

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

114年度板小字第3549號

原告 劉逸姍

指定送達址：臺北市○○區○○路0
00號2樓之2

被告 黃筱芳

訴訟代理人 黃群宸

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年4月9日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣35,000元，及自民國114年6月13日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、本訴訴訟費用額確定為新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣5
31元，加計自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率
5%計算之利息；餘由原告負擔。
- 四、本判決得假執行。

理由要領

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
款定有明文。而依同法第436條第2項、第436之23條規定，
此於小額程序亦有適用。查本件原告於起訴後訴之聲明擴張
為：被告應給付原告新臺幣（下同）98,891元，及其中
58,891元自113年9月30日起至清償日止，按年息百分之5計
算之利息等語，核屬基礎事實同一，合於上開規定，應予准
許。
- 二、原告主張略以：兩造簽訂系爭租約，由原告承租被告所有新
北市○○區○○路0段00巷000號5樓房屋（下稱系爭房
屋），約定承租期限為民國112年9月1日至114年8月31日，
每月租金新臺幣（下同）35,800元，另有押租金約定70,000

元（下稱系爭款項），並經原告交付系爭款項予被告；嗣後兩造合意依原告要求將系爭租約之租賃期間提前至113年9月30日終止，惟原告遷讓交還系爭房屋後，被告卻僅退還押租金11,760元；實際上被告應退還70,000元加計最後5天租金6,491元（被告要求113年9月25日搬家，原告已繳9月房租35,300元及管理費3,647元，計算式： $38,947/30*5=6,491$ ，元以下四捨五入），扣除瓦斯水電1,640元、冷氣清潔4,200元，共70,651元（計算式： $70,000+6,491-1,640-4,200=70,651$ ），扣除已退之押租金，應再返還58,891元（計算式： $70,651-11,760=58,891$ ）；另被告於原告尚未退租期間進入屋內，未經原告同意錄影並上傳臉書社群平台，侵害原告隱私權及人格權，請求賠償精神損害40,000元等語，並提出系爭租約影本、通訊軟體LINE對話紀錄擷圖為證（士小卷第22至46頁）。

三、被告則辯稱：是原告自行提出提前終止租約，並請求將租期視為1年以免除違約金，惟被告並未同意，被告要求原告將其租約租期修改為113年9月30日並簽名回傳，是為結算用途，避免該契約遭不當使用，並非同意提前解約或免除違約責任；原告返還房屋時有地板染色、門框壓條變形損壞、洗手台檯面染色等損害，未回復原狀，需進行修繕，非一般正常使用之自然耗損，應扣除修繕費6,600元；系爭租約第12條第3項規定，清洗冷氣費用由原告負擔，原告亦同意「直接扣15,000元」，是應扣除清潔及冷氣費15,000元；依上所述，押租金70,000元扣除違約金35,000元、水電瓦斯1,640元、修繕費6,600元、清潔及冷氣費15,000元後，剩餘11,760元已返還，請駁回原告之訴等語。

四、經查：

（一）冷氣清洗及清潔費用15,000元：

系爭租約第12條第3項規定，原告提前終止系爭租約時，應由被告安排第三方清潔人員負責清洗冷氣，且清洗費用由原告負擔（本院卷第43頁）。而依據兩造間之對話紀

錄，兩造在討論解約後冷氣清洗及清潔之廠商及費用過程中，因原告多次提案討論，均經被告拒絕，原告認為被告要求過多，遂於113年9月18日提議從押租金扣15,000元作為冷氣清洗及清潔費用，被告回以：「9/25在（按：應為「再」）麻煩妳如期交屋，因為後面還要清潔，謝謝」等語，原告稱：「意思是清潔您自己找嗎」等語，被告稱：「是」等語，並傳送將原告前述提案圈起來之對話紀錄擷圖（本院卷第99至101頁）。依據前述對話紀錄，足認兩造就冷氣清洗及清潔費用從押租金扣除15,000元、由被告自行尋找廠商等情已達成合意，被告也有提出其相關支出之收據及發票（本院卷第49至53頁），則被告主張此部分費用應不用返還，為有理由。

（二）門片維修油漆費6,000元：

1. 按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第438條第1項、第432條定有明文。再依系爭租約第12條第5項規定：「承租人於提前終止租賃契約或租約屆期不續約時，應安排室內清潔且需恢復原狀；惟，若租賃標的係因自然耗損而折舊，則不在此限；若有明顯人為故意、過失致租賃標的有所毀損或經鑑定是人為導致，承租人應負修繕之責，如無法修繕應負損害賠償之責。」
2. 依據兩造間之對話紀錄，原告告知被告系爭房屋內之門框4條碰撞痕跡，已請人補土，詢問被告油漆顏色，惟經被告拒絕，表示要自行找人油漆（本院卷第109至113頁）；之後於113年10月1日，被告將門片維修油漆師傅所開之收據傳給原告，經原告表示：「OK」等語（本院卷第133

頁），足認兩造已就門片維修油漆費用達成由被告尋找師傅處理、由原告支付費用之合意。而依據被告所提供之門框照片，該門框確實有受損後人為補土之痕跡，顯非自然耗損而折舊，有油漆之必要，則被告主張此部分費用應不用返還，為有理由。

（三）系統櫃設置及水電復原費600元：

依據被告提供之照片（本院卷第231頁），原告確實有於系爭房屋內設置系統櫃之情形。再依兩造間於113年9月25日原告搬離並交屋給被告當日之對話紀錄，兩造有逐一清點水、電、瓦斯度數及費用，並拍攝照片，連同費用明細放在記事本，記事本中另有1筆「水電維修費600元」之紀錄（本院卷第127頁），足認於交屋當日兩造有論及因原告自行設置前述系統櫃變更原有插座配置，致搬離時需請水電人員進行復原而支出費用600元。是被告主張此部分費用為回復原狀之必要費用應不用返還，為有理由。

（四）違約金35,000元：

1. 當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。而系爭租約第10條第5項約定：「一方若提前終止本契約，須得他方同意，且應於終止前提前1個月告知他方，並賠償他方依當年度計算之1個月租金，且應負擔終止租賃契約公證之費用」，有系爭租約在卷可稽（本院卷第42頁）。是依兩造之約定，該1個月之租金即視為被告因原告提前終止租約而生損害之賠償總額。
2. 依據兩造間之對話紀錄（本院卷第57至141頁），原告於113年8月底前，已提前1個月告知其要提前終止系爭租約，並稱：「租約剛好過一年了，可以就當作我們是簽一年嗎，不然我很難生活」等語，請求被告免除提前解約之違約金；被告並未正面回覆，但立即開始與原告商討解約事宜，包括：要求原告將其加入社區群組、要原告找租客承

01 接租約、拒絕原告請求從押租金扣最後1個月租金之請
02 求、要求原告給付最後1個月之租金、要求原告多次張貼
03 租屋廣告、要求原告多次協助讓租客看房、多次拒絕原告
04 所找的冷氣及室內清潔廠商、要求原告在9月25日準時交
05 屋以利其安排在後續房客入住前清潔、多次對原告搬家及
06 清潔進行指示等情。

07 3. 原告於113年9月18日再次詢問免除解約金事宜，傳訊息
08 稱：「姐姐那等於是能幫忙讓我就是簽約算一年對嗎」等
09 語，被告回以：「等妳退租後，我看完屋況在（按：應為
10 「再」）決定」等語（本院卷第97頁），足認被告雖未承
11 諾將免除提前終止系爭租約之違約金，惟承諾將視原告搬
12 離後系爭房屋之屋況決定是否免除，亦即將視原告搬離系
13 爭房屋對其所造成之實際損失而決定是否免除違約金。此
14 與原告於113年10月1日詢問被告為何扣1個月押金時，被
15 告指稱：「我沒有多收！本來就要按照原來乾淨的屋況退
16 租」等語（本院卷第139頁）相符，足認被告扣除原告1個
17 月的押金，是因為原告交屋時未清潔乾淨，造成其受有損
18 害。

19 4. 然而，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
20 民法第252條定有明文；約定之違約金是否過高，須依一
21 般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務
22 人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標
23 準。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權
24 人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違
25 約金是否相當。

26 5. 依上所述，被告向原告承諾稱將視原告搬離系爭房屋對其
27 所造成之實際損失而決定是否免除違約金；原告也因此積
28 極配合被告之安排，協助被告找租客、配合被告之租客看
29 房、配合被告之指示以利後續房客在10月1日前入住（本
30 院卷第99頁）等，以期降低被告所受之損害，而獲得免除
31 違約金之利益。而被告扣除違約金之原因，被告自稱是因

原告交屋時未清潔乾淨所致，但兩造已另行約定由原告支付冷氣清洗及清潔費用15,000元（詳如後述），則被告所稱系爭房屋未清潔乾淨之損害已獲得填補，甚至被告所受之其餘損害，包括：門片維修油漆費6,000元、系統櫃設置及水電復原費600元等，被告均已一一與原告進行結算，且原告於113年9月間均積極協助被告尋找租客、代租客看房、與被告討論清潔安排事宜，並於113年9月25日提前搬離讓被告安排清潔，讓被告於113年10月1日起即可順利租給下一個租客，依據前述解釋意旨，已難認被告受有其他積極及消極損害，若仍准許被告收取違約金，對於積極配合被告指示之原告，已顯失公平。是兩造雖約定原告提前解約應給付1個月租金作為損害賠償總額，但已難認被告有其他積極及消極之損害，本院認該違約金應減至零，被告不得再以違約金為由拒絕返還原告押金，被告此部分之主張為無理由。

6. 至於被告另主張原告雖於113年9月25日搬離，但於113年10月1日方將戶籍遷出，於113年10月1日始具備交屋條件等語，然而原告提前解約，租期是到113年9月30日，原告已於113年9月25日提前搬離並交屋給被告，縱使原告於113年10月1日方將戶籍遷出，亦難認有造成被告額外之損害，附此敘明。

（五）原告主張被告應返還房租及管理費6,491元部分：

原告提前終止系爭租約，租期是到113年9月30日，已經本院認定如前，其雖已於113年9月25日提前搬離並交屋給被告，但於113年9月25日提前搬離之日期為原告所自行決定（本院卷第93頁），縱使此舉是為了使被告得以在113年9月30日前安排清潔，以順利租給下一個租客，但並不使原本約定之租期（即113年9月30日）提前到113年9月25日，是原告請求返還113年9月26日至30日之房租及管理費6,491元，應屬無據。

（六）原告請求被告侵害隱私權及人格權賠償40,000元部分：

原告主張被告於原告尚未退租期間進入屋內，未經原告同意錄影並上傳臉書，侵害原告隱私權及人格權，惟此為被告所否認，辯稱其未上傳臉書，而是傳送給其姐姐。經查，被告所提錄影擷圖（本院卷第231頁），無法看出被告有上傳臉書之情形，原告之主張難認與事實相符，其主張並非可採。

（七）綜上小結，被告得主張從押租金扣抵之費用為23,240元元（計算式： $15,000+6,000+600+1,640=23,240$ ），再扣除被告先前已返還之11,760元，則原告得請求退還之金額為35,000元（計算式： $70,000-23,240-11,760=35,000$ ），逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

（八）利息部分：

1. 按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項、第203條分別定有明文。

2. 原告主張自113年9月30日起算之利息，惟原告並無提出證據證明其有與被告約定給付期限，亦未能提出證據證明其有催告被告而被告未給付，則依前述規定，自應以起訴狀繕本送達被告之翌日即115年1月23日起始負遲延責任。故原告請求被告給付自114年6月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，應屬有據；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求如主文所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

中 華 民 國 115 年 4 月 23 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 時 瑋 辰

以上正本係照原本作成。

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容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），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日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 4 月 24 日

書記官 詹昕容