

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2830號

原告 即

反訴被告 范盛銓

訴訟代理人 黃柏榮律師

張雅雯律師

舒盈嘉律師

被告 即

反訴原告 陳泳勝

訴訟代理人 袁慧珊

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國114年2月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

反訴原告之反訴及其假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔；反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由要領

壹、本訴部分：

一、原告主張：

(一)原告向被告承租新北市○○區○○路0號3樓（下稱系爭房屋），約定每月租金新臺幣（下同）30,000元，押金60,000元，租賃期間自民國（下同）111年5月15日起至113年5月14日止共計二年（下稱系爭租約），原告於112年5月9日前已交付押金2個月60,000元及租金1個月30,000元，共90,000元予原告。系爭租約屆滿前，原告將系爭房屋回復原狀，並重新油漆系爭房屋。兩造約定113年5月14日點交系爭房屋，然被告以油漆顏色不對，拒絕完成點交，原告多次聯繫被告，被告均不回應，是以不正當行為阻其條件之成就，依民法第

01 101條第1項規定，視為完成點交。此外，原告將系爭房屋鑰
02 匙委請大樓管理員代為轉交系爭房屋鑰匙予被告，當日晚上
03 被告便取走系爭房屋鑰匙，堪認原告於113年5月14日已將系
04 爭房屋交還被告，被告已實際支配管理、占有系爭房屋，原
05 告業已履行返還租賃物之義務，參以最高法院110年度台上
06 字第2755號民事判決意旨，被告自應返還押金60,000元予原
07 告。另原告如期返還系爭房屋，被告應於翌日即同月15日返
08 還押金60,000元，爰依法請求法定遲延利息。

09 (二)為此，爰依系爭租約之法律關係提起本訴，求為判決：被告
10 應給付原告60,000元，及自113年5月15日起至清償日止，按
11 週年利率百分之5計算之利息等語。

12 二、被告則辯以：

13 (一)按租賃住宅市場發展及管理條例第十二條第一項前段規定，
14 租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完
15 成屋況及附屬設備之點交。被告與原告原約定於113年5月14
16 日下午2:40點交系爭房屋，然實際上原告並無至現場與被告
17 點交系爭房屋。被告當時即告知原告，屋況尚有損壞未完成
18 修繕及沙發及窗簾損壞水電瓦斯費用尚未結清等問題，然原
19 告拒絕處理，僅擅自將房屋鑰匙隨意丟置櫃檯即不了了之。
20 導致被告必須自行花時間修繕及結清水電瓦斯費用，故未能
21 於113年5月14日當天退回押金6萬元整。

22 (二)次按租賃住宅市場發展及管理條例第十二條第二項規定，前
23 項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人
24 定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處
25 理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給
26 付。原告退租時仍遺留鐵架於系爭房屋內，經被告LINE訊息
27 通知，原告仍不處理。

28 (三)末按民法第234條規定，債權人對於已提出之給付，拒絕受
29 領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任。民法第 326
30 條 債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付
31 者，清償人得將其給付物，為債權人提存之。由於原告退

01 租時未能點交完成，被告另需花費時間處理房屋修繕事宜，
02 經修繕後，被告於113年5月24日已line訊息通請求原告提供
03 銀行帳戶資料，以便退還押金，然原告以金額尚未談妥為
04 由，拒絕提供帳戶。無奈之下被告僅能另於113年5月27日已
05 寄送郵局存證信函通知原告提供匯款帳號，然原告仍然置之
06 不理，故被告僅能依法將押金於113年6月3日已113年度存字
07 第0428號提存。且原告也已申請領回該系爭房屋之押金6萬
08 元整。

09 (四)綜上所述，原告未能妥善保管房屋及房屋內的設備，導致未
10 能與被告完成點交系爭房屋，且經被告一再催促原告仍不願
11 提供退款帳號，惡意受領遲延，相關遲延受領滋生之損害，
12 應由原告承擔。且原告也早已於113年7月向提存所申請領回
13 該押金6萬元整，卻仍然向被告提起訴訟，實屬無理由各等
14 語。

15 三、經查：

16 (一)按「債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付
17 者，清償人得將其給付物，為債權人提存之。」民法第325
18 條訂有明文。系爭租約已於113年5月14日屆期終止，原告並
19 已於同日將113年5月14日已將系爭房屋交還被告，已如前
20 述。而被告於113年5月24日17時11分已以line通訊軟體傳送
21 「請提供你玉山銀行的帳號給我，我退押金給你」訊息給原
22 告，然原告回以「我們還沒談妥吧？而且已經告知你，剩下
23 要談要去律師事務所談了」、「我律師費已經在5/17日付
24 出去了，請聯絡我的律師他會跟你談撤銷告訴條件」等語，
25 而拒絕提供匯款帳戶供被告返還押租金，被告嗣於113年5月
26 27日以存證信函通知原告提供匯款帳號，惟原告仍置之不
27 理，被告依法於113年6月3日至臺灣新竹地方法院提存所將
28 押租金60,000元辦理清償提存乙情，業據被告提出兩造間LI
29 NE對話紀錄截圖、郵局中和中山路第261號存證信函、113年
30 度存字第0428號提存書等件為證，復經本院依職權調閱臺灣
31 新竹地方法院113年度存字第428號提存卷宗查明屬實，又被

01 告已於113年8月5日向臺灣新竹地方法院提存所領取提存款
02 60,000元，此有提存金領款收據在卷可查，是原告既已全數
03 領回原告所提存之押租金60,000元，原告再提起本件訴訟請
04 求返還押租金60,000元，顯屬無理，難認有據，委無足取。

05 (三)從而，原告依系爭租約之法律關係訴請被告給付60,000元，
06 及自113年5月15日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
07 之利息，為無理由，應予駁回。

08 四、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
09 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
10 敘明。

11 貳、反訴部分：

12 一、反訴原告主張：

13 (一)反訴被告向反訴原告承租系爭房屋，約定租賃期間自111年5
14 月15日起至113年5月14日止共計二年，此有兩造所簽訂「住
15 宅租賃契約書」（下稱系爭租約）可憑。兩造曾於113年5月
16 12日相約一同勘查系爭房屋，當時反訴原告就發現系爭房屋
17 內的沙發原本套有沙發保潔套，因反訴被告拆掉保潔套使用
18 沙發，造成沙發座墊嚴重大面積髒汙嚴重異味，以超出正常
19 使用範圍，無法再使用，且屋內牆面多處遭小孩腳印踢髒，
20 客廳及主臥室的窗簾有大面積發霉及髒汙，已超出正常使用
21 範圍，洗衣機髒汙嚴重且濾網袋髒汙，同日便要求反訴被告
22 於113年5月14日點交前需自行完成修繕。然原約定與反訴被
23 告於113年5月14日下午2:40點交系爭房屋時，反訴被告並無
24 至現場點交系爭房屋。反訴原告當時即以line訊息告知反訴
25 被告房屋尚有損壞未完成修繕及沙發、窗簾等髒汙損壞未修
26 繕，水電瓦斯費用尚未結清至113年5月14日。然反訴被告僅
27 將房屋鑰匙丟至大樓櫃檯，不願再處理房屋損壞等問題，反
28 訴原告自得依民法第432條第1項「承租人應以善良管理人之
29 注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，應保持其生產
30 力。」、民法第213條第1項、第3項，「損害賠償責任者，
31 除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前

之原狀」；該項情形，債權人得請求支付回覆原狀所必要之費用，以代回復原狀。」及系爭租約第十一條之規定，請求反訴被告賠償損害。

(二)反訴原告所受損害相關證據及修繕所費金額如下：

- 1.更換沙發椅套費用6,000元。
- 2.重新油漆牆面髒汙費用1,960元。
- 3.窗簾髒汙損壞費用7,500元。
- 4.洗衣機髒汙袋更換費用70元。

(三)依系爭租約第五條及第十四條第四項之約定，租賃期間，使用租賃住宅所生之相關電力費用應由承租人(即反訴被告)負擔。系爭房屋退租時電力費用應結算至113年5月14日，反訴被告尚積欠電費51元。

(四)依系爭租約第四條第二項、第十一條第四項及第十四條第四項之約定，契約終止時如有衍生相關債務費用，得由押金中抵充所生之債務後再行返還賸餘押金。由於反訴被告113年5月14日未能出面完成點交，反訴原告自行修繕後，於113年5月24日已line訊息請求反訴被告提供銀行帳戶資料，以便退還押金，然反訴被告以金額尚未談妥為由，拒絕提供帳戶，造成反訴原告無法退回剩餘押金。無奈之下謹能於113年5月27日寄送郵局存證信函)通知，然反訴被告仍然置之不理，故反訴原告依法先將押金6萬元整，於113年6月3日已113年度存字第0428號提存。反訴被告消極處理承租人應盡之義務，且故意拒絕提供匯款帳號，惡意受領遲延，造成反訴原告另受財產損害。損害如下如下：

- 1.支出存證信函費用156元。
- 2.提存費500元。
- 3.新北市往來新竹地方法院提存所交通費用646元【遠東ETC過路費95元+油資531元+路邊停車費20元】。

(五)綜上，反訴被告應給付反訴原告金額為16,883元(計算式：6,000元+1,960元+7,500元+70元+51元+156元+500元+646元)。

01 (六)為此，爰依系爭租約之法律關係提起反訴，求為判決：反訴
02 被告應給付反訴原告16,883元，及自反訴狀繕本送達反訴被
03 告之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

04 (七)對於反訴被告抗辯之陳述：

05 1.反訴被告於113年12月6日反訴答辯狀中第二頁指出，反訴被
06 告就冷氣漏水水痕部分重新粉刷及牆面更換壁紙……等語。
07 惟查，此部分修繕均與反訴原告於反訴狀中所提出的客廳牆
08 面遭小孩踢髒、電視背牆髒污、廚房牆面髒污及窗簾髒污毫
09 無關係，反訴被告提出之上，報價單規格欄位清楚寫明為
10 「次臥房牆紙修繕」，反訴被告故意以此單據混淆成客廳牆
11 面遭小孩踢髒之修繕，再者反訴被告於(反證2)所提冷氣漏
12 水之水痕粉刷修繕也與反訴原告於反訴所訴之客廳牆面髒污
13 毫無關係。反訴被告此部分答辯實屬故意混淆視聽，魚目混
14 珠。

15 2.另就反訴被告中提及因反訴原告將鑰匙收回導致無法再委請
16 清潔公司前往清潔處理，此部分實際情況也非如反訴被告所
17 訴。反訴原告於113年5月14日下午15:00就已line訊息表示
18 「明天5/15日可以多給你一天油漆，免得驗收不過」，反訴
19 被告則以line訊息回復如下：

20 (1)Line訊息15:31「我已經請律師諮詢了，他建議我還是先還
21 您鑰匙進行交屋，您可以進行蒐證等工作」

22 (2)Line訊息15:31「鑰匙放在服務台」、「剩下我會請我律師
23 向您聯絡」、「我該怎麼賠我想法律定奪」

24 (3)Line訊息15:37「嗯 我鑰匙放在櫃檯了看您意思」

25 以上line訊息對話時間更早於反訴被告於(反證5)及(反證6)
26 之時間，反訴被告於113年5月14日下午15點許及表示交屋且
27 不願再處理房屋相關問題，並將鑰匙至於大樓櫃台。並非反
28 訴原告擅自將鑰匙拿走不讓反訴被告清潔修繕。反訴被告於
29 答辯狀所訴並非屬實，乃顛倒是非推卸責任之答辯。

30 3.另補充說明關於電力費用，被告於5/14日下午15:38也以lin
31 e訊息回復「我結算有跟您說會提早避免影響交屋」、「這

01 後續判我有錯會補給您」，表示反訴被告當時已知道會有額
02 外的水電費用產生，且也表示願意支付此部分費用。

03 4.反訴原告於113年5月24日已line訊息請求反訴被告提供銀行
04 帳戶資料及於113年5月27日寄送郵局存證信函通知，前後2
05 次反訴原告主動提出歸還押金，然反訴被告仍然置之不理惡
06 意受領遲延，造成反訴原告受有額外之財產損害，反訴被告
07 自應依民法第240條賠償反訴原告因受領遲延所衍生之相關
08 費用等語。

09 二、反訴被告則辯以：

10 (一)反訴原告稱「反訴被告拆掉保潔套使用沙發，造成沙發座墊
11 嚴重大面積髒汙嚴重異味，已超出正常使用範圍，無法再使
12 用，且屋內牆面多處遭小孩腳印踢髒，客廳及主臥室的窗簾
13 有大面積發霉及髒汙，已超出正常使用範圍，洗衣機髒汙嚴
14 重且濾網袋髒汙」云云，惟查：

15 1.就反訴原告上稱之瑕疵或毀損情事，反訴被告均否認，詳情
16 為113年5月12日因系爭租約租期將至，反訴被告遂與反訴原
17 告約定第一次進行初步點交確認，反訴被告並於約定日前先
18 行請清潔公司進場為清潔工作，當日反訴原告告知牆壁色差
19 之情形，並指定油漆廠牌，反訴被告雖認為部分牆面水痕乃
20 係因111年10月冷氣漏水所致，惟仍就水痕部分為重新粉
21 刷，並就反訴原告指出牆面多處遭小孩踢髒之情形，更換壁
22 紙；另就反訴原告稱沙發污漬等情形，反訴被告亦於隔日
23 (5月13日)委請清潔公司進場清潔，當日反訴原告亦已代
24 為驗收並向清潔人員表示通過清潔後之狀況。

25 2.詎至113年5月14日，反訴原告竟改稱點交狀況不滿意，反訴
26 被告此時乃回覆反訴原告其將委請沙發清潔公司進場再次就
27 沙發清潔為加強，然反訴原告於當日起即拒接電話及拒不回
28 覆訊息，並將反訴被告放置於大樓管理櫃檯處之鑰匙收回，
29 致反訴被告無法再委請清潔公司前往系爭房屋為清潔處理。

30 (二)另就反訴原告稱「反訴被告消極處理承租人應盡之義務，且
31 故意拒絕提供匯款帳號，惡意受領遲延，造成反訴原告另受

財產損害」云云，反訴被告均否認之。查反訴被告於系爭租約租期屆至前即提前與反訴原告約定點交日，且於反訴原告提出修繕回復之要求後，仍積極為修繕及清潔工作，並無反訴原告所稱消極處理承租人應盡義務，惡意受領遲延之情形，是反訴原告另行支出存證信函、提存、交通等費用，自非屬反訴被告應為給付之範圍。

(三)綜上所述，反訴被告縱於系爭租約期間，就系爭房屋之使用有造成髒污等情形，惟上開情形均不至超出正常使用之範圍，且反訴被告於系爭租約租期屆至前亦已積極就髒污部分為修繕及清潔，至113年5月13日反訴被告亦已將系爭房屋回復為承租前之原狀，是反訴被告應無違反承租人善良管理人注意義務之情形，本件反訴原告請求反訴被告給付前開費用實屬無據各等語。

三、經查：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。反訴原告主張反訴被告承租系爭房屋而有「拆掉保潔套使用沙發，造成沙發座墊嚴重大面積髒汙嚴重異味，已超出正常使用範圍，無法再使用，且屋內牆面多處遭小孩腳印踢髒，客廳及主臥室的窗簾有大面積發霉及髒汙，已超出正常使用範圍，洗衣機髒汙嚴重且濾網袋髒汙」造成房屋損壞應負損害賠償之責任等情，為反訴被告所否認，反訴原告自應就反訴被告有何違反保持租賃物之善良管理人注意義務，負擔舉證責任。經查，反訴原告雖主張反訴被告有前述未盡善良管理人之注意義務致租賃物發生損害云云，然反訴原告並未舉證證明反訴原告將系爭房屋出租予反訴被告之房屋現況，是反訴原告所稱之「回復原狀」之原狀究竟為何？即非無疑。且反訴被告縱於系爭租約期間，就系爭房屋之使用有造成髒污等情形，惟上開情形均未超出正常使用之範圍，反訴被告於系爭租約租期屆至前即提前與反訴原告約定點交日，甚至於反訴原告提出修繕回復之要求後，反訴被告已為修繕及清潔工作，至113年5月

01 13日反訴被告亦已將系爭房屋回復為承租前之原狀，業據反
02 訴被告提出免用統一發票收據、收據、倫冠窗簾傢飾布報價
03 單、113年5月4日及5月10日冷氣修繕及居家清潔收據、113
04 年5月13日清潔費用收據、兩造line對話紀錄截圖、113年5
05 月13日系爭房屋屋況相片等件為證，是反訴被告應無違反承
06 租人善良管理人注意義務之情形；再反訴原告主張反訴被告
07 有積欠電費51元云云，依系爭租約第4條第2項、第11條第4
08 項及第14條第4項之約定，契約終止時如有衍生相關債務費
09 用，得由押金中抵充所生之債務後再行返還賸餘押金，惟反
10 訴原告業已提存60,000元押租金，已如前述，是應無此債務
11 費用存在，亦堪認定；另反訴原告主張反訴被告消極處理承
12 租人應盡義務，惡意受領遲延等情，進而主張支出存證信
13 函、提存、交通等費用，均難認有據。是以，反訴原告原告
14 既然無法舉證證明反訴被告承租系爭房屋有未盡善良管理人
15 之注意造成房屋損壞應負損害賠償之事實，揆諸首開說明，
16 反訴原告之主張，難認有據，委無可取。

17 (二)從而，反訴原告依爭租約之法律關係訴請反訴被告給付
18 16,883元，及自反訴狀繕本送達反訴被告之翌日起至清償日
19 止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回，其
20 假執行之聲請，亦失附麗，應併駁回。

21 四、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
22 本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此
23 敘明。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
25 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
26 法 官 李 崇 豪

27 上列為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 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
31 。）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

01 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
02 上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

04 書 記 官 葉子榕