

臺灣新北地方法院民事判決

114年度簡上字第176號

上訴人 薛理治

訴訟代理人 薛玉珍

被上訴人 紅銘人力仲介有限公司

法定代理人 呂思韻

訴訟代理人 呂湘嫻

張姿慧

上列當事人間請求返還押金事件，上訴人對於中華民國114年2月13日臺灣新北地方法院三重簡易庭113年度重簡字第2053號第一審判決提起上訴，經本院於114年9月19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「超過新臺幣46,624元」部分，及該部分假執行之宣告，暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判，均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一、二審訴訟費用由上訴人負擔42%，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

被上訴人前向上訴人承租門牌號碼新北市○○區○○○街00巷00號3、4樓如附表所示房號之房屋（以下統稱系爭房屋，分則逕稱房號），供作外籍移工居住使用，並陸續簽訂房屋租賃契約書（以下統稱系爭租賃契約），系爭房屋之房號、

約定租賃期間、押金金額、押金交付日期均如附表所示，租期均已屆滿，被上訴人所屬外籍移工亦已遷空返還系爭房屋，上訴人卻藉故不返還押金共計新臺幣（下同）107,000元。又被上訴人承租系爭房屋所繳納之電費，係以整層樓、每度電505元計算，其自民國111年9月15日起，僅有承租系爭房屋4樓其他房號，並未承租401號房，然仍代墊401號房112年10月27日起至113年1月31日止之電費，電表度數共計523度，電費共計2,876元。以上款項合計109,876元。爰依系爭租賃契約及不當得利之法律關係，提起本件訴訟。並於原審聲明：「上訴人應給付被上訴人109,876元。」（原審判決被上訴人全部勝訴。上訴人就敗訴之全部不服提起上訴）。並答辯聲明：「上訴駁回。」。

二、上訴人則以：

- （一）歷年來被上訴人承租多間房間全部給付之押金是64,000元，被上訴人主張是107,000元應有違誤。系爭租賃契約所載之系爭房屋都已退租，然於系爭租賃契約之承租期間，系爭房屋內諸多家具、設備遭破壞，修繕費用共計46,700元。
- （二）另於系爭租賃契約終止後，其後兩造復行簽訂之租約被上訴人因欠租、欠水電費等欠費共計55,376元。是上開修繕費用46,700元、欠費55,376元兩者與實際交付之押金64,000元抵銷後，應係被上訴人須給付上訴人38,076元，是被上訴人本件請求並無理由。
- （三）並上訴聲明：「1. 原判決廢棄。2. 被上訴人在第一審之訴駁回。」。

三、本院之判斷：

（一）被上訴人請求返還押租金部分：

1. 民法第450條第1項規定「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」。被上訴人主張其向上訴人承租系爭房屋（房號、約定租賃期間均如附表），供外籍移工居住使用，且兩造簽定之系爭租賃契約均已於期限屆滿，被上訴人所屬外籍移工均已搬遷等事實，並提出退租照片數張在卷為

憑（見原審卷第13-35頁；本院卷第135-161頁），且為上訴人所不爭執，首堪認定。

2. 系爭房屋租賃契約第5條約定「乙方（即被上訴人，下同）應於訂約時，交於甲方（即上訴人，下同）新臺幣…作為押租保證金。」、第6條約定「乙方若不能續約承租時，甲方應於乙方遷空交還房屋後無息退還押租金保證金。」。又被上訴人主張其實際交付系爭租賃契約之押金共計107,000元，業據其提出系爭房屋租賃契約書、紅銘人力仲介有限公司費用交易明細表、定期（儲蓄）存款明細表等件在卷為憑（見原審卷第39至87頁、第137至331頁，各如附表「押金金額」欄、「押金交付日期」欄所載之頁數），是被上訴人主張其有交付押金共107,000元之事實，堪以認定；上訴人固辯稱實際僅收取押金64,000元等語（見本院卷第29頁），然始終未具體說明實際收取情形及所憑證據，是其空言否認不足為採。又被上訴人主張系爭租賃契約期限屆滿後，上訴人並未將上開押金退還乙節，上訴人並未否認，是此部分事實亦堪認定。故被上訴人依系爭租賃契約第6條規定，請求上訴人返還押金107,000元，確屬有據。

（二）被上訴人請求返還代墊電費部分：

民法第179條前段規定「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」。被上訴人主張其承租系爭房屋繳納之電費，係以整層樓、每度電5.5元計算，自111年9月15日起，僅有承租系爭房屋4樓其他房號，未承租401號房，然仍代墊401號房112年10月27日起至113年1月31日止之電費，電表度數共計523度，電費共計2,876元（計算式：523度×5.5元＝2,876元）等情，業據提出電表度數照片1紙在卷為憑（見原審卷第89頁）。參諸被上訴人提出之109年3月16日起至113年3月15日止、111年9月15日起至112年12月31日止、111年9月15日起至112年12月31日止、110年4月1日起至113年3月31日止之系爭房屋租賃契約（見原審卷第79至85頁），其當時所承租之系爭房屋確未包含401號房，又上訴

01 人亦陳稱：111年9月15日外勞要回去所以退租，我是112年1
02 2月、113年1至2月租給人家，如果是他繳的，我就要付了等
03 語（見原審卷第337頁），足認被上訴人此部分主張屬實，
04 則被上訴人於上開期間未承租401號房，代墊該房上開期間
05 之電費，上訴人受有免繳上開期間電費之利益，致被上訴人
06 受有損害，是被上訴人依民法第179條前段規定，請求上訴
07 人返還上開代墊電費2,876元，於法確屬有據。

08 (三)綜上，被上訴人可向上訴人請求給付之金額共計109,876元
09 （即押金107,000元+代墊電費2,876元=109,876）。

10 (四)上訴人主張抵銷部分：

11 1. 民法第334條第1項規定「二人互負債務，而其給付種類相
12 同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為
13 抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷
14 者，不在此限。」。

15 2. 上訴人同意抵銷部分：

16 (1)上訴人主張於附表編號8之「租約期間內」，被上訴人欠租3
17 個月共18,000元（即自113年1月1日至113年3月31日）、欠
18 水費900元、欠電費2,299元，因此共欠21,199元，並提出上
19 證1指定匯款之帳戶存簿為憑（見本院卷第39-43頁），主張
20 並無被上訴人之匯款紀錄，應與本件被上訴人請求返還之款
21 項抵銷等語（見本院卷第27頁）。對此，被上訴人表示確實
22 有積欠上訴人主張之上開費用及金額，故同意上訴人主張以
23 上開欠費債權21,199元與被上訴人本件請求之款項抵銷等語
24 （見本院卷第168頁）。

25 (2)上訴人提出上證7並主張載明3樓洗衣機損壞且「以上事情有
26 處理完畢再來談押金的事」，經被上訴人之人員張博凱於10
27 8年9月11日簽名確認（上證7見本院卷第71頁），然不久該
28 洗衣機遺失，故請求賠償5,000元等語（見本院卷第31
29 頁），被上訴人表示同意上訴人此部分抵銷之主張等語（見
30 本院卷第169頁）。

31 (3)基上，上訴人主張被上訴人所負之21,199元欠費債務、洗衣

機賠償債務5,000元，以上共計26,199元（即21,199+5,000=26,199），應與上訴人本件所負之109,876元債務抵銷等語，經核與民法第334條第1項之規定相符，故於法有據。

3. 上訴人主張於系爭租賃契約期限屆滿後，兩造就307、302、402、403、405、406、407號房均另行簽訂租約，然被上訴人卻積欠下列(1)至(3)所示之房租或水電費未付，就此欠費債權共計37,053元（即15,000+8,803+13,250=37,053）主張抵銷等語（見本院卷第25-29頁）：

(1)307號房，租期109年3月16日至113年3月15日止，租金按月給付7,500元；被上訴人於113年1月15日至113年3月15日兩個月皆未付租金，共計積欠房租15,000元等語，並提出上證3房屋租賃契約書、上證1存簿可見並無被上訴人匯款紀錄為憑（見本院卷第37-43、51-55頁）。

(2)302號房，租期111年9月15日至112年12月31日，租金按月給付6,000元；被上訴人於租期屆滿未依約搬離，遲至113年2月15日終止租約，被上訴人於112年12月15日匯款48,745元，其中302號房租金6,000元、水費300元、電費2,145元（前一個月計算即10月16日至11月15日），租金計算到113年1月15日止，然被上訴人113年1月15日至113年2月15日1個月租金未給付，依租賃契約內容，租金6,000元、水費300元、電費2,508元（前二個月計算即112年11月16日至113年2月15日），共計積欠費用8,803元等語，並提出上證4房屋租賃契約書、上證1存簿、上證2電費及欠費記錄為憑（見本院卷第37-43、45-49、57頁）。

(3)402、403、405、406及407號房，租期111年9月15日至112年12月31日，租金按月給付26,500元；被上訴人租期屆滿未搬離，遲至113年1月31日退租，期間113年1月15日至113年1月31日計15天租金未給付，依房屋租賃契約內容積欠房租13,250元等語，並提出上證6房屋租賃契約書、上證1存簿為憑（見本院卷第45-49、65-69頁）。

(4)經查，被上訴人對於上訴人主張之上開欠費事實未予爭

01 執，僅表示不同意與本件押金債權扣抵等語（見本院卷第
02 104頁）。審酌上訴人主張之上開欠費事實，業據提出上
03 開證據為憑，經核與上訴人主張之欠費事實相符，故此事
04 實應堪認定，從而堪認被上訴人確實欠費共計37,053元
05 （即15,000+8,803+13,250=37,053）。依民法第439條前
06 段規定「承租人應依約定日期，支付租金」，且上開租約
07 第3條均約定「租金每個月*元，乙方（即被上訴人）不得
08 藉任何理由拖延繳納。含水費、電費每度5.5元由乙方負
09 責繳納」，堪認上開房租、水費及電費依約均應由被上訴
10 人於每月繳納，上訴人提出上開證據主張被上訴人屆期仍
11 遲延未繳，是上開債務均已屆清償期，則上訴人主張應與
12 上訴人本件所負返還押金債務抵銷，經核與民法第334條
13 第1項之規定相符，故於法有據。

14 4. 又上訴人固主張401號房損害維修共計3,350元，有上證10振
15 裕水電行111年10月25日估價單可憑（見本院卷第31、77、1
16 69頁），301號房損壞維修共計7,350元，有上證11振裕水電
17 行111年10月25日估價單可憑（見本院卷第31、79、169
18 頁），據此主張與本件被上訴人請求返還之款項抵銷等語
19 （見本院卷第33頁）。然被上訴人表示：不同意，因為過很
20 久，現在訴訟才提出，當初並沒有要求；且經我審視上開兩
21 份估價單後仍無法同意，因為當初對方是用二手物品不是用
22 全新，則若損害也不能跟我請求估價單所載金額；此外401
23 號房項目3天花板修復也不能同意，因為是上訴人先前找水
24 電師傅去修房子時損壞而沒有復原，跟我方無關等語（見本
25 院卷第168頁）。經查：

26 (1)民法第456條第1、2項規定「出租人就租賃物所受損害對
27 於承租人之賠償請求權，承租人之償還費用請求權及工作
28 物取回權，均因二年間不行使而消滅。」、「前項期間，
29 於出租人，自受租賃物返還時起算。於承租人，自租賃關
30 係終止時起算。」；同法第337條規定「債之請求權雖經
31 時效而消滅，如在時效未完成前，其債務已適於抵銷者，

亦得為抵銷。」。

(2)承上，被上訴人固表示：不同意，因為過很久，現在訴訟才提出，當初並沒有要求等語（見本院卷第168頁），即乃提出時效抗辯。由於301及401號房最後租約終止時間均為附表編號5所示之109年7月16日止，並有該租約在卷可憑（見原審卷第65、295頁），而被上訴人主張租約期滿便將租賃物返還，並提出前開照片為憑（見本院卷第135-161頁），上訴人對此並未爭執。則依上開規定，出租人（即上訴人）就301及401號房之租賃物所受損害，對於承租人（即被上訴人）之賠償請求權自受租賃物返還時起算，則自租約期滿翌日之109年7月17日起算2年，故至111年7月16日為權利行使之末日。然上訴人遲至114年3月17日民事上訴狀始主張上開債權及其具體數額之存在，並主張抵銷，此有該狀蓋印本院收文章戳可憑（見本院卷第23頁），固顯已罹於時效。然依民法第337條之規定，在時效未完成前，上開債務均屆清償期而適於抵銷，依法仍得為抵銷，是被上訴人上開時效抗辯，不足為有利其之認定。是此部分爭點仍應審酌上訴人主張其依法對被上訴人有上開損害賠償債權之存在，是否有據，先予指明。

(3)又民法第423條規定「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」、第429條第1項「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。」、第430條「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。」。按出租人不僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收益租賃物之積極義務（最高法院110年度台上字第3222號判決意旨參照）。又系爭租賃契約第13條約定「乙方（即被上訴人）

01 應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天災地變等不
02 可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠
03 償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方（即上
04 訴人）負責修理。」（見原審卷第149-151頁）。是以，
05 出租人既以租賃物提供使用而收取租金利益，即應有保持
06 合於約定使用、收益之狀態之義務，若租賃物於正常使用
07 下，發生不合於使用收益之狀態，原則上應由出租人負擔
08 修繕費用，不能要求承租人負責修繕，因此在租約終止
09 時，承租人所應回復原狀之範圍，即不包含本應由出租人
10 負責修繕之範圍，況且，房屋及附屬設備、裝潢、傢俱隨
11 著時間之經過及日常生活之使用，本即有折舊及自然耗損
12 之問題，是以承租人之回復原狀義務，並非租賃物之原來
13 狀態，而係應有狀態，應將簽約後因時間或使用之變動情
14 況考慮在內。

15 (4)上訴人提出401號房之上證10振裕水電行報價單（見本院
16 卷第77頁），據此請求3,350元修繕費用即報價單項目1至
17 4部分（見本院卷第31、169頁），觀諸其修繕項目為「洗
18 手台更換排水零件、廁所鏡子更換、天花板修復、水晶三
19 角凡而更換」。上訴人提出301號房之上證11振裕水電行
20 報價單（見本院卷第79頁），據此請求7,350元修繕費用
21 即該報價單電腦打字部分（見本院卷第31、169頁），觀
22 諸其修繕項目為「掛飾燈座更換、風扇更換、毛巾架更
23 換、廁所鏡子更換、蓮蓬頭牆面座安裝、把收立栓龍頭更
24 換」。審酌上訴人請求之上開修繕項目，均屬房屋及附屬
25 設備應具備通常使用之狀態，依前開規定及說明，核屬出
26 租人應有保持合於約定使用、收益之狀態之義務，且被上
27 訴人一再主張：此等設備或物品在入住時就已經老舊，在
28 這段時間都是正常使用下之自然耗損，若上訴人認為是損
29 壞，請提出原始購買年份或相關資料，以及承租和退租照
30 片作為依據等語（見本院卷第133頁），而衡諸僅就附表
31 所示租約期間而言，便可知被上訴人向上訴人承租系爭房

01 屋之租賃期間，至少係自103或104年起，至109或110年
02 間，期間經過約6年，是被上訴人辯稱通常使用之自然耗
03 損堪認符合常情而為可採，上訴人復未舉證證明此乃被上
04 訴人之外籍移工故意或過失破壞所致，則依民法第429條
05 第1項、第430條規定，應由出租人（即上訴人）負修繕義
06 務，是上訴人不得請求被上訴人賠償上開費用。

07 (5)綜上，是上訴人主張以401號房損害維修共計3,350元、30
08 1號房損壞維修共計7,350元之債權主張抵銷等語，於法無
09 據。

10 5. 上訴人固主張依上證9毀損統計表所列內容，請求被上訴人
11 賠償共計46,700元（見本院卷第75頁），其中302號房排水
12 孔人為破壞、407號房浴室天花板人為破壞、303號房鐵窗人
13 為破壞遺失，都有上證12照片為證（見本院卷第81頁），30
14 1號房窗玻璃修理3,500元有上證13報價單為憑（見本院卷第
15 83頁），其餘物品則遺失應由被上訴人賠償，據此主張抵銷
16 等語（見本院卷第29-33頁）。為被上訴人否認，辯稱：退
17 租後的狀況都如我提出之照片，可見並無任何上訴人主張之
18 損壞或遺失的情況等語（見本院卷第169-170頁），並提出
19 退租時之屋況照片為憑（見本院卷第135-161頁）。經查：

20 (1)民事訴訟法第277條前段規定「當事人主張有利於己之事
21 實者，就其事實有舉證之責任」。上訴人主張上開抵銷債
22 權存在之利己事實，既為被上訴人否認，依法即應由上訴
23 人負舉證之責。

24 (2)關於上證9毀損統計表中之「遺失寢具、電器賠償金」欄
25 部分（見本院卷第75頁），觀諸被上訴人提出退租時之屋
26 況照片（見本院卷第135-161頁），除402、405、406號房
27 因後續由移工自行向上訴人承租而未能入內拍攝照片外，
28 其餘以照片與上證9核對後，可見關於遺失物品部分，僅
29 有403、407號房未見20吋電視及椅子、302號房則未見椅
30 子，其餘上證9所列遺失物品均有在退租時拍攝之照片
31 中，並無上訴人主張之遺失情事；至於上開照片未顯示之

20吋電視，被上訴人主張：是當時租客即移工向上訴人表示電視很佔位，因為他們根本看不懂電視新聞的語言和文字，請求移走，上訴人有同意先暫放在其他位置，故並沒有上訴人所主張遺失的情形等語（見本院卷第169-170頁），衡情外籍移工因不了解我國語言文字，且觀諸照片可見系爭房屋空間甚小，則移工要求將房內電視移置他處衡情應屬合理，而對此上訴人表示：我不管他說什麼，東西不見了我就把他列出來等語（見本院卷第170頁），可見上訴人僅單方對房內物品進行清點即為上證9之遺失清單記載，並未詢問被上訴人及實際居住之移工是否移至他處以為點交，且其餘上證9「遺失寢具、電器賠償金」欄所列物品經本院核對並未遺失有如上述，可見上證9「遺失寢具、電器賠償金」欄之記載，無從證明該等物品確實「遺失」之事實，上訴人就此並未進一步說明並舉證確實遺失，故其主張被上訴人應賠償上證9「遺失寢具、電器賠償金」欄所列物品並為抵銷抗辯，難認有據。

- (3)上訴人另主張302號房排水孔人為破壞、407號房浴室天花板人為破壞、303號房鐵窗人為破壞遺失，都有上證12照片為證（見本院卷第31、81頁），301號房窗玻璃修理3,500元有上證13報價單為憑等語（見本院卷第83頁），為被上訴人否認，並辯稱：上證12的407號房浴室天花板人為破壞部分，是上訴人請人來修理後沒有復原，並非租客外籍移工破壞，而303號房鐵窗人為破壞遺失部分，並非事實，我有附退租時的照片是有鐵窗的等語（本院卷第143-145頁）。觀諸上證12照片（見本院卷第81頁），無法證明有何上訴人主張之情事，復觀諸被上訴人提出之退租時照片，可見退租時301號房確實有鐵窗、窗戶玻璃亦全部完好並無破損（本院卷第143-145頁），且上證13報價單開立時間為111年10月31日（見本院卷第83頁），然301號房最後租期屆至時間為附表編號5之109年7月16日，並有該租約在卷可憑（見原審卷第65、295頁），期間間隔2年

有餘，益徵被上訴人主張退租時並無破損情事確屬可採。

上訴人就其上開主張復未舉證以實其說，則上訴人主張有上開損害賠償之債權存在，據此主張抵銷，於法無據。

(五)綜上，被上訴人可向上訴人請求給付之押金及不當得利金額共計109,876元，上訴人可向被上訴人請求之欠費等金額共計63,252元（即被上訴人同意抵銷之26,199元+上訴人證明已屆期之欠費37,053元=63,252），相互抵銷後，被上訴人本件僅得向上訴人請求給付46,624元（即109,876-63,252=46,624），超逾此部分請求即於法無據。

四、從而，被上訴人依系爭租賃契約及不當得利之法律關係，請求上訴人給付46,624元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。原審就超過上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並職權為假執行之宣告，尚有未洽，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第1、2項所示。至於上開應准許部分，原審判命上訴人給付，並職權為假執行之宣告，核無違誤，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
民事第五庭 審判長法官 黃信樺

法 官 鄧雅心

法 官 劉容好

【附表】

編號	房號	約定租賃期間	押金金額	押金交付日期	證據所在頁數
1	401	103年7月12日起至104年7月11日止	10,000元 (租約見原審卷第39頁)	103年7月7日 (見原審卷第41頁)	原審卷第39至43頁、第201至209頁
			4,000元(租約見原審卷第39頁)	103年7月11日 (見原審卷第43頁)	
2	401	104年4月16日起至105年4月19日止	7,400元(租約見原審卷第45頁)	104年4月13日 (見原審卷第47頁)	原審卷第45、46頁、第215至223頁
3	406	104年7月16日起至105年7月15日止	5,000元(租約見原審卷第49頁)	104年6月26日 (見原審卷第51、137、139頁)	原審卷第49至55頁、第137、139頁、第231至239頁、第137頁
	302		5,000元 (租約見原審卷第49頁)	104年7月3日 (見原審卷第53、137、139頁)	
	301、302、401、403、405、406、407		1,600元(租約見原審卷第49頁)	104年7月17日 (見原審卷第55、137、139頁)	
4	402	105年11月9日起至106年7月8日	5,000元(租約見原審卷第57頁)	104年11月9日 (見原審卷第141頁)	原審卷第57至59頁、第141頁、第245至253頁
5	301、302、401、402、403、404、405、	106年7月16日起至107年7月15日止、107年7月16日起至108年8月15日止、	43,000元 (租約見原審卷第61、63、65、295頁)	109年7月20日 (見原審卷第67、69頁)	原審卷第61至69頁、第265至293頁

(續上頁)

01

	406、 407	108年7月15 日起至109年 7月16日止			
6	307	108年3月4日 起至109年3 月3日止	7,000元(租 約見原審卷 第71頁)	108年2月27日 (見原審卷第 73頁)	原審卷第71、7 3頁、第157至1 67頁
7	307	108年3月16 日起至109年 3月15日止	7,000元(租 約見原審卷 第75、173 頁)	108年3月8日 (見原審卷第 77頁)	原審卷第75、7 7頁、第169至1 81頁
8	303	110年4月1日 起至113年3 月31日止	12,000元 (租約見原 審卷第85 頁)	110年3月29日 (見原審卷第 87頁)	原審卷第85、8 7頁、第143至1 55頁
合計		107,000元			

02

以上正本係照原本作成。

03

本判決不得上訴。

04

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

05

書記官 楊鵬逸