

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

113年度板小字第4308號

原告 顏秀真
訴訟代理人 郭彥均律師
被告 郭珍妮

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國114年7月1日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬元，及自民國一百一十三年十一月六日起至清償日止，按年息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十分之九即新臺幣玖佰元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新臺幣參萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一)緣原告曾向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路000巷0弄0號1樓房屋(下稱系爭房屋)，兩造於民國(下同)113年4月15日簽立房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，並經民間公證人謝秀琴進行公證。按租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1、3、4項規定，兩造間之系爭租約適用消費者保護相關規定。另依系爭租約第4條第1項約定：擔保金(押金)由租賃雙方約定為2個月租金，金額為新臺幣(下同)60000元整(最高不得超過二個月房屋租金之總額)。雙方約定前約之押金58000元整(於林秀艷公證事務所公證之租約)直接轉為本約之押金58000元，承租人並補齊2000元整，出租人收訖確認簽名；第2項約定：前項擔保金(押金)，除有第十一條第三項、第十二

條第四項及第十六條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。

(二)依系爭租約第4條第2項約定，保證金(押金)除有第11條第3項、第12條第4項及第16條第2項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之。而第11條第3項約定，承租人若有提前一個月通知出租人提前終止租約，則免罰違約金；若未提前一個月通知，則罰違約金一個月，由系爭租約第4條之保證金(押金)中扣抵，而依系爭租約第12條第4項約定，承租人若於租期屆滿或租賃契約終止，未依第1項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金之金額，出租人得由第4條之保證金(押金)中扣抵；另依系爭租約第16條第2項約定，租期屆滿或租賃契約終止後，承租人遺留物處理所需費用，由保證金(押金)中扣抵。原告係依系爭租約第11條第2項約定，於113年8月30日通知被告終止系爭租約，兩造並同意以同年9月30日為租期最後一日，並約定就系爭房屋之水、電及瓦斯費繳清至9月30日，原告旋即於同年10月1日完成水、電及瓦斯費繳清至9月30日並完成點交，點交當日被告曾巡視系爭房屋現場，當下並未對系爭房屋現狀表示任何意見。是依系爭租約第4條約定，相關條件皆已成就，被告即應返還保證金(押金)予原告。

(三)詎於原告要求返還擔保金(押金)時，被告竟以系爭房屋內冷氣不冷、紗門窗清潔等之故，且以非約定轉帳金額限制為20000元為理由，僅於113年10月1日退還原告擔保金(押金)20000元，惟現行國內銀行之普遍設定，即便以限制相對嚴格之實體ATM以金融卡進行轉帳，非約定帳戶之轉帳上限亦為30000元，如以網路ATM轉帳，則每日非約定轉帳最高限額為100000元，而非被告所稱之20000元，嗣經原告於同年10月11日委請律師發函請求返還擔保金(押金)，被告遂於同年10月18日再返還10000元。被告返還押租金之行為，足見其承認系爭房屋已經原告返還予被告，且係故意以轉帳限制為藉口拒

01 絕返還擔保金(押金)。

02 (四)而被告所稱系爭房屋內之三台冷氣(下合稱系爭冷氣)無法正
03 常使用，故要求原告負擔維修費用云云，惟依系爭租約第1
04 條第2項及第8條第3項約定，系爭冷氣若有損耗，則應回歸
05 民法第423條及第429條第1項規定，原則由出租人負責維
06 修，若係須由承租人維修，應係指若因承租人使用不當所造
07 成之損壞，又系爭租約第8條第3項所約定無償使用，則應屬
08 民法第464條所規定使用借貸之情形。系爭冷氣在原告向被告
09 租賃前、即99年間，就早已安裝在系爭房屋內，直至原告
10 返還系爭房屋時，系爭冷氣已歷時14年，被告前曾委請原廠
11 即訴外人禾聯碩股份有限公司前來檢測系爭冷氣，檢測結果
12 為漏冷媒、因無R22冷媒可充填，故無法維修，原先所使用
13 之冷媒都經原廠認定無法再行填充，顯見系爭冷氣係因設備
14 過於老舊，並非原告使用上有何不當所致，故按民法第438
15 條第1項及第432條等規定，原告如依約定方法為租賃物之使
16 用收益，且符合租賃物之性質所定之方法為之，就租賃物所
17 產生之自然耗損(老化)，即不應負有責任，另按民法第468
18 條第1、2項規定，系爭冷氣既經原廠檢測可以正常作動，惟
19 不冷之原因係因冷媒不足，屬於自然耗損，實非原告使用不
20 當所致。再者，系爭冷氣既約定無償供原告使用，被告自無
21 再向原告索討服務費之理。詎被告竟以原告從未使用過之三
22 台全新冷氣之報價單，要求原告負擔冷氣換新之費用，以藉
23 此獲得不當之利益，被告復又主張冷媒即冷媒管線維修報價
24 為每台9000元、合計為27000元，其金額約略等同服務費云
25 云，惟被告先要求原告負擔換新冷氣之費用，復又主張系爭
26 冷氣尚可維修，其主張顯然前後矛盾。而被告在原告交還系
27 爭房屋後，又另增加系爭房屋內蓮蓬頭、熱水器及燈泡等設
28 備損壞，要求原告負責維修，卻未提出相關佐證，顯非可
29 採。

30 (五)依系爭租約第4條第2項約定，本件並無系爭租約第11條第3
31 項、第12條第4項及第16條第2項等情形，被告應自系爭房屋

返還之日即10月1日起，將60000元擔保金(押金)全數返還原告，而被告僅返還其中30000元，迄尚未返還剩餘之30000元，就該尚未返還剩餘之30000元，應自交還系爭房屋翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息，另被告於113年10月18日返還之10000元，則應自交還系爭房屋翌日起至113年10月18日止，按年息百分之5計算利息即25元。

(六)為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本訴，求為判決：被告應給付原告30025元，及其中30000元自113年10月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(七)對於被告抗辯之陳述：

1.被告雖辯以依系爭租約第8條約定，冷氣相關設備損壞無論原因為何，一律應由原告負責維修云云，惟系爭冷氣設備使用已達14年，經原廠檢查冷氣不冷之原因，係因冷媒不足之自然耗損，並非馬達機械有何故障，並非屬可歸責原告之損壞。而依系爭租約第8條第1項約定，就房屋損壞而有修繕必要者，約定原則上應由出租人即被告負責維修；同條第3項約定附屬設備之損壞則由承租人即原告負責。被告多次提及提及系爭冷氣馬達仍可正常運作(送風)，且經訴外人禾聯碩股份有限公司前來檢測，判斷不冷之原因為漏冷媒、因無R22冷媒可充填，故無法維修，足見系爭冷氣係因設備過於老舊，連原使用之冷媒都經原廠認定無法再行填充，並非原告使用上有何不當所致，其性質應惟自然耗損，而非可歸責原告之原因導致。是以仍應回歸系爭租約及民法第423條、第429條第1項規定，由出租人負責維修。

2.被告前曾於原告要求返還押租金時，以系爭冷氣損壞為由，要求原告負擔換新冷氣之費用，後又改口稱沒有要原告負擔換新冷氣之費用，顯係自知於法無據，又被告曾於兩造對話過程中承認系爭冷氣係因自然耗損導致不冷，並非原告所造成損壞，業如前述。另被告稱系爭冷氣灌冷媒及維修管線須花費27000元，卻又主張將冷氣換新之費用，以系爭冷氣使用共計14年5月，另兩造間總計4份租賃契約、合計6年餘之

租賃期間，以現行冷氣換新費用換算於法無據之原告享有系爭冷氣服務費27000元，惟兩造間租賃關係開始前，系爭冷氣則已使用13年8月(計算式：被告自承系爭冷氣已使用14年、扣除原告本期承租期間4個月)，其殘值應為0元，被告稱灌冷媒之費用27000元為取其輕云云，若按照被告所辯設備老舊更新之維修責任(假設語氣，原告否認之)，亦應以維修費用認定，被告竟訛稱以現在換新冷氣之費用計算服務費較高，收取之維修費用較低，以此假示大方，實屬莫名。且依被告所提出之依據，僅有LINE對話紀錄，系爭冷氣之損壞情形紀錄、是否確實完成維修、正式維修報價及維修後付款之單據皆付之闕如，另系爭房屋內有一間房間在原告承租期間皆未使用，此為被告所明知，卻仍竟將系爭冷氣三台換新之責任皆強加在原告身上。

3. 被告前曾辯以係提供較為優惠之租金云云，惟被告亦自承前次續約租金自每月26000元增加至30000元，漲幅高達百分之15.38，同年依房仲調查中和周邊地區漲幅約百分之12，而由29000元調漲至30000元，漲幅約百分之3.44，甚者，當時租屋搭配已使用逾10年之冷氣，惟系爭房屋房租漲幅相較周邊地區毫不遜色，又依內政部國土管理署公布之統計資料，新北市中和區整戶(層)租金75分位(即前25%)之金額為22000元，系爭房屋租金每月30000元名列前茅，甚者，被告並未讓原告依法申報租金支出，被告因此亦享有未繳交所得稅之優惠，未依新北市政府公布之統計，113年度上半年中永和區之漲幅為百分之2.68，足證被告所提出之租金漲幅略高於地區平均，並無優惠可言；被告另辯以其同意免除中途解約需賠償一個月租金云云，惟原告係依系爭租約提前一個月通知被告終止，且未提前一個月終止則應有相當於一個月租金之違約金，此多為一般租賃契約之常態，被告竟認此係對出租人之優惠，實令人感到莫名；又被告稱新房客發現蓮蓬頭、熱水器及瓦斯爐故障，維修費用係由其自行吸收云云，然而，在兩造點交時被告皆確認設備無誤，卻在事後又主張

01 有設備故障，顯於理不合。

02 4.兩造在點交系爭房屋前，原告即已將系爭房屋搬空清潔完
03 成，被告卻一再巧立名目另向原告索取全室油漆費用25000
04 元及清潔費4000元，後又依系爭租約第12條約定改稱原告應
05 給付清掃費用3000元云云，僅提出一紙來路不明之紙條，即
06 據以主張清潔費用，顯屬無稽等語。

07 二、被告則辯以：

08 (一)兩造間經公證之系爭租約第1條第2項及第8條約定，系爭冷
09 氣、熱水器、燈泡、水龍頭及馬桶蓋等耗損皆應由承租方負
10 責修繕，承租方應善盡保管使用之責，並於租賃關係消滅
11 時，以合於正常使用狀態歸還屋主。於113年9月30日原告退
12 租時，被告即發現系爭冷氣僅能送風並不會冷，被告即向訴
13 外人禾聯碩股份有限公司叫修，並向原告反應冷氣不冷且紗
14 窗紗門尚須清潔，並不符房屋返還要件。被告體恤原告另承
15 租房屋需要一筆押金，而修理冷氣應不超過40000元，故於
16 同年10月1日先退還原告押租金20000元。

17 (二)原告於113年8月30日通知被告將於同年9月30日退租，原告
18 構成未依約返還房屋退還押租金之要件，已違約在先。一個
19 月內不好好處理冷氣不冷、蓮蓬頭、瓦斯爐及熱水器損壞，
20 返還交還鑰匙時催促被告退押租金，企圖逃避應負之責任。
21 訴外人禾聯碩股份有限公司維修效率很差，直至113年10月1
22 6日始前來維修，後稱：冷氣漏冷媒，因R22冷媒停生產無可
23 充填，無法維修恢復正常使用狀況。被告即儘速結算並以11
24 3年10月18日存證信函通知原告，復再退還押租金10000元，
25 而非如原告主張係接到律師函才退還費用，故何來利息之
26 有。

27 (三)被告原立意含車位且附屬設備設置讓承租方免費使用而便宜
28 出租予原告，豈料原告未遵守租約，即每年冷氣應保養1次
29 (一般冷氣可用至20年)，經訴外人禾聯碩股份有限公司查看
30 冷氣後，發現有寵物毛髮卡機，原告應有養寵物，即應該定
31 期保養；既然原廠並無冷媒可填充，另一間維修廠商稱可維

01 修，即冷媒系統及修補管路、每台9000元，三台則為27000
02 元，而重製成本價三台為63880元，以此計算承租方6年5個
03 月應分擔之服務費用為29000元(計算式：63880元x6.5年/1
04 4)，系爭房屋目前出租35000元，原告占盡便宜、爽吹冷氣6
05 年，是否應付點服務費，經被告計算最後結果為27000元服
06 務費及3000元門窗清潔費，共計為30000元。其中尚有維修
07 蓮蓬頭、瓦斯爐及熱水器等費用計2100元未包含在內。

08 (四)原告點交系爭房屋時僅交付鑰匙，附屬設備即系爭冷氣卻未
09 為維修，並未依約完成屋況及設備之點交，依系爭租約第1
10 條約定，租賃附屬設備(含冷氣三台)皆應由承租方負責維
11 修，更於系爭租約第8條約定，如有損壞、一律由承租人負
12 責維修即不管任何原因之損壞。被告前稱新冷氣之金額，僅
13 係作為計算賠償金之計算基礎而已，被告前與原告之對話過
14 程中亦一再提醒冷氣不冷要找人修理，依約原告要負責維修
15 且應於返還時維持正常運作功能，依民法第334條抵銷之規
16 定，原告對被告押租金之30000元請求權及被告對原告修理
17 及清潔費用30000元之請求權，被告提出抵銷之抗辯。

18 (五)系爭房屋租金之調整及提前終止租賃罰則之變化，如列所
19 示：

20 1.自107年4月20日起至109年4月30日止，每月租金為26000
21 元。

22 2.自109年5月1日起至110年4月30日止，每月租金為26000元；
23 自110年5月1日起至111年4月30日止，每月租金為27000元。

24 3.自111年5月1日起至112年4月30日止，每月租金為28000元；
25 自112年5月1日起至113年4月30日止，每月租金為29000元。

26 4.自113年5月1日起至114年4月30日止，每月租金為30000元。

27 1.至3.之系爭租約第11條係約定：不得終止租約，倘提前
28 止，應於一個月前通知出租人，並應賠償出租人一個月租金
29 之違約金。4.之系爭租約第11條則約定：得終止租約，倘提
30 前終止，應於一個月前通知出租人，免罰違約金。被告為配
31 合原告換工作之不確定性，主動將中途解約條款罰則放款免

01 罰，結果原告卻只租5個月就解約了，節省了一個 month 違約
02 金，原告將被告之寬厚視為常態、應該的，實令人心寒。

03 (六)另四大媒體住宅租金統計如列：

- 04 1.信傳媒：新北市自106年起至110年10月、近5年漲幅為34.
05 6%；系爭房屋107年4月租金為26000元、110年10月租金為27
06 000元，漲幅為3.8%。
- 07 2.天下雜誌：近3年新北市漲幅為9.7%；系爭房屋108年Q1租金
08 為26000元、111年Q1租金為27000元，漲幅為3.8%。
- 09 3.經濟日報：112年起至113年間，新北市中和區漲幅為21%；
10 系爭房屋112年4月租金為28000元、113年4月租金為29000
11 元，漲幅為3.57%。
- 12 4.享家不動產：112年4月起至114年3月間，新北市漲幅為16.5
13 8%；系爭房屋112年4月租金為28000元、114年3月租金為300
14 00元，漲幅為7.14%。

15 由上可知，四大媒體所提供住宅租金漲幅均遠遠大於系爭房
16 屋租金之漲幅，近年房價飛漲、租金隨之水漲船高為眾所皆
17 知，原告卻裝作無感，原告為碩士科技人、非不識字之徒，
18 對於便宜房租要負責維修附屬設備即系爭冷氣應深思熟慮過
19 後，還是覺得划算才簽約並續約3次，且於租賃期間6年5月
20 間依約自行維修，豈能在退租時，莫名找理由推諉責任各等
21 語。

22 三、經查：

- 23 (一)按租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃
24 關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，
25 且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押
26 租金，自為法之所許（最高法院83年度台上字第2108號判決
27 意旨參照）。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃
28 債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
29 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充
30 後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台
31 上字第1631號判決意旨參照）。押租金依其性質與內容乃承

01 租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償債
02 務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依約
03 移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行其
04 債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金全
05 額返還承租人之義務。查兩造對於本件租賃關係業已終了並
06 已返還租賃物等情並不爭執，而原告主張向被告承租系爭房
07 屋並已給付押金60000元，被告業已歸還押金30000元等情，
08 亦為被告所不爭執，自堪信原告此部分主張為真正。

09 (二)又所謂回復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以
10 合於契約之應有狀態返還，即租賃物返還時應具有何種狀
11 態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並
12 衡酌租賃物之折舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗
13 損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信
14 原則等，而非回復租賃物之原有狀態。被告另抗辯原告就系
15 爭房屋未盡回復原狀之義務，自應就有利於己之事實即原告
16 應回復原狀之具體內容及程度為何、回復前後系爭房屋狀況
17 如何等情負舉證責任。被告雖以上情詞抗辯，然被告抗辯之
18 事項，均為原告所爭執否認，而被告所提出之照片、估價單
19 及對話紀錄截圖等，雖可證明被告確實有支出相關款項之事
20 實，但並無證據資料可證明被告所支出之上述款項，均為原
21 告違反系爭契約約定事項所造成之損害，則被告上述抗辯，
22 本院即難以採認，是被告此部分抵銷抗辯，亦無可採。

23 (三)從而，原告依系爭租約之法律關係訴請被告給付30000元，
24 及自起訴狀繕本送達翌日即113年11月6日起至清償日止，按
25 年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；至逾此之
26 請求，為無理由，應予駁回，其餘假執行之聲請，即失附
27 麗，應併駁回。

28 四、本件原告勝訴部分係民事訴訟法第436條之8所定之小額訴訟
29 事件，應依同法第436條之20之規定，依職權宣告假執行。
30 另依同法第436條之19第1項規定，依職權確定本件訴訟費用
31 為1,000元，由被告負擔十分之九即900元，餘由原告負擔。

01 五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經
02 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
03 敘明。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
05 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
06 法 官 李 崇 豪

07 上列為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於收受送達後20日內以違背法令為理由向本院
09 提出上訴狀（上訴理由依法應表明一、原判決所違背之法令及其
10 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
11 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
12 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
13 法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
15 書 記 官 葉 子 榕