15日交付面額相當於一個月租
16 金64,000元之支票一紙予上訴人，上訴人並已兌領完畢等
17 情，為兩造於第二審所不爭執。惟就111年7月1日至同年月1
18 4日之租金，上訴人是否應退還予被上訴人一事，兩造各執
19 一詞。本院就此爭點判斷如下：

20 1.兩造間所簽立最後一份書面租賃契約（即第二份租約），
21 租賃期間約定自111年1月25日起至111年4月25日止共三個
22 月（第2條），租金每月64,000元（第3條），應於每月15
23 日前繳納租金（第4條），此有該租賃契約書一份在卷可
24 查（見板簡卷第67頁），並為兩造所不爭執。而被上訴人
25 於租賃期間屆滿後仍持續使用系爭房屋，上訴人亦未表示
26 反對之意，並繼續收取租金，則依民法第451條規定，視
27 為兩造間以不定期限繼續租賃契約，其租賃條件原則上應
28 與第二份租約記載之前開內容相同。

29 2.又關於第二份租約（即租金為每月64,000元）及其後不定
30 期租賃契約期間之租金給付情形，被上訴人已提出匯款單
31 及交易明細表等件在卷可查（見本院卷第83-85頁），上
32 訴人亦未曾抗辯被上訴人有欠租之情況，自堪認被上訴人

所提出之租金給付紀錄應堪採信。本院比對匯款紀錄符合前述契約所約定之租金數額（64,000元）及給付期限（每月15日前）之相關往來資料，就各期租金之給付情形認定如下：

(1)111年1月25日至同年2月24日（第二份租約第一期）：

於111年2月18日給付64,000元。

(2)111年2月25日至同年3月24日（第二份租約第二期）：

於111年3月17日給付64,000元。

(3)111年3月25日至同年4月24日（第二份租約第三期）：

於111年4月15日給付64,000元。

(4)111年4月25日至同年5月24日（不定期租賃第一期）：

於111年5月30日給付64,000元。

(5)111年5月25日至同年6月24日（不定期租賃第二期）：

於111年6月20日給付64,000元（即系爭支票之提示付款）。

3.由上述租金繳納紀錄來看，被上訴人於111年6月15日交付予上訴人面額64,000元之系爭支票，應係給付111年5月25日至同年6月24日，即不定期租賃第二期之租金。而被上訴人主張兩造約定騰空遷讓系爭房屋予上訴人之日期為111年6月30日，而其係於111年6月24日從系爭房屋騰空搬離完畢（見板簡卷第119頁存證信函內容所示）等情，縱認屬實，亦無從認定其有超額繳納111年7月1日至14日之租金予上訴人之情。是以，上訴人收受系爭支票，受領前開64,000元租金，應係收受計算至111年6月24日之租金，並無溢收計算至7月14日之租金，並未受何不法利益，亦未致被上訴人受有損害，衡情並無不當得利之情形存在。是以，被上訴人主張其得依不當得利之法律關係請求上訴人返還相當於溢收半個月租金之不當得利32,000元（原審判決認定應給付29,867元）部分，與前開事證不符，自難採認。

(二)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履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履

01 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
02 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台上
03 字第2108號、87年台上字第1631號判決意旨參照）。經查，
04 系爭租約業經兩造合意終止，業見前述。而被上訴人主張其
05 有繳付押租金135,000元予上訴人，上訴人迄今尚未歸還一
06 節，亦為上訴人所不爭執，自堪信為真。是揆諸前開說明，
07 被上訴人自得請求上訴人返還系爭押租金135,000元抵充相
08 關債務完畢後之數額。

09 (三)上訴人主張被上訴人未盡善良管理人注意義務，致系爭房屋
10 受有損害，爰以損害金額為抵銷返還押租金之抗辯等情，為
11 被上訴人所否認，並以前開情詞置辯。本院就此爭點判斷如
12 下：

13 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
14 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條
15 第1項本文規定甚明。是債務之抵銷，以雙方當事人互負
16 債務為必須具備之要件，若一方並未對他方負有債務，則
17 根本上即無抵銷之可言。次按當事人主張有利於己之事實
18 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定
19 有明文。又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，
20 民法第455條前段亦有明文。又所謂回復原狀，除當事人
21 有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返
22 還，即租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於
23 此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與
24 合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保
25 管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則等，而非回
26 復租賃物之原有狀態。本件上訴人指稱被上訴人就系爭房
27 屋未盡承租人之善良管理人注意義務，致生系爭房屋暨所
28 屬設備毀損等情，既為被上訴人否認，則上訴人自應就此
29 有利於己之事實負舉證責任。

30 2.上訴人固提出系爭房屋2樓陽台屋頂、室內天花板等屋況
31 照片、翔運工程行所出具2、3樓天花板、浴室維修之估價
32 單、門檻拆除照片、購買鏡子收據、水龍頭照片、更換水

龍頭收據、利豐水電衛生材料所更換馬桶上下水箱材料之收據等件為證，惟前開證據資料縱然為真，至多僅足以證明上訴人對系爭房屋有前述維修情形，並不能證明系爭房屋出租時之原始屋況與被上訴人交還之屋況有何不同，自亦無從推認上開系爭房屋之維修係可歸責於被上訴人未盡善良管理人注意義務所致生之損害。

3.上訴人於第二審聲請傳喚證人張石城到庭證述略以：我有到過系爭房屋進行修繕，是去修理二樓天花板鋼筋脫落，黃金綱找我兩次去估價修理，是111年9月的事情。在111年9月之前，我沒有去過系爭房屋，那是我第一次去。當時我看到系爭房屋二樓天花板脫落有十幾處，因為三樓有積水造成。脫落是舊的，鋼筋生鏽水泥才會脫落，依我的經驗鋼筋生鏽是好幾年才會這樣。系爭房屋的三樓陽台因為是凸出去的，下雨就會淋到陽台，自然就會造成漏水的損害，如果沒有清理就很容易造成積水跟滲水等語（見本院卷第99-101頁）；復聲請員警曾柏維到庭證述略以：我對兩造已經沒印象了。對於是否曾到中和宜安路77號處理民眾租屋糾紛一事，已經太久記不清楚。對於是否於111年6月、7月有發生類似民眾因租賃糾紛去處理的事情也沒印象了。上訴人說她有報案的事情，我已經沒印象了。我不清當時狀況為何，也不記得是否有到樓上或和仲介談話等語（見本院卷第383-385頁）。經核上述證人張石城、曾柏維二人之證言內容，均無從證明系爭房屋之損害係由被上訴人未盡承租人之善良管理人注意義務所造成。

4.上訴人於第二審復聲請對系爭房屋之損害進行鑑定，經本院函請新北市土木技師公會進行鑑定，據該會以112年8月30日新北土技字第1120003293號函覆略以：本會已於000年0月00日下午2時進行初勘，勘查後確認上訴人所稱該房屋內原有之損壞均已修復，故本院會技師無從僅以鈞院提供之照片完成囑託鑑定事項。上訴人所提供之照片，經與現場比對後，並非各該處原有損壞且未經修繕前的原始狀況相片，故無從判斷上訴人指稱該房屋內原有之損壞究係

房屋老舊所致，抑或係承租人故意破壞或重大管理不善等諸因所造成等語（見本院卷第275-276頁），上訴人嗣已捨棄鑑定作為證據方法（見本院卷第361頁），是本院自亦無由憑此而為上訴人有利之認定。

5. 且依被上訴人所提出之系爭房屋的照片，可見系爭房屋之三樓有外推之陽台，三樓陽台地板下方即為二樓增建部分之室內，三樓陽台之上方並無任何遮風擋雨之設施（如下圖），下雨時雨水會直接落在三樓陽台內，乃屬當然。衡此情狀，系爭房屋屋齡既已逾三十年，上開建物老化後可能會造成二樓天花板之漏水，亦在情理之中。是本件被上訴人辯稱系爭房屋之漏水應係建物自然老化所致，並非全然無據。



01 6.況且，本件被上訴人將系爭房屋返還於上訴人時，雙方有
02 簽署《房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書》（見板簡
03 卷第77-78頁），其上僅記載需修繕項目為「鎖（房間門
04 鎖）」，並載明「111年7月14日上午11：30執行點交程序
05 完成」，並由兩造簽名於其上。是以，上訴人既於《民事
06 上訴理由暨聲請調查證據狀》內載明：「系爭房屋於被上
07 訴人『點交』予上訴人時，目測即有2樓陽台及屋內頂部
08 水泥剝落、鋼筋裸露、3樓陽台排水孔堵塞、2樓廁所天花
09 板漏水滲漏導致毀損、2樓門檻及廁所鏡面遭拆除、2樓之
10 水龍頭水管遭改動致無法正常開啟、2、3樓馬桶上、下水
11 箱毀損等明顯人為毀損之情形」（見本院卷第40頁），可
12 知上訴人於點交當下就系爭房屋之損害情狀已可經由目測
13 得知，卻未於《房屋、附屬設備點交及費用負擔確認書》
14 上載明損害部分、要求被上訴人賠償或保留對被上訴人之
15 損害賠償請求權，自應認上訴人已經接受系爭房屋返還時
16 之點交現況無誤。是本件被上訴人請求上訴人返還押租金
17 時，上訴人始提出諸多房屋損害要求自押租金中扣抵，本
18 院自難遽予採認。

19 7.至上訴人指稱系爭房屋三樓的水費有異常增加，顯見係被
20 上訴人故意漏水造成房屋漏水損害云云。惟依其所提出之
21 水費單據，其所指水費異常增加之月份係111年10月至11
22 月之2,164元（見本院卷第45頁），然被上訴人早於111年
23 7月14日即已將系爭房屋點交予上訴人，上開水費異常增
24 加情事係發生在上訴人自己管領系爭房屋時，自無從認定
25 與被上訴人有何關聯。

26 8.綜上所述，本件上訴人指被上訴人未盡善良管理人注意義
27 務致系爭房屋受有損害，應負損害賠償責任，上訴人爰以
28 之抵銷等語，並未盡其舉證之責，本院自難採信。

29 (四)上訴人以被上訴人未支付5、6月電費共3,713元及7月份水費
30 730元，主張此部分應得自系爭押租金中扣除，並提出系爭
31 房屋2、3樓台灣電力公司繳費憑證（見板簡卷第117頁）及
32 臺北自來水事業處水費通知單（見板簡卷第121頁）為證。

01 本院查：

02 1.上訴人所提出台灣電力公司繳費憑證，計費期間為111年5
03 月30日至111年7月27日止，費用分別為3,426元、287元，
04 共計3,713元。而本件被上訴人不爭執兩造租賃契約終止
05 之日為111年6月30日，惟為前述電費計價期間的一半，是
06 由被上訴人負擔上開期間電費之半數1,857元（ $3,713/2=$
07 $1,857$ ，小數點以下四捨五入），應為合理。被上訴人亦
08 當庭陳稱：願負擔此部分之電費1,857元（見本院卷第101
09 頁），故上訴人主張以此1,857元抵充押租金部分，即屬
10 可採。

11 2.至上訴人所提出之臺北自來水事業處水費通知單，其計費
12 期間為111年7月2日起至111年8月29日止，被上訴人於此
13 期間已經搬離系爭房屋，則上訴人以此單據主張要抵充押
14 租金，自無理由。

15 (五)上訴人又以被上訴人遺留垃圾於系爭房屋內，由上訴人清
16 運，被上訴人應支付垃圾處理費1,000元為由，主張自系爭
17 押租金中扣除，並提出照片一幀為證（見板簡卷第127
18 頁），惟此為被上訴人所否認。本院查上開照片為三袋疑似
19 磁磚之廢棄物，無從判斷是否為被上訴人所遺留之垃圾，上
20 訴人就此亦未能提出證據以實其說，故其此部分之抵銷抗
21 辯，亦屬無由。

22 (六)綜上所述，本件被上訴人請求上訴人返還押租金135,000
23 元，被上訴抗辯尚有電費1,857元可資抵銷等情，均屬可
24 採，故被上訴人自得向上訴人請求給付經抵充後之押租金13
25 3,143元（計算式： $135,000-1,857=133,143$ ）。至被上訴
26 人請求上訴人給付溢付租金部分，暨上訴人提出之其他抵銷
27 抗辯，依本院前述調查證據之結果，均難予採認。

28 (七)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
29 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
30 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
31 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
32 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付

01 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
02 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
03 別定有明文。本件被上訴人請求上訴人給付押租金，係以支
04 付金錢為標的，且無確定期限，故被上訴人請求上訴人給付
05 自起訴狀繕本送達翌日即111年11月18日起至清償日止，按
06 年息5%計算之利息，併應准許。

07 七、從而，本件被上訴人請求被告給付133,143元，及自111年11
08 月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息，於法有據，
09 應予准許；逾此部分之請求，於法無據，不應准許。原審判
10 命上訴人給付逾上開應准許部分，尚有未洽，上訴意旨求予
11 廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二項
12 所示。至於上訴人其餘上訴部分，原審為上訴人敗訴之判
13 決，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
14 改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

15 八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
16 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

17 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
19 民事第六庭 審判長法官 許瑞東

20 法官 宋家瑋

21 法官 許映鈞

22 以上正本證明與原本無異

23 本判決不得上訴

24 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
25 書記官 陳逸軒