

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3699號

原告 楊詠竹

被告 黃青弘 住○○市○○區○○路○段000○0號0

樓（指定送達址）

上列當事人間請求返還押租金等事件，於中華民國113年12月3日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理由要領

一、押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃
關係消滅前，出租人不負返還之責。須於租賃關係已消滅，
承租人且無租賃債務不履行之情事，始得請求返還押租金。

二、本件尚無充足之證據可以證明原告已經完成本件房屋點交，
也無足夠之證據可以證明原告已經完成租賃物返還程序，故
難認原告得請求返還押租金：

(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條前段定有明文。除非被告對於原告主張
債權發生原因事實為自認，否則就應該先由原告就其主張的
原因事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其
抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則
（最高法院43年台上字第377號判決意旨參照）。

(二)、本件原告主張兩造間已經完成點交程序，原告已經返還租賃
物予被告而完成租約第14條之要求，故可請求返還押租金，
然此情為被告所否認，並辯稱：原告把我提供的床組丟掉，
房屋現況也不好，本件點交還沒完成，也無法結算應負擔賠償
之範圍，故無法現在返還押租金等語，故原告需要就其已
經履行點交、返還租賃物此契約義務乙節負擔舉證責任，才
能進一步的去討論是否有權利請求返還押租金。

(三)、原告雖然提出Line對話紀錄(本院卷第71-73頁)，主張其已

01 完成點交程序且已經返還租賃物予被告，然細譯該對話紀
02 錄，被告所述說之內容係：現在是什麼情況，房東房客說了
03 都不符合規範。看兆基如何處理等語，被告完全沒有同意兩
04 造間已經完成點交程序，對話中只有原告自己在說自己已經
05 完成點交程序，然原告自己發言的內容至多只能作為原告自
06 己的主張，其本質上無任何證明力可言，原告既然未提供詳
07 實的證據去證明其主張係真正，本院難以逕予採信原告此部
08 分所述為真實。

09 (四)、基此，原告既然未能舉證其已履行租約所要求的點交、返還
10 租賃物程序，則尚難認原告已無租賃債務不履行之情事而能
11 請求返還押租金。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
13 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
14 法 官 沈 易

15 以上正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本庭（新北市○○區○○
17 路0段00巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後
18 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
19 （須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
20 費。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
22 書記官 吳婕歆