

01 臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

02 113年度板小字第3608號

03 原 告 熊代信

04 0000000000000000
05 被 告 王綾郁

06 訴訟代理人 許妙如

07 上列當事人間請求返還押租金事件，於民國113年12月11日言詞
08 辯論終結，本院判決如下：

09 主 文

10 原告之訴駁回。

11 訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

12 事 實 及 理 由

13 一、原告起訴主張：

14 被告向原告承租位於新北市○○區○○路000○○號(下稱系
15 爭房屋)，租賃期間自民國112年4月25日起至113年4月24日
16 止，約定每月租金為新臺幣(下同)16,500元，兩造間另有
17 押租金30,000元之約定(下爭系爭租約)。嗣系爭租約到
18 期，原告業已返還系爭房屋，但被告至今仍未依約返還上揭
19 押租金。為此，爰依系爭租約之法律關係，請求被告返還已
20 收之押租金30,000元。

21 二、被告則以：

22 依系爭租約第21條，原告有燒香拜拜造成系爭房屋牆壁有薰
23 黑，原告未回復原狀，且依第9條系爭租約承租人返還租賃
24 住宅時，應回復原狀，原告有造成多處損害並未修繕，這些
25 修繕費用總共要8萬多元等語資為抗辯。並聲明：原告之訴
26 駁回。

27 三、法院之判斷：

28 (一)原告主張其與被告簽訂系爭租約，租賃期間自112年4月25日
29 起至113年4月24日止，約定每月租金為16,500元，兩造間另
30 有押租金30,000元之約定，原告於租期屆滿已搬離系爭房
31 屋，被告則尚未歸還押租金與原告等情，業據提出兩造通訊

01 軟體LINE對話紀錄截圖為證，且為被告所不爭執，原告此部
02 分主張，堪信為真實。至於原告主張被告應返還上開押租金
03 乙節，則為被告所否認，並以上開情詞置辯。是本件所應審
04 酌者厥為：原告請求返還押租保證金，有無理由？

05 (一)依系爭租約第4條約定：「押金由租賃雙方約定為1.8個月租
06 金,金額為30,000元整(最高不得超過二個月租金之總額)。
07 承租人應於簽訂本契約之同時給付出租人。前項押金除有第
08 十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八
09 條第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約
10 終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生
11 債務後之騰餘押金。」；第11條約定「...承租人應以善良
12 管理人之注意，保管、使用租賃住宅。承租人違反前項義
13 務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損賠償責任。但依約定
14 之方法或依租賃住宅之性質使用收益。致有變更或毀損者，
15 不在此限。前項承租人應賠償之金額，得由第四條第一項規
16 定之押金中抵充，如有不足,並得向承租人請求給付不足之
17 金額。」；第21條約定「1.房子之附屬設備，如自然損壞或
18 壽命已到，房客自行租可帶走（自然損壞設備退租不需要歸
19 退給房東）房東不負責日常保養維修責任，人為損壞或者使
20 用不當要賠償給房東。...3.因房客有燒香拜拜，退租時必
21 須要把房子油漆恢復原況交給房東」。準此，承租人即原告
22 於系爭租約關係消滅後，固有請求出租人即被告返還系爭押
23 租金之權利，然原告同時負有將系爭房屋回復原狀後交還被
24 告之義務，並得以系爭押租金加以抵充。

25 2.被告抗辯原告於系爭租約關係消滅後未將系爭房屋回復原狀
26 ，被告因此雇工修補清理，共計花費冷氣32,250元、油漆2
27 5,000元、清潔清運費13,500元、天花板7,000元、主燈、
28 插座及面板3,500元，共計81,250元乙節，業據提出出租
29 前-/簽約時屋況、系爭房屋現場照片及兩造通訊軟體LINE對
30 話紀錄截圖兩造間之通訊軟體對話紀錄、震風冷氣空調工程
31 公司報價單、估價單、免用統一發票收據等件為證，復觀諸

01 上開照片顯示系爭房屋內確有部分設備受損，牆面髒汙、天
02 天花板燒香拜拜而殘留香油痕跡、雜物任意堆置、環境髒汙之
03 情形，足認原告確未盡善良管理人注意義務使用系爭房屋，
04 顯非通常使用下所形成之自然耗損，堪認原告確有未將系爭
05 房屋按其應有狀態回復原狀，是以，被告請求原告賠償系爭
06 房屋修復費用81,250元，洵屬可採。

07 3.再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
08 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
09 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵
10 充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台
11 上字第2108號判例、87年度台上字第1631號判決意旨可資參
12 照）。查被告收受原告繳付之押租金30,000元，揆諸前開說
13 明，該押租金應發生當然抵充損害賠償債務之效力，而被告
14 另得請求原告賠償系爭房屋修復費用81,250元，亦經認定於
15 前，則經抵充押租金30,000元後，原告即不得再請求被告返
16 還押租金。

17 四、從而，原告本於系爭租約之法律關係，請求被告給付30,000
18 元，為無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
20 院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
21 敘明。

22 六、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項規
23 定，確定本件訴訟費用為1,000元，由敗訴之原告負擔。

24 七、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、第436條
25 之19第1項，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
27 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
28 法 官 呂安樂

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），
02 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
03 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
04 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
06 書 記 官 魏賜琪