

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3849號

原告

即反訴被告 劉佩瑩

李漢翔

被告

即反訴原告 陳盈秋

訴訟代理人 陳禹伸

上列當事人間請求返還押租金事件，經本院於民國115年1月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆萬貳仟參佰肆拾元，及自民國一百一十四年七月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由被告負擔新臺幣壹仟肆佰肆拾參元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由反訴原告負擔。

理由要領

壹、本訴部分：

一、按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，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許；租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題

（最高法院83年度台字第2108號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

二、原告主張其於民國113年6月1日承租被告所有之新北市○○區○○街00○0號2樓房屋（下稱系爭房屋）而簽立租賃契約（下稱系爭租賃契約），並於114年5月31日提前終止租約，原告承租時有給付被告新臺幣（下同）44,000元押金（下稱系爭押金）等情，業據原告提出系爭租賃契約在卷可憑，且為被告所不爭執，堪認原告主張上開事實為真實。

三、又前項押金，除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八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終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金，有系爭租約第四條第2項約定在卷。經查，被告抗辯為原告代墊如附表編號6至8所示費用，為原告所不爭執，堪認為真實，至被告其餘抗辯原告應就附表編號1至5所示費用負損害賠償責任，則屬無據（詳下述【貳、反訴部分】）；是系爭租賃契約業已終止，系爭房屋亦已返還被告，系爭押金經扣除附表編號6至8所示費用合計1,660元後，尚餘42,340元，原告依系爭租約第四條第2項請求被告返還押金42,340元範圍內，核屬有據，應予准許；逾此範圍，則屬無理由，應予駁回。

四、從而，原告依系爭租約第四條第2項，請求被告應給付42,340元及自起訴狀繕本送達翌日即114年7月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

貳、反訴部分：

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，民法第277條前段定有明文。又按，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

01 力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害
02 賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使
03 用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第432條規
04 定甚明。是承租人違反善良管理人之注意，致租賃物毀損
05 者，原則上應負損害賠償責任，但若係依租賃物之通常使用
06 方法致生自然耗損，即免負賠償之責。

07 二、反訴原告固主張反訴被告於前開租賃期間就系爭房屋有附表
08 編號1至5所示損害等詞，反訴被告則均抗辯如附表編號1至5
09 「原告即反訴被告答辯」所示，而反訴原告就附表編號1至5
10 所示損害，雖提出如各編號「證據資料」欄所示證據為憑，
11 經查：

12 (一)附表編號1沙發及床墊部分：

13 該沙發於反訴原告出租交屋時，即有些微斑駁裂痕，嗣反訴
14 被告返還系爭房屋時，雖原斑駁裂痕處，其裂痕範圍擴大，
15 然此究屬原具裂痕之沙發座椅長久使用後之可能自然結果；
16 至床墊部分，依反訴原告提出之照片，僅能辨識該床墊有輕
17 微使用痕跡，尚無從推認該痕跡係反訴原告所指稱是貓抓所
18 致，難認反訴原告此部分已盡其舉證之責。

19 (二)附表編號2木皮牆處理部分：

20 反訴原告雖主張該木皮牆面有因反訴被告飼養貓隻抓損等
21 節，然觀諸反訴原告提出如附表編號2所示證據資料，尚無
22 從認定係貓隻抓損所致，而反訴被告既否認該毀損情形係其
23 所致，反訴原告自應就此部分負舉證之責，然反訴原告就此
24 部分並未舉證證明確為反訴被告所為，是就此部分事實，實
25 難為有利於反訴原告之認定。是反訴原告請求反訴被告賠償
26 附表編號2所示費用部分，難認有據。

27 (三)附表編號3所示紗簾部分：

28 依反訴原告提出之照片，僅能辨識該紗簾有輕微脫線及痕
29 跡，尚無從推認該痕跡係反訴原告所指稱是貓抓所致，反訴
30 被告抗辯該痕跡為合理使用耗損範圍，尚非無據，而反訴原
31 告復未提出其餘事證以實其說，難認有憑。

01 (四)附表編號4所示廁所天花板施作及會勘費部分：

02 依反訴原告提出系爭房屋廁所天花板照片，雖可見該處確有
03 部分髒污之情，而該處經勘查後，並無漏水情形，判定為長
04 期潮濕所造成發霉黑斑，無施工抓漏及防水工項等情，亦有
05 反訴原告提出之尚陞工程有限公司證明書在卷可憑，是依上
06 開事證，均無足認定系爭房屋廁所天花板有何達到毀損、滅
07 失之情，反訴原告依民法第432條規定請求反訴被告應負損
08 害賠償之責，即難認有理由。

09 (五)附表編號5所示全室貓毛清除清潔費：

10 反訴原告雖提出附表編號5「證據資料」欄所示證據為憑，
11 然反訴原告僅就系爭房間2處角落拍攝有貓毛照片等情，已
12 難認系爭房屋有因全室貓毛而足影響系爭房屋之正常使用程
13 度，而有為全室貓毛清除清潔費支出之必要，是反訴原告主
14 張其因而受有如附表編號5所示費用支出，亦難認業盡其舉
15 證之責，核屬無理由。

16 (六)附表編號6至8所示費用部分：

17 此部分費用雖為反訴被告所不爭執，而堪信為真實。然此，
18 業經於反訴被告所給付系爭押金內扣除，反訴原告就此部
19 分，自無從再依不當得利之規定，請求反訴被告再為給付。

20 三、從而，反訴原告依民法第432條、第179條，請求反訴被告應
21 給付如附表所示費用，為無理由，應予駁回。

22 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
23 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

24 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

26 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

27 法 官 白承育

28 以上正本係照原本製作。

29 如不服本判決，僅得以判決違背法令為理由提起上訴。如提起上
30 訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應記載上訴理
31 由（含原判決所違背之法令及其具體內容，及依訴訟資料可認為

原判決有違背法令之具體事實），以及按他造當事人之人數附具繕本，亦應繳納上訴審裁判費。倘未於上訴後20日內提出合法上訴理由書，法院毋庸命補正，應逕以裁定駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 2 月 8 日

書記官 林祐安

附表（金額均為新臺幣）：

編號	項目	金額	被告即反訴原告提出之證據資料	原告即反诉被告答辯	本院認定金額
1	沙發更換及床墊更換	35,000元	照片、LINE對話紀錄、好享家估價單（見本院卷第93、97、99至101、103頁）。	(1) 沙發係入住前即有之破損，原告僅係正常使用，原細小、不明顯破損，隨時間推移而擴大，屬自然耗損，非原告另行造成之新損壞。至水漬滲入部分，非原告所為，被告應就此部分負舉證之責。 (2) 床墊輕微使用痕跡係屬合理耗損範圍。	無理由。
2	木皮牆處理	9,000元	照片、LINE對話紀錄、承佳裝潢工程行報價單（見本院卷第95、99至101、105頁）。	被告稱係因原告飼養貓隻抓損，然就此部分未提出證據證明與原告行為具因果關係，且可能屬建材黏著老化或原施工問題。	
3	紗簾更換	3,700元	照片、LINE對話紀錄、宸匠窗飾設計窗簾工程報價單（見本院卷第95、99至101、113頁）。	使用痕跡係屬合理耗損範圍。	無理由。
4	廁所天花板施作及會勘費	22,500元	照片、承佳裝潢工程行報價單、尚陞工程有限公司證明書（見本院卷第93、105、107至109頁）。	因天花板位置較高，未能完全清潔到，為清潔疏漏，並無不當使用，且未造成任何結構、防水或天花板腐蝕情形。	無理由。
5	全室貓毛清除清潔費	8,000元	照片、LINE對話紀錄、築城國際事業有限公司請款單（見本院卷第97、99至101、115頁）。	原告退租時已完成清潔，然清潔本身不可能達到毫無遺漏程度，若有少量角落或細部未清，係屬合理情形，被告自行提出高額清潔費，險與實際屋況不符，費用顯不相當。	無理由。
6	電費	212元	發票（見本院卷第117頁）。	不爭執。	212元。
7	自來水費	752元	繳費憑證（見本院卷第121頁）。	不爭執。	752元。
8	天然氣費	696元	收據（見本院卷第119頁）。	不爭執。	696元。