

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

111年度板小字第1054號

原告 李明樹

訴訟代理人 許沛翎

被告 呂婉而

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國111年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣37,536元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，由被告負擔新臺幣970元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣37,536元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告將坐落新北市○○區○○街000巷0弄00號2樓（下稱系爭房屋）出租予原告，押租金新臺幣（下同）44,800元，原告業已給付押租金與被告。嗣系爭租約到期，原告於民國110年8月26日與被告配偶完成點交返還系爭房屋，被告依約應無息交還押租金，被告扣除系爭房屋全室清潔費3,200元、流理台維修費3,000元、次臥房牆面油漆費用3,500元、燈泡更換費用695元、馬桶蓋更換費用399元、主臥室門更換費用4,500元、冷氣清潔費用9,500元、系爭房屋全室除菸費用12,000元、因沾染菸味而丟棄沙發墊3組、餐椅墊4組之損失共2,000元、因沾染菸味而丟棄臥床頭櫃損失2,500元、交通費用2,375元，而拒絕返還押租金，並無理由。為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告38,536元。

01 二、被告答辯要旨：

02 (一)原告自簽訂系爭租約入住以來，多次未繳水、電及瓦斯費皆  
03 由被告代墊，原告尚積欠電費3,585元、水費948元、瓦斯費  
04 1,731元未給付；兩造於110年8月26日深夜點交返還系爭房  
05 屋，屋內仍有多處未清潔之髒污、垃圾未清理，浴室磁磚等  
06 尚有污垢等，被告請求原告清理，原告因時間已晚，不進行  
07 清潔，並同意依全室環境打掃網路報價費用7,000元，以押  
08 租金抵扣清潔費用3,200元；系爭房屋次臥室原為淺淡藍色  
09 牆面，原告重漆深藍色油漆，原告同意依網路報價抵扣次臥  
10 室油漆費用3,500元；原告小孩藥袋因熱烙印於流理台檯  
11 面，造成轉印烙痕，因查無網路報價，原告提議抵扣3,000  
12 元；依系爭租約補充條款第11條約定，原告應負責更換常用  
13 耗損品，並對人為破壞負擔損害賠償責任，是以，原告應賠  
14 償屋內燈泡損壞費用695元、馬桶蓋惡意損壞費用399元，上  
15 述費用皆經原告同意以押租金扣抵之。又主臥室門板喇叭鎖  
16 脫落、門板前後板材掀開受損屬於人為破壞，被告得請求原  
17 告賠償主臥室門更換費用4,500元。

18 (二)原告違反系爭租約第22條之約定，於系爭房屋內抽菸，系爭  
19 房屋各處留有菸盒、菸蒂，次臥窗台外亦有大量菸頭、菸  
20 灰，系爭房屋次臥床頭版、客廳沙發墊、餐椅墊4組等均沾  
21 染菸味而丟棄，冷氣3台亦因殘留菸味而需清洗，被告依系  
22 爭租約第12條約定，得請求原告賠償冷氣機清潔費用9,500  
23 元、全室除菸味費用12,000元，丟棄沾染菸味之沙發墊3  
24 組、餐椅墊4組損失2,000元、次臥床頭櫃之損失4,500元。  
25 上述皆應由原告押租金抵扣；又被告因本件訴訟受有支出出  
26 庭調解之交通費2,375元之損失，亦得依系爭租約第12條約  
27 定，請求原告賠償。以上合計49,933元，經抵扣押租金44,8  
28 00元後，原告不得請求被告返還押租金。

29 (三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准  
30 宣告免為假執行。

31 三、法院之判斷：

01 (一)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  
02 履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行  
03 時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充  
04 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台上  
05 字第2108號判例、87年度台上字第1631號判決意旨可資參  
06 照）。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證  
07 之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查原告向被告  
08 向承租系爭房屋，並簽訂系爭租約，原告已繳交押租金44,8  
09 00元交與被告，被告迄今仍未歸還押租金44,800元與原告；  
10 原告未依約給付電費3,585元、水費948元、瓦斯費1,731元  
11 與被告等情，業據兩造分別提出通訊軟體LINE對話紀錄、系  
12 爭租約、台灣電力公司繳費憑證、台灣自來水公司繳費憑  
13 證、欣泰石油氣股份有限公司天然氣繳費憑單為證，且為兩  
14 造所不爭執，首堪認定。被告抗辯原告繳付之押租金經扣除  
15 原告積欠之電費、水費、瓦斯費、全室清掃費用、流理台維  
16 修費用、次臥油漆費用、更換燈泡、馬桶蓋、主臥室更新費  
17 用、冷氣清潔費、全室除菸味費用、丟棄沙發墊、餐椅墊、  
18 次臥床頭板損失、交通費用共計49,933元後，被告無返還原  
19 告押租金之義務，為原告所否認，揆諸前開說明，被告自應  
20 就前開有利於己之事實負舉證之責。

21 (二)兩造簽訂之系爭租約第11條約定：「乙方(即原告)應以善良  
22 管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形  
23 外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償責任。房屋因  
24 自然之損壞有修繕必要時，由甲方(即被告)負責修理。」、  
25 補充第11條約定：「甲方提供家電、家具，若為自然損耗，  
26 甲方提供修繕。若為人為因素導致損壞，乙方需負賠償責  
27 任。燈泡、燈管為耗材，由乙方自行更換處理。」、系爭租  
28 約第17條約定：「退租需恢復原屋狀況，若有損壞，由押金  
29 抵扣。牆面污損、室內清潔需由甲方代為油漆清潔，則由押  
30 金抵扣」。又所謂回復原狀，除當事人有特別之約定外，係  
31 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

01 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  
02 度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態  
03 而返還，而非回復租賃物之原有狀態。此乃因房屋隨著時間  
04 之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、磁  
05 磚等），本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租  
06 賃物之原有狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利  
07 。況在租約消滅請求返還租賃物時，出租人不論係自住或繼  
08 續出租他人使用，恆少有不必要重新裝潢或整修者。承租人於  
09 租賃期間正常使用房屋下之自然折舊及減損，不應要求承租  
10 人回復至未使用房屋之狀態。被告抗辯原告違反系爭租約之  
11 約定，需賠償被告前開損失，有無理由，茲分述如下：

12 1.系爭房屋全室清理費用部分：

13 按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大  
14 困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額；損害  
15 賠償之訴，當事人已證明受有損害，有客觀上不能證明其數  
16 額或證明顯有重大困難之情事時，如仍強令當事人舉證證明  
17 損害數額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟之原則，爰增訂第2  
18 項，規定此種情形，法院應審酌一切情況，依所得心證定其  
19 數額，以求公平，此有民事訴訟法第222條第2項明文暨其立  
20 法理由可參。被告主張原告搬離系爭房屋時，系爭房屋室  
21 內、梯間髒亂不堪，原告同意抵扣清潔費用3,200元，然原  
22 告否認其有同意抵扣清潔費用3,200元，而被告就原告有同  
23 意抵扣清潔費用3,200元乙節，亦未能提出證據為憑，難以  
24 憑採。惟依系爭租約第17條之約定，原告負有清潔系爭房  
25 屋以返還租賃物之義務，觀諸被告提出之系爭房屋現場照  
26 片，可見系爭房屋室內確遺有垃圾未清潔，則被告依系爭租  
27 約第17條之約定，請求原告賠償室內清潔費用，洵屬有據。  
28 爰審酌系爭房屋室內遺留垃圾數量及污損程度等一切情況，  
29 認被告請求原告賠償系爭房屋全室清理費用於1,000元之範  
30 圍內為可採。

31 2.次臥室牆面油漆費用：

01 被告主張原告更換次臥室牆面油漆顏色，應給付次臥室牆面  
02 油漆費用，並提出系爭房屋次臥室牆面出租前後照片及油漆  
03 價目表為憑，觀之被告提出之前開照片，雖可見系爭房屋次  
04 臥室牆面於出租前後之油漆顏色深淺確有不同，然系爭租約  
05 既未約定原告所返還之房屋牆面油漆之顏色需與出租前相  
06 同，則被告嗣要求原告須重漆同一色號以回復原狀，難謂有  
07 據，再者，被告抗辯原告已同意抵扣次臥室牆面油漆費用3,  
08 000元部分，為原告所否認，被告就此部分亦未能提出證據  
09 以實其說，則被告據此請求原告賠償次臥室牆面油漆費用，  
10 自無可採。

11 3.流理台維修費用、燈泡、馬桶蓋、主臥室門更換費用部分：  
12 被告主張原告不當使用、惡意破壞系爭房屋流理台、燈泡、  
13 馬桶蓋、主臥室門板，致流理台、燈泡、馬桶蓋、主臥室門  
14 板受損，原告同意賠償此部分之維修及更新費用，然據原告  
15 否認在卷，並主張髒污痕跡係自然使用所生，出租人應負擔  
16 租賃物修繕義務，參以被告並未提出證據證明原告確有同意  
17 抵扣押租金，又觀諸被告提出系爭房屋出租前後之現場照  
18 片，雖可見原告交還之系爭房屋流理台檯面確有污損痕跡、  
19 馬桶蓋、次臥室門板暨喇叭鎖亦有脫落之情，然被告所提系  
20 爭房屋出租前照片等證據，均不足證明該等設備於出租前之  
21 品質為何，則以原告承租期間期間約1年以觀，尚難排除屋  
22 內設備於一般使用情形下產生自然耗損，自難苛求原告需將  
23 系爭房屋之流理台、燈泡、馬桶蓋、次臥室門板等房屋設備  
24 回復至出租前之狀態，至系爭租約補充第11條固有約定原告  
25 需自行更換燈泡、燈管等耗材，然此僅係兩造合意將民法第  
26 423條、第430條所定出租人於租賃關係存續期間之保持義務  
27 及修繕義務，轉嫁由原告負擔，於租賃關係終止後，被告應  
28 不得再據此請求原告更新耗材，是以，被告請求原告賠償流  
29 理台維修費用、更換燈泡、馬桶蓋、主臥室門費用，亦無理  
30 由。

31 4.冷氣機清潔費、系爭房屋全室除菸費、丟棄沾染菸味之沙發

01 墊3組、餐椅墊4組、次臥床頭櫃損失部分：

02 被告另主張原告違反系爭租約約定於室內抽菸，致系爭房屋  
03 留有濃厚菸味，被告因而受有支出冷氣機清潔費、系爭房屋  
04 全室除菸費及丟棄沾染菸味之沙發墊3組、餐椅墊4組、次臥  
05 床頭櫃之損失，並提出系爭房屋現場照片及報價單為據，然  
06 被告所提前開證據不足證明系爭房屋菸味無法散去，系爭房  
07 屋全室及冷氣機均有進行清潔以除去菸味之必要，亦無從證  
08 明前開沙發墊、餐椅墊、次臥床頭櫃等家具經清洗過後仍留  
09 有菸味無法使用而有丟棄之必要，則被告請求原告賠償冷氣  
10 機清潔費、系爭房屋全室除菸費、丟棄沙發墊3組、餐椅墊4  
11 組、次臥床頭櫃損失，難認有理。

12 5.交通費用部分：

13 系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之  
14 權益時，願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟  
15 費、律師費用，均應由乙方負責賠償」，本件被告固主張原  
16 告有於系爭房屋內吸菸等違約情事，被告依系爭租約第12條  
17 約定，得請求原告賠償其為出庭調解所支出之交通費用2,37  
18 5元，並提出台灣高鐵交易紀錄為憑，惟此係屬被告因訴訟  
19 進行為保護其權益所支付之訴訟成本，核非系爭租約第12條  
20 約定所稱之被告因涉訟所繳納之訴訟費用、律師費用，是  
21 以，被告依系爭租約第12條約定，請求原告賠償交通費用，  
22 要屬無據。

23 (三)準此，被告收受被告繳付之押租金44,800元，揆諸前開說  
24 明，該押租金應發生當然抵充債務不履行及損害賠償債務之  
25 效力，而原告尚積欠電費3,585元、水費948元、瓦斯費1,73  
26 1元，被告另得請求原告賠償系爭房屋清潔費用1,000元，業  
27 經認定於前，則經抵充押租金44,800元後，原告即得請求被  
28 告返還押租金37,536元(計算式：44,800元－3,585元－948  
29 元－1,731元－1,000元＝37,536元)。

30 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付37,5  
31 36元，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。

六、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，爰依職權宣告假執行，另被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

七、訴訟費用負擔：本件訴訟費用額為原告已繳納之第一審裁判費1,000元，其中被告應負擔970元，餘由原告負擔。

中華民國 111 年 7 月 8 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法官 施函妤

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表明上訴理由，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 111 年 7 月 8 日

書記官 吳昌穆

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(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。

三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。

