

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事小額判決

112年度重小字第3359號

原告 余志堅

訴訟代理人 余志誠

被告 孫羽廷

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬陸仟元。

訴訟費用新臺幣壹仟元，及自本案確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息由被告負擔。

本判決得假執行。

理由要領

一、兩造事實主張：

原告主張向被告承租門牌新北市○○區○○路000號5樓房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金新臺幣（下同）4萬1640元，並已於承租時給付押租金7萬6000元（下稱系爭押租金），兩造簽有房屋租賃契約（下稱系爭租約），系爭租約於民國112年6月30日租期屆滿後，原告已於112年7月1日點交返還系爭房屋予被告，詎被告未依系爭租約第5條約定返還系爭押金，經原告屢次催討，仍未獲置理等語。惟為被告所否認，並辯稱：原告並未依系爭租約第13條約定是否續約必須提前於系爭租約到期日前2個月通知被告，原告未通知續行承租，應賠償1個月租金即4萬1460元作為違約金，又當天點交日原告協同數名友人在未經被告同意下，逕行進入系爭房屋內之行為，經被告當面告誡不歡迎進入該屋內，原告仍不離開，並向被告出言恫嚇被告若不當場返還系爭押租金將持續對被告騷擾並揚言提告民刑事訴訟，原告上開行為造成被告精神壓力、因此患有適應障礙症，無法正常工作，故原告應賠償被告精神慰撫金10萬元。另原告交還系爭房屋時

01 未清潔完成，因而原告須負擔另委託他人清潔費用1萬2000
02 元，此外，原告於111年7月1日當天雖有完成房屋點交，但
03 被告查看系爭房屋物品，其中電子門鎖無法更換密碼，原告
04 未解除管理者權限，已無法使用，故需換鎖支付9590元，上
05 開金額合計16萬3050元，抵充後已無押租金餘額可供返還等
06 語置辯。

07 二、本院之判斷：

08 (一)按系爭租約第5條後段約定，被告應於原告在租約屆滿時遷
09 空交還房屋並扣除其所積欠因租賃該房屋所生之債務後，被
10 告應無息退還押租保證金。查原告主張系爭租約112年6月30
11 日屆期後，已於同年7月1日遷空交還系爭房屋予被告一節，
12 為被告所不爭執，堪信為真，足見原告於112年7月1日交還
13 系爭房屋後，被告對原告負有返還系爭押租金之義務，是原
14 告執此主張，應屬有據。

15 (二)按押租金之主要目的，在於擔保承租人履行租賃債務，故租
16 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
17 交付之押租金，發生當然抵充之效力。次按出租人應以合於
18 所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存
19 續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；租賃物之修繕，
20 除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。民法第423
21 條、第429條第1項分別定有明文。又當事人主張有利於己之
22 事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條本文
23 亦有明文。茲就被告辯稱應抵扣系爭押租金之項目說明如
24 下：

25 1. 被告雖辯稱原告並未依系爭租約第13條約定是否續約必須提
26 前於系爭租約到期日前2個月通知被告，原告未通知續行承
27 租，應賠償1個月租金即4萬1460元作為違約金等語，然依該
28 約定內容所示，僅是規範租賃契約提前終止之情形，倘若租
29 約之一方欲提前終止系爭租約，應於租約屆滿之2個月前，
30 通知他方，逾期未通知，應賠償他方1個月租金作為違約
31 金，始發生提前終止系爭租約之效力，自與原告對於系爭租

01 約期滿後前有无向被告為續約之意思表示無涉，是被告上開
02 所辯，容有誤會，要非可採。

03 2. 被告另辯稱原告應賠償精神慰撫金10萬元乙節，無非以當天
04 點交日原告協同數名友人在未經被告同意下，逕行進入系爭
05 房屋內之行為，經被告當面告誡不歡迎進入該屋內，原告仍
06 不離開，並向被告出言恫嚇被告若不當場返還系爭押租金將
07 持續對被告騷擾並揚言提告民刑事訴訟，原告上開行為造成
08 被告精神壓力、因此患有適應障礙症，無法正常工作等語，
09 為其論述之依據，並提出陳信任精神科診所診斷證明書乙份
10 為證，惟觀諸該證明書記載內容，僅為被告單方自述患病原
11 因，核屬被告之片面陳述，尚難逕認該患病原因係因原告行
12 為所致，且被告並未舉證證明有何人格法益遭原告不法侵
13 害，且達到情節重大之程度，核與民法第195條規定請求賠
14 償精神慰撫金之要件不符，是被告此部分所辯，亦屬無據。

15 3. 被告又辯稱原告交還系爭房屋時未清潔完成，因而原告須負
16 擔另委託他人清潔費用1萬2000元等語，此為原告所否認，
17 經查，被告雖提出永榮清潔有限公司開立之估價單乙份為
18 憑，然僅能證明被告確有請永榮清潔有限公司至系爭房屋進
19 行整室清潔估價，至於估價之原因是否係因原告交還系爭房
20 屋時未完成清潔，則無法據以證明，且系爭租約未載明承租
21 人退租時需負擔退租後之系爭房屋深層清潔費用，而被告復
22 未提出任何證據足以認定兩造有約定原告退租還屋前需繳交
23 此部分清潔費用，況本院對於原告所提出之當天點交影片進
24 行勘驗，畫面拍攝屋內環境大體明亮整潔，無明顯物品遭毀
25 損或髒污等情，此有本院113年2月22日勘驗筆錄附卷可稽，
26 足認原告對於系爭房屋確有依約完成基本清潔，且兩造並無
27 約定原告退租還屋前需繳交清潔費用予被告之情事至明，是
28 被告上開所辯，自非有據。

29 4. 至被告辯稱系爭房屋電子門鎖無法更換密碼，原告未解除管
30 理者權限，致其無法使用，故需換鎖支付9590元等語，然依
31 被告所提出其與技師之對話紀錄顯示，被告已取回電子門鎖

之鑰匙，電子門鎖至多把門內外面板更換即可使用，參以電子門鎖設有重設按鈕，長按5秒將清除所有已保存用戶並可取回重設權限，有小米智能門鎖E使用說明書在卷可參，且被告於112年7月1日已取回系爭房屋占有使用，目前可自由進出等情，業經本院認定如前，足見電子門鎖有更換門內外面板及進行重製設定等方式可供繼續使用，而被告對於更換門鎖係屬唯一解決方式乙事並未提出任何證據以實其辯，尚難逕認電子門鎖有更換之必要，是被告此部分所辯，要非有據，不應准許。

三、綜上所述，被告對於違約金4萬1460元、精神慰撫金10萬元、清潔費用1萬2000元及換鎖費用9590元，均無從請求原告負擔之理。從而，原告依系爭租約第5條後段約定，請求被告返還系爭押租金即7萬6000元，為有理由，應予准許。

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

中 華 民 國 113 年 3 月 22 日
三重簡易庭 法 官 王凱平

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1、原判決所違背之法令及具體內容。2、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 113 年 3 月 22 日
書記官 楊家蓉