

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

115年度板小字第589號

原告 吳志雄

被告 林殿賽

上列當事人間請求返還押租金事件，於民國115年4月8日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元，由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

原告前向被告承租新北市○○區○○路000巷0弄00號2樓B室房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間原自民國102年7月5日起至103年7月4日止，每月租金新臺幣（下同）8,500元（下稱系爭租約），另有押租金約定17,000元並已交付被告（下稱系爭押租金）；上開租期到期後，兩造間仍每年續租。嗣因被告於113年7月、10月欲調漲租金為9,500元，原告迫於不得已之下只好被告搬離，已於114年10月4日搬離騰空搬離並交還系爭房屋予被告。惟被告迄今仍未返還押租金，故請求被告返還前述押租金。為此，爰依兩造押租金約定之約定，並聲明：被告應給付原告17,000元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：

原告向被告承租系爭房屋，有三個窗戶、空氣非常流通。被告有告訴原告不得在系爭房屋內抽菸、燒香，原告有口頭答應，可是之前去收租時，就聞到濃濃的煙味與香味，當時被告就有告誡原告不要再抽菸、燒香，否則將來搬離時要回復原狀，此有系爭租約可證。被告的兒子住在原告對面，常常聞到原告房間傳來煙味，並且原告還有在屋內燒金紙，常常聽到原告咳嗽聲。有一次原告房內燈壞掉，希望被告幫忙更換，被告請自己的兒子前去時，發現屋內牆壁全部都變色

了，辯得非常離譜等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

本件原告主張之事實，業據所提系爭租約等件為證；被告對於兩造就系爭房屋簽有系爭租約，系爭租約已到期，系爭房屋已返還於其等節，均不爭執。惟被告對於原告主張予以否認，並以上開情詞置辯。是本件所應審酌者厥為：被告得否就系爭房屋內之損壞主張抵充？原告得請求之金額為何？茲分述如下：

(一)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條分別定有明文。可知承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物。又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問題，若強求承租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。承租人於租賃期間系爭房屋在正常使用下之自然折舊及減損，不應要求承租人回復至未使用系爭房屋之狀態，蓋如此不僅不合於租賃契約中承租人本就享有租賃物之使用收益

之本質，且要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。再者，押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，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87年度台上字第1631號判決意旨參照）。

(二)經查，原告已自承於系爭房屋內抽菸、燒香等行為，有本件115年4月8日言詞辯論筆錄，在卷可查。復觀諸被告所提照片顯示系爭房屋屋內確有部分牆面髒汙、天花板烏黑之情形（見本院卷第111至117頁、第121頁）；併參所提浣熊環保清潔有限公司出具之報價單所示，其中施作項目包含「客製化除菸油清潔」、「油漆工程」（見本院卷第69頁），顯見被告所辯，系爭房屋因原告抽菸、燒香，導致室內牆壁油漆累積菸垢，室內裝潢沾染焦油泛黃等未清除之現象並非無據。又所謂保持義務係要求承租人應依照物之性質而為正常之使用，系爭房屋既係以住宅之目的而為出租，依照一般房屋僅供人居住生活，應不至遺有菸味；且雖氣味本身有其主觀性，然二手菸是被動或非自願吸入的環境菸煙，是分佈最廣且有害的室內空氣污染物，已被聯合國世界衛生組織列為頭號的致癌物質（菸害防制法民國112年2月15日第18條立法理由參照），足認原告確未盡善良管理人注意義務使用系爭房屋，其所致生室內牆壁、天花板及裝潢留有菸燻、異味，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房屋按其應有狀態回復原狀。是以，被告抗辯原告因未盡其善良管理人義務，致原告受有回復原狀即上開報價單所示費用支出36,000元，已逾系爭押租金之金額，原告所求於抵充後，已無餘額，是原告主張被告應返還押租金17,000元，即屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭租賃契約法律關係，請求被告給付原告17,000元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認
02 與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

03 六、本件係依小額訴訟程序而為原告敗訴之判決，爰依職權確定
04 原告應負擔之訴訟費用額為1,500元。

05 七、據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條之2
06 3、第436條第2項、第78條、第436條之19第1項，判決如主
07 文。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日
09 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
10 法 官 呂安樂

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），
15 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
16 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
17 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

18 中 華 民 國 115 年 5 月 6 日
19 書 記 官 魏賜琪