

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3611號

原告 陳文壹

訴訟代理人 賴柏安

被告 呂麗莉

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣23,535元，及其中新臺幣1,335元部分，自民國113年9月12日起至民國114年3月5日止，按年利率百分之5計算之利息；其中新臺幣22,200元部分，自民國113年9月12日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、本件訴訟費用額確定為新臺幣1,000元，由被告負擔新臺幣812元，加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

- 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。依兩造簽訂之房屋租賃契約書第4條，押金為2個月租金共新臺幣（下同）29,000元，「前項擔保金（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」。本件兩造對其等間租約已屆期，原告已返還系爭房屋之事實既不爭執，依前述租賃契約，被告本負有返還押租金之義務。被告抗辯具押金之扣抵事由，惟此為原告所否認，則依據前述法規，被告自應就此項有利於被告之權利消滅事實，負舉證之責。

01 二、按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
02 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善
03 良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保
04 持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失
05 者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物之性質而定之
06 方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第
07 438條第1項、第432條定有明文。原告於承租系爭房屋時雖
08 有簽訂被告提供之「住戶生活規約」，其中第9條規定：

09 「退房檢查時，承租人須將租賃物品回復入住點交時狀況…
10 租賃物品有缺損、屋況家具家電有損傷等，出租人得逕自押
11 金內扣除」等語，然而，承租人訂立租約之目的，既在於使
12 用收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方
13 法使用收益租賃物之義務，是此所謂「回復入住點交時狀
14 況」，應是考量承租人在合於契約目的、約定方法或租賃物
15 性質而使用收益租賃物所造成之自然耗損及租賃物之折舊，
16 並斟酌承租人所負保管義務程度、一般交易習慣及誠信原
17 則，而回復「應有」狀態，而非指回復「原有」狀態。蓋房
18 屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即
19 有折舊及自然耗損等問題，強求承租人回復租賃物之「原
20 有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。是對
21 於租賃期間租賃物於正常使用下之自然耗損及折舊，出租人
22 不得請求承租人回復至未使用租賃物之狀態，否則不僅不合
23 於租賃契約承租人享有租賃物使用收益權之本質，要求承租
24 人負擔此程度之回復原狀義務亦屬過苛。

25 三、被告主張押金應扣抵水電瓦斯費465元、化妝台檯面貼皮修
26 補5,000元、床頭櫃2個貼皮修補共6,000元、浴室門下地板
27 修補5,000元、浴室鏡子換新1,200元、牆面油漆8,000元、
28 施工後清潔2,000元等情，並提出估價單、水電瓦斯費單
29 據、含有照片、影片之光碟為證，其中水電瓦斯費465元為
30 原告不爭執，此部分自足以認定。至於其餘部分分述如下：

31 (一) 化妝台檯面貼皮修補5,000元：

01 依據被告所提出之點交隔日檢視現場之影片（被告提供光
02 碟內檔案名稱「070624毀壞汙損影片」之影片）及照片，
03 化妝台原木檯面有大面積白色痕跡，顯然不是自然耗損及
04 折舊，而已損害到該化妝台之繼續使用。此與原告所提出
05 其於剛入住之112年7月6日所拍攝之化妝台檯面照片（本
06 院卷第29頁）顯然有所不同，足認為是原告所造成，原告
07 顯然未盡善良管理人之注意義務保管此租賃附屬設備，則
08 被告自行修繕並主張自押金中扣抵，應屬有據。原告雖抗
09 辯此僅為其點交當日噴到酒精時所呈現之反白狀態，點交
10 當時拖了很久所以沒時間清潔，並已提供被告清潔方法等
11 情，惟依據前述影片，該化妝台檯面至點交隔日拍攝影片
12 之時仍呈現大面積白色痕跡，無法證明依據原告提供之清
13 潔方法即可清除，則原告此部分抗辯難認可採。

14 （二）床頭櫃2個貼皮修補共6,000元：

15 被告雖主張床頭櫃2個檯面汙損而須修繕，然而依據被告
16 提供之前述影片及照片，此2檯面雖有褪色之情形，但並
17 非毀損而不能使用，且木頭家具經使用本來就會有褪色或
18 使用之痕跡，原告所提出其於剛入住之112年7月6日所拍
19 攝之化妝台檯面照片（本院卷第29頁）也顯示原告入住時
20 該房間內之原木家具本來就有褪色及使用之痕跡，是此部
21 分難認已逾越正常使用下之自然耗損及折舊之範疇，被告
22 主張押金扣抵此部分之修繕費用，應屬無據。

23 （三）浴室門下地板修補5,000元：

24 被告雖主張浴室門下地板損壞而須修繕，然而依據被告提
25 供之點交當日之影片（被告提供光碟內檔案名稱「000000
26 00_194727」之影片），點交當日雙方均未發現及確認浴
27 室門下地板損壞之情形；被告所提供之原告入住前照片也
28 沒有浴室門下地板之照片，無法證明浴室門下地板損壞是
29 原告租賃期間所損壞，且非自然耗損及折舊，則原告據此
30 抗辯為有理由，被告此部分主張押金扣抵此部分之修繕費
31 用，應屬無據。

01 (四) 浴室鏡子換新1,200元：

02 被告雖主張浴室鏡子底部有發霉、白色痕跡而須換新，然
03 而臺灣氣候潮濕，浴室在正常使用下也經常會有水氣產
04 生，無從認定是原告違反善良管理人注意義務之行為所導
05 致，且前述發霉、白色痕跡難認已損壞該鏡子達不能使用
06 而須換新品之程度，被告此部分主張押金扣抵購買新品之
07 費用，應屬無據。

08 (五) 牆面油漆8,000元：

09 被告雖主張房間牆壁多處嚴重汙損、客廳餐桌後方牆面油
10 漆遭電鍋蒸氣薰蒸而起泡毀損並殘留水痕污漬而須油漆，
11 然而依據被告所提出之點交隔日檢視現場之影片（被告提
12 供光碟內檔案名稱「070624毀壞汙損影片」之影片）及照
13 片，被告所指房間內牆壁之汙損，其中較小面積之污漬或
14 擦痕，比較像是不小心碰撞或摩擦所留下之痕跡，並非蓄
15 意破壞牆面行為所導致，難認已逾越正常使用下之自然耗
16 損及折舊之範疇；至於廁所門口旁及化妝台旁牆面較大面
17 積之顏色暗沉，也顯然不是蓄意破壞牆面行為所導致，不
18 能排除是漏水或濕氣等非人為因素所造成之油漆顏色暗
19 沉，無從認定是原告違反善良管理人注意義務之行為所導
20 致。至於被告所指客廳餐桌後方牆面油漆毀損，原告抗辯
21 該公共區域其他房客也會使用，並提供其他房客在該區放
22 置電磁爐之照片（本院卷第49頁），而被告未能提供其他
23 證據證明該牆面起泡毀損並殘留水痕污漬為原告所造成，
24 則被告此部分主張押金扣抵油漆之費用，應屬無據。

25 (六) 施工後清潔2,000元

26 依據本院前述認定，被告僅能將水電瓦斯費465元及化妝
27 台檯面貼皮修補5,000元從押金中扣抵，則施工後清潔2,0
28 00元是否為化妝台檯面貼皮修補所必要支出之費用，而與
29 其他經本院駁回之施工費用無關，被告未能具體提出證明
30 以實其說，是被告此部分主張押金扣抵施工後清潔費用，
31 應併予駁回。

01 (七) 綜上小結，被告得主張從押金中扣抵之費用為5,465元
02 (計算式： $465+5,000=5,465$)，則原告得請求退還之押
03 金為23,535元(計算式： $29,000-5,465=23,535$)，逾此
04 範圍之請求為無理由，應予駁回。

05 四、按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提
06 出時起，負遲延責任；債務人非依債務本旨實行提出給付
07 者，不生提出之效力，但債權人預示拒絕受領之意思，或給
08 付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知
09 債權人，以代提出，民法第234條、第235條定有明文。原告
10 雖請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
11 5計算之利息，然而被告就其主張其應退還之押金1,335元部
12 分，於本院114年3月6日開庭時已提出現金欲退還給原告，
13 惟經原告拒絕受領，有本院筆錄可證，是就被告應給付原告
14 之其中1,335元部分，應由原告自114年3月6日起負遲延責
15 任，原告此部分請求遲延利息，應為無理由。

16 五、從而，原告依租賃契約之法律關係訴請被告給付23,535元，
17 及其中1,335元部分，自起訴狀繕本送達翌日即113年9月12
18 日起至114年3月5日止，按年息百分之5計算之利息；其中2
19 2,200元部分，自起訴狀繕本送達翌日即113年9月12日起至
20 清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
21 許。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日

23 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

24 法 官 時 瑋 辰

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。)，
29 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
30 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
31 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
02 書記官 詹昕容