

臺灣臺中地方法院小額民事判決

114年度沙小字第388號

原告 陳義和
被告 陳金筑
許朝陽

上列當事人間請求返還押租金等事件，經本院於民國114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用新臺幣1,500元由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：原告、被告陳金筑於民國112年10月16日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告陳金筑將門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷0弄0號房屋（下稱系爭房屋）出租予原告，租期自112年11月1日起至113年10月31日止，每月租金為新臺幣（下同）15,000元，原告並依約給付被告陳金筑押租金30,000元。原告於113年11月29日退租時，被告許朝陽代理其配偶即被告許朝陽驗屋退租，因原告尚未自系爭房屋辦理遷出戶籍登記，被告許朝陽遂扣押一個月押租金即15,000元，俟原告遷出戶籍時退還（下稱系爭約定）。原告已於113年12月23日將戶籍自系爭房屋遷出，並請被告陳金筑依約將前開押租金15,000元於一星期內退還，惟被告陳金筑迄今仍未返還。基此，被告二人應給付被告該前開押租金15,000元，且應另賠償原告一個月租金之損害15,000元，合計30,000元。為此，原告依系爭租約及系爭約定之法律關係，請求被告二人給付。並聲明：被告二人應給付原告30,000元。
- 二、被告抗辯：系爭租約之出租人是被告陳金筑，被告許朝陽並非系爭租約之當事人。原告向被告陳金筑承租系爭房屋，租賃期間原告常與鄰里失和，警察亦前來調解數次，爰告知原告系爭房屋不再續租，租約期滿時，被告陳金筑再三告知原

01 告，系爭房屋點交時，除水電費結清及清點屋況外，戶籍亦
02 須一併遷出，系爭租約始為終止。且原告於點交時並未依約
03 將系爭房屋回復原狀，仍有多處毀損及髒亂，原告對被告陳
04 金筑因系爭房屋受損及另支出清潔費用等損害，亦應負損害
05 賠償責任，且預估之修繕及清潔費用已逾15,000元甚多，原
06 告對被告之本件請求，並無理由。並均聲明：駁回原告之
07 訴。

08 三、法院之判斷：

09 (一)租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方
10 支付租金之契約。承租人應以善良管理人之注意，保管租賃
11 物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反前
12 項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。承租人
13 於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並
14 應保持其生產狀態，返還出租人。民法第421條第1項、第43
15 2條第1項、第2項前段、第455條分別定有明文。經查：

- 16 1.原告、被告陳金筑於112年10月16日簽立系爭租約，約定被
17 告陳金筑系爭房屋出租予原告，租期自112年11月1日起至11
18 3年10月31日止，每月租金15,000元，原告並依約給付被告
19 押租金30,000元乙節，業據兩造陳明在卷，並有系爭租約在
20 卷可憑，堪認屬實。
- 21 2.又代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接
22 對本人發生效力。為民法第103條所明定。系爭租約於113年
23 10月31日租期屆滿後，原告嗣於113年11月29日返還系爭房
24 屋時，係由被告許朝陽代理被告陳金筑退租並約定：「押金
25 未退還15,000元，戶口遷走後，一星期內退還，如未退還，
26 依照違約」等語（即系爭約定），此觀系爭租約最後二頁另
27 以手寫之約定內容即明。則被告許朝陽既非系爭租約之契約
28 當事人，且被告許朝陽嗣後於113年11月29日係代理被告陳
29 金筑與原告而為系爭約定，依前開說明，亦係直接對出租人
30 即被告陳金筑發生效力。基此，原告依系爭租約及系爭約定
31 之法律關係，對被告許朝陽之本件請求，為無理由，不應准

01 許。

02 3.押租保證金，係用以擔保承租人因租賃契約所生租賃債務為
03 目的而附隨於租賃契約之另一契約。經查，被告許朝陽嗣後
04 於113年11月29日代理被告陳金筑與原告而為系爭約定，固
05 有如前述。惟綜參附兩造間LINE對話（被告陳金筑於113年1
06 2月25日仍向原告表示系爭房屋到處貼有膠帶、客廳天花板
07 燻黃）、系爭房屋之相片、114年3月19日合浚輕鋼架工程行
08 之估價單，堪認原告於系爭租約存續期間未依約保管使用租
09 賃物即系爭房屋，系爭房屋有客廳天花板燻黃、廚房後門地
10 面受損及膠帶黏貼系爭房屋門框、窗戶多處污損之情事，且
11 原告迄今仍未將系爭房屋除去該等受損及污損而回復原狀，
12 其中修繕系爭房屋前揭受損之預估修繕費用為82,400元。則
13 原告既違反前揭民法第432條、第455條規定，未將回復原狀
14 後之系爭房屋返還被告陳金筑，且應賠償被告陳金筑就系爭
15 房屋受損之損害82,400元，已逾原告本件主張之押租金15,0
16 00元甚多，顯見原告以被告陳金筑違反系爭租約及系爭約定
17 為由，據此對被告陳金筑之本件請求，亦屬無據，不應准
18 許。

19 (二)綜上所述，原告依系爭租約、系爭約定之法律關係，請求被
20 告二人給付原告30,000元，為無理由，應予駁回。

21 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
22 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

23 五、本件訴訟費用額確定為1,500元（即原告繳納之第一審裁判
24 費），依民事訴訟法第436條之19及第78條，由原告負擔之
25 。

26 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

27 沙鹿簡易庭 法 官 何世全

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
30 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
31 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背

01 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
02 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
03 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

05 書記官 李暘峰