

臺灣新竹地方法院民事小額判決

114年度竹小字第731號

原告 溫麗娟
被告 戴貴妃

上列當事人間請求代位分割遺產事件，本院於民國115年4月22日
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣32,854元，及自民國114年8月9日至清償
日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔新臺幣750元，及自本判決確
定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息，
餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

理由要領

一、原告主張兩造簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定原
告向被告承租新竹市○○路0000巷000號5樓房屋（下稱系爭
房屋），自民國113年6月22日起至116年6月22日，原告於11
4年3月19日傳訊息告知被告所承租系爭房屋太潮濕造成牆面
發霉，要求被告修繕，而被告拒絕，因此原告自行修繕，被
告卻未給付修繕費用，因而主張於114年3月27日終止系爭租
約，並請求返還所支付之訂押金新臺幣（下同）36,000元及
已支付修繕費28,500元，共64,500元，並提出系爭租約、照
片、兩造對話紀錄及村今美術工訪單據為證。

二、按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負
擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於
其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求
出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第430條定有明
文。今觀原告所提出系爭房屋照片，可見確實牆面有發黑之

現象，是原告主張太潮濕而發霉，應可採信，又依上開規定，應由被告修繕，而觀兩造對話紀錄，出租人顯然無修繕意願，亦無意願從租金中扣除，是原告主張上開時間終止契約自屬有據，並請求償還上開費用28,500元，亦屬有據。至於被告抗辯原告同意自行刷油漆而給予租金優惠，然本院從系爭租約並未有看到該項約定，且被告亦抗辯原告未為而需抵扣押金，是此部分抗辯，亦不足採。

三、又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。是如上述，原告既合法終止契約，原可請求被告返還押租金。被告抗辯原告於租約尚未屆滿自行搬遷違約，且依系爭租約第18條約定，提前終止租約，押金得由被告沒收等語，然依系爭租約第18條約定是應受強制執行事項，且觀內文是乙方於租賃期間提前遷離，而原告既依上開說明合法終止契約，是自無租賃期間提前搬離之事實，是被告此部分辯詞，自不足採。

四、系爭租約第5條約定押租金保證金，被告應於原告清空、交還房屋後退還。惟如前述承租人須無租賃債務不履行之情事，方能請求償還。今被告另抗辯門窗、紗門被丟棄在外、冷氣床頭亦破損、木地板遭油漆多處損壞、電視櫃、沙發被丟棄、馬桶堵塞、燈座損壞、冰箱發霉，屋內未清理還原，又原告當初自行裝窗簾、電視櫃、沙發及冷氣，要求原告折扣20,700元，然原告離開時卻未將上開東西留下，且原告積欠瓦斯、電費及水費，另原告於兩造對話紀錄已承認毀損，並同意押金扣留作修繕，且原告轉租給他人使用，並未返還系爭房屋車位，而主張抵充東西修繕費用，惟觀被告所抗辯窗戶、窗框、紗窗為原告所破壞，並有轉租情形，為原告所否認，自該由被告就此舉證，而被告所提證據尚不足以證明原告確實有此行為，是被告抗辯押租金因此毋庸返還，尚屬無據。另原告並未依約留下窗簾、電視櫃、沙發及冷氣，是

當初折扣20,700元應返還被告，因而於此部分押金毋庸返還則屬有據，至於被告又抗辯冷氣毀損費用，就此亦為提出任何相關證明，自不該准許。又積欠瓦斯費用、電費、水費共3,496元，原告亦不否認，且日期亦是原告使用期間，亦屬有據。另原告機車占用金額共1,900元，原告亦未否認，亦屬有據。又被告又抗辯原告信箱鑰匙未還，原告亦未否認，惟被告並未提出修繕單據，僅能認原告應賠償鑰匙金額，而原告未提出相關證明，是本院認以150元為適當。又原告自承多住9天，是亦應抵扣5,400元（計算式：18,000元÷30×9＝5,400元），是原告得請求返還押租金為（計算式：36,000元-20,700元-3,496元-1,900元-5,400元-150元＝4,354元），逾此範圍，應屬無據，應予駁回。至於被告辯稱原告同意不返還押金等語，惟觀兩造對話僅看出原告認定被告不會償還，另說明須維修事項從押金扣，兩造並未真正就細項討論，是被告此部分抗辯，亦不足採。另被告抗辯被告侵占磁扣，然原告是至最後一次言詞辯論時方才提出終止系爭租約，之前是主張修繕費用抵租金，是尚難認定如被告所述系爭租約已終止，是此部分抗辯亦不足採。至於被告雖有提其他應回復原狀照片，惟未抗辯要扣抵，是此部分非本件審判範圍。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 5 月 15 日

新竹簡易庭 法 官 吳宗育

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 5 月 16 日

書 記 官 辛旻熹

附錄：

一、民事訴訟法第436條之18第1項：

01 （小額訴訟程序）判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事
02 項，於必要時得加記理由要領。

03 二、民事訴訟法第436條之24第2項：

04 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
05 理由，不得為之。

06 三、民事訴訟法第436條之25：

07 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

08 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

09 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。