

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

110年度板小字第216號

原告 印正有限公司

法定代理人 印秉宏

訴訟代理人 劉文義

林家亨

被告 邱中裕

訴訟代理人 許恬心律師

林美倫律師

張鈞綸律師

上 一 人

複 代理人 王培安律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬零肆佰柒拾伍元，及自民國一百零九年十月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣捌佰捌拾元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告前於民國109年1月13日向被告承租位於新竹縣○○市○○路000號9樓房屋（下稱系爭房屋），並簽立租賃契約（下稱系爭租約），嗣原告因故須提前終止租約，遂依系爭租約第13條第2項約定通知被告，原告於109年5月5日依約另行給付1個月租金，並依系爭租約第9條約定將系爭房屋回復原狀，於109年5月13日將系爭房屋返還被告，詎被告竟以床墊汙漬、壁紙剝落等為由，剋扣押租金新臺幣（下同）46,0

00元拒不返還原告。為此，爰依系爭租約第3條第2項約定提起本件訴訟，請求被告返還押租金等語。並聲明：被告應給付原告46,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(二)對被告抗辯之陳述：

1.依民法第429條第1項規定及系爭租約第13條第4項約定，被告自有就系爭房屋內損壞物品為修繕之義務，就被告主張系爭房屋內損壞物品，茲回應如列：

(1)喜特麗瓦斯爐：該瓦斯爐自105年初起算已使用逾5年，於原告承租時已非新品，此狀態屬零件老化之自然耗損狀態，被告即出租人自應付修繕責任。

(2)壁紙：原告租賃時已非新品，且多處同時剝落，顯然係壁紙品質問題，屬自然耗損，被告應負修繕責任。至客廳電視牆面刮傷部分，因果關係尚未釐清確認前，被告已將系爭房屋提供給第三人使用，並未舉證責任歸屬。

(3)床墊：系爭租約附件清單內就床墊勾選「良好完整」，僅能表示床墊及保潔墊為良好完整、屬可供使用之狀態，未能代表床墊原始之狀態無任何污漬，再細觀床墊上之污漬並非嚴重且顏色淡黃，究為汗漬、茶漬、咖啡漬、兒童尿漬或其他不明汗漬不得而知；另兩造間租約終止後，系爭房屋業已出租予第三人，可見床墊之使用功能未受影響，亦未能證明床墊汗漬係由原告所造成。

(4)保潔墊及抱枕：保潔墊部分，原告願意負責回復原狀；其他部分因系爭房屋業已出租予第三人，並未能證明係原告所造成損壞。

(5)次臥木質地板：磨損破皮損壞部分，皆係在地板與地板拼接接合處，因貼皮塑膠地板本不耐刮，此應屬自然耗損，又受損範圍不到半坪，更換新品下、連工帶料之成本每坪應不超過3,000元，被告請求賠償金額並不合理。

(6)主臥浴缸止水閥：此種嵌入密閉式之浴缸，自外部根本

01 無法碰觸到底部之鋼條，被告並未能證明係原告所造成
02 損壞，此部分顯係鏽蝕斷裂自然耗損，被告應付修繕之
03 責。

04 (7)主臥馬桶漏水：原告並無使用清潔錠之習慣，此部分被
05 告並未能證明係原告投入清潔錠所造成，又此應屬自然
06 耗損之現象，應由被告負修繕責任。

07 (8)吧檯椅汙漬：該2張吧檯椅並不在系爭租約附件清單
08 內，且經比對兩造分別提出吧檯椅之照片，被告所提出
09 吧檯椅之照片中汙漬範圍擴大且顏色加深，又多了黑色
10 粉狀不明物，且系爭房屋業已出租予第三人，並未能證
11 明汙漬係原告所造成。

12 (9)茶几：就表面刮傷部分，原告願負擔回復原狀之合理費
13 用。

14 (10)衣櫃及儲藏櫃門板表面刮傷塗鴉毀損、客廳電視牆面刮
15 痕、門板畫痕、浴室玻璃塗鴉：於現場勘驗時，被告皆
16 未提出此項目物品損壞之請求，原告亦未見此項目物
17 品，且系爭房屋業已出租予第三人，則此項目物品並未
18 能證明係原告所造成損壞。

19 2.積欠瓦斯費、電費及水費：被告稱原告自109年5月14日起
20 積欠前開費用合計4,475元未給付，此部分原告同意如實
21 給付。

22 3.依系爭租約第13條約定，原告於交還房屋時，如未打掃乾
23 淨，固應支付清潔費2,000元予被告，但被告雇工打掃完
24 畢後，竟向原告索取6,500元之清潔費，原告已經支付，
25 被告竟又據此名義抵償押租金，有違誠信。

26 二、被告則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回。

27 (一)系爭房屋於103年5月23日過戶於被告名下，於105年初完工
28 並達可使用狀態，屋內裝潢設備，含冰箱、瓦斯爐、冷氣、
29 沙發、床、抽油煙機等皆由建商提供，皆為全新狀態。兩造
30 於106年1月13日簽立系爭租約，並於交屋時確認屋內物品皆
31 為完整無誤。嗣後兩造每年換約，每次換約時原告皆於租約

01 附件「提供家具、家電、設備清單」逐一勾選「良好完
02 整」，最後一期租約之到期日為110年1月13日止。原告於10
03 9年表明因在附近購買新屋，欲提前終止租約，經被告同
04 意，兩造遂約定於109年5月13日終止租約，並於當日在社區
05 經理陪同下進行驗屋，確認系爭房屋狀態並拍照存證，嗣於
06 同年月20日由原告之僱用人即訴外人甲○○製作系爭紀錄
07 表，然詎系爭房屋內有遭原告破壞毀損之情形如列：

- 08 1.喜特麗瓦斯爐：有2口爐，左邊爐火無法點燃，經維修人
09 員檢查原因為爐內螺絲因受高溫以融化變形，原告於使用
10 系爭瓦斯爐應有長時間乾燒或任由異物掉落未定期清理之
11 情形，此非以合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、
12 折舊或因不可抗力之因素所造成，自違反善良管理人義
13 務，被告支出此部分修復費用6,500元。
- 14 2.壁紙：外間浴室、次臥、中間走道壁紙剝落及毀損、主臥
15 牆面壁紙多處剝落、更衣間壁紙剝落，客廳電視牆面刮
16 傷，被告此部分支出回復原狀費用10,000元。
- 17 3.床墊：主臥上層床墊有小孩尿床汙漬，該髒汙已達損毀無
18 法使用程度，被告計支出回復原狀費用7,000元。
- 19 4.保潔墊及抱枕：抱枕及主臥保潔墊上亦有小孩尿床汙漬，
20 被告計支出回復原狀費用1,050元。
- 21 5.次臥木質地板：次臥木質地板貼皮部分遭椅子大力拖拉摩
22 擦而毀損，原告違反善良管理人義務，應負損害賠償之
23 責，被告計支出回復原狀費用12,000元。
- 24 6.主臥浴缸止水閥：主臥浴缸止水閥係用鋼條連在浴缸底
25 部，浴缸上有開關，須以手來控制，而現鋼條遭折斷，必
26 須將浴缸整座拆下才能維修更換鋼條，鋼條斷裂顯係原告
27 違反善良管理人義務，以非合於約定方法使用下所致之損
28 害，原告應負損害賠償之責；被告計支出回復原狀費用6,
29 500元。
- 30 7.主臥馬桶漏水：主臥馬桶水箱內橡皮及管線腐蝕，造成漏
31 水現象，系爭租約附件有特別註明水箱內不能投入清潔錠

01 等物品，會腐蝕橡皮及管線，經詢問原廠馬桶修理師傅，
02 其表示馬桶內部零件幾乎全面損壞，此狀況應為使用市售
03 清潔錠所致，原告於使用收益承租物未盡善良管理義務責
04 任，亦違反租賃契約附件條款，就其損壞應負損害賠償之
05 責；被告計支出回復原狀費用1,200元。

06 8.吧檯椅汙漬：屋內2張吧檯椅皆有汙漬，應係食物飲料打
07 翻所致，且未經及時清理，該汙漬現已無法清除；被告計
08 支出回復原狀費用1,000元。

09 9.茶几：表面遭美工刀等利刃刮傷造成毀損，被告計支出回
10 復原狀費用1,000元。

11 10.衣櫃及儲藏櫃：表面遭刮傷及惡意塗鴉毀損，該塗鴉與刮
12 傷明顯是故意所致，且面積不僅止於衣櫃門板，還延伸至
13 衣櫃實心牆面，無法清理需全部更換，原告應負損害賠償
14 之責，被告計支出回復原狀費用4,000元。

15 11.上開損失共計50,250元，依系爭租約第13條第4項約定，
16 原告應付損害賠償義務。

17 (二)又依系爭租約第4條第2款約定，原告應負擔至搬遷前自109
18 年3月9日起至109年5月14日之瓦斯費用1,403元、自109年3
19 月17日起至109年5月14日之電費2,437元、自109年4月14日
20 起至109年5月14日之水費635元，合計為4,475元。

21 (三)上開損害賠償金額及被告代墊已支付之費用共計54,725元，
22 經抵銷原告之押租金46,000元後，已無剩餘。

23 (四)依系爭租約第13條第3項後段約定「乙方遷出時應將房屋打
24 掃乾淨，如為打掃乾淨由乙方負擔清潔費2,000元」，可知
25 原告負有交還打掃乾淨房屋之義務，然原告交還房屋並未打
26 掃乾淨，致被告另出資請人打掃房屋，故原告需另行支付2,
27 000元之清潔費給被告，被告並以該清潔費債權主張抵銷。

28 三、法院之判斷：

29 (一)原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約、存證信函、10
30 9年5月20日勘檢紀錄表等件為據，被告對於兩造間成立租賃
31 契約，並由原告交付押金46,000元予被告收訖，嗣原告於10

01 9年5月13日終止租約，並交還系爭房屋，以及終止租賃契約
02 後原告並未返還押金等事實均不爭執，故原告對被告享有押
03 租金返還請求權，應可認定。

04 (二)被告對於原告之請求以損害賠償請求權、代墊費用返還請求
05 權及清潔費請求權主張抵銷，原告對於保潔墊之1,050元、
06 代墊之水電瓦斯費用共4,475元，均不爭執（見本院卷第幾
07 頁），然對於被告其他請求權之抵銷主張，則以前詞置辯，
08 故本件爭點為：被告主張保潔墊以外之損害賠償請求權，有
09 無理由？被告主張清潔費請求權，有無理由？原告訴請被告
10 返還押租金，有無理由？茲分述如下：

11 1.被告主張保潔墊以外之損害賠償請求權，有無理由？

12 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
13 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查，被告主張依
14 系爭租約第13條第4項約定，原告應給付損害賠償45,250
15 元，除保潔墊之1,050元以外，均為原告否認，則被告應
16 就此有利於己之事實，負舉證之責。被告雖提出兩造間之
17 房屋租賃契約、109年5月20日勘檢紀錄表、各維修項目之
18 估價單、出貨單、收據等為據，惟被告所提出前開證明，
19 僅足以證明系爭房屋出租前屋內物品呈現可使用狀態，以
20 及於109年5月20日現場看屋時屋內設備有如勘檢紀錄表所
21 示之受損情形，尚難證明該等設備於出租前之品質為何，
22 以及該等設備之損壞即為原告於租賃期間內所為，或係因
23 原告於租賃期間內未盡善良管理人之注意義務使用下所
24 致。況被告訴訟代理人當庭自陳：原告租約係於106年1月
25 至109年5月13日，其後被告於109年5月20日出租予新房客
26 等語（見本院卷第344頁），則以原告承租期間期間長達3
27 年以觀，亦難排除屋內設備於一般使用情形下之自然耗
28 損，故被告主張原告於租賃期間內因未盡善良管理人注意
29 義務致生前開物品損壞，應負損害賠償責任等詞，即難採
30 認。

31 2.被告主張清潔費請求權，有無理由？

01 被告雖以原告違反系爭租約第13條第3項約定「乙方遷出
02 時應將房屋打掃乾淨（如租屋交乙方乾淨程度），如未打
03 掃乾淨由乙方負擔清潔費2,000元整」，應負擔清潔費2,0
04 00元等語，然為原告否認，被告所提出之浴室玻璃塗鴉、
05 水槽照片（見本院卷第239、241頁）未能呈現屋內全貌，
06 單憑該部分照片，實無從判斷屋內環境是否已有打掃清
07 潔，故其此部分主張，亦嫌無據。

08 3.原告訴請被告返還押租金，有無理由？

09 又按二人互負債務，而其為給付種類相同，並均屆清償期
10 者，各得以其債務，與他方之債務，互相抵銷，民法第33
11 4條固有明文。惟其前提須係二人互有債權債務之存在為
12 前提。查，原告以系爭租約第3條第2項訴請押租金返還，
13 被告以系爭租約第13條第3、4項主張損害賠償請求權、清
14 潔費及代墊費用之抵銷，然被告所主張前開請求權除保潔
15 墊1,050元、代墊之水電瓦斯費用4,475元為原告所不爭執
16 外，其餘均屬無據而難採認，則本件得作為抵銷之主動債
17 權僅有5,525元（即1,050+4,475），其餘部分之抵銷主
18 張，即屬無憑。故本件經被告主張抵銷後，原告所得請求
19 返還之押租金數額餘40,475元。

20 (三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
21 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
22 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
23 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
24 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
25 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
26 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
27 別定有明文。本件原告請求被告給付之押租金返還，係以支
28 付金錢為標的，且無確定期限及約定利率，故原告請求被告
29 給付自支付命令狀繕本送達翌日即109年10月14日起至清償
30 日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

31 四、綜上所述，原告依系爭租約第3條第2項約定，請求被告給付

押租金40,475元，及自支付命令送達翌日即109年10月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

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決，依民事訴訟法第436條之20，應依職權宣告假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件係小額訴訟事件，依民事訴訟法第436條之19第1項規定，確定本件訴訟費用額為第一審裁判費1,000元，並依兩造勝敗訴比例，由被告負擔880元，餘由原告負擔。

中華民國 111 年 4 月 28 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法官 陳怡親

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），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），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中華民國 111 年 4 月 28 日

書記官 劉芷寧