

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

113年度重小字第3299號

原告

即反訴被告 蔣雪兒

訴訟代理人 蘇奕全律師

複代理人 林志鄺律師

鄭羽翔律師

被告

即反訴原告 陳君秀

訴訟代理人 林忠儀律師

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國114年3月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告應給付原告新臺幣4萬9,438元，及自民國113年10月24
日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔新臺幣969元，及自本判
決確定之翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息，
餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告之訴駁回。

二、反訴訴訟費用新臺幣1,500元，由反訴原告負擔。

理由要領

壹、本訴部分：

一、原告起訴主張：

兩造於民國112年8月25日簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租
約)，由原告向被告承租門牌號碼新北市○○區○○街000巷

00弄0號4樓A室（下稱系爭房屋），系爭租約於113年8月31日屆期，兩造已點交完成，被告應依系爭租約第3條第2項第2款，返還原告押租金新臺幣（下同）5萬1,000元，原告未收到款項，並於113年9月10日寄發律師函催告被告返還，被告至今仍未給付。爰依上開系爭租約條款，聲明：被告應給付原告5萬1,000元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息年息之5%計算之利息。

08 二、被告答辯意旨：

09 本件因可歸責於原告及其寵物之事由，導致系爭房屋及附屬
10 設備之毀損及臭味充斥，造成被告損害如附表編號1至12之
11 物品金額共為12萬1,700元，依系爭租約第5條第1、3項約定
12 及特別條款：寵物相關規定第5點約定、民法第213條、第21
13 6條規定，被告得請求原告給付債務不履行之損害賠償共計1
14 2萬1,700元；另依系爭租約第6條第1、2項約定，原告得向
15 被告請求給付積欠電費1,562元，合計共12萬3,262元。被告
16 收受原告繳付之押租金5萬1,000元，經與上開損害賠償金額
17 及積欠金額抵充後，已無餘額，被告自無返還原告押租金之
18 義務。爰聲明：原告之訴駁回。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張兩造於112年8月25日簽定系爭租約，由原告向被告
21 承租系爭房屋，系爭租約於113年8月31日屆期，系爭房屋並
22 已點交完成，原告所繳付押租金5萬1,000元，被告尚未返還
23 等事實，有系爭租約為證，且為被告所不爭執（本院卷第12
24 2頁），應堪認定。是本件爭點應為原告就系爭租約是否有
25 被告主張附屬設備項目損害而應負損害賠償責任？是否尚積
26 欠代墊電費1,562元？

27 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條前段亦有明文。又系爭租約第5條第1、3
29 項約明：「一、因乙方（即原告，下同）之故意、過失至房
30 屋有任何毀損滅失時，尤以乙方負責修繕或損害賠償之責。
31 …三、乙方如有積欠租金或房屋之不當使用應負賠償責任

01 時，該積欠租金及損害額，甲方（即被告，下同）得由擔保
02 金優先扣抵之。」、第6條第1、2項約明：「一、…電費、
03 電話費等，因使用必須繳納之費用，責由乙方自行負擔。
04 二、租賃契約期限屆滿或終止時，乙方願依約將未付之費
05 用，由甲方結清或由甲方在擔保金內優先扣除。」。特別條
06 款：寵物相關規定第5條：「因寵物造成房內氣味/毛髮/便
07 溺及其他汙漬問題，承租人於期滿後退租時，應自行於房屋
08 使用範圍內清潔消毒，經由甲方確認無誤後方可完成退租點
09 交，若承租人於退租時無自行清潔，則由甲方代為尋找合法
10 立案之清潔公司消毒，其清潔費將由乙方負擔。」、特別條
11 款：寵物相關規定第6條約定：「若因寵物造成屋況及家具
12 的髒汙損毀，修繕或者因無法修繕狀況下造成的所有費用將
13 由乙方負擔(若甲方代為處理，所有費用實報實銷，乙方負
14 擔費用)」。是被告主張依上開約定，應負損害賠償責任或
15 清償責任，並得自押租金中抵充，自應由被告就上開有利於
16 己之事實，負舉證責任。

17 (三)就原告辯稱系爭房屋有如附表所示設備毀損或髒汙，並因此
18 支出如附表所示之修補、換新費用等，固據提出附屬設備項
19 目表、優富工程行統一發票、映綸空間設計工作室估價單、
20 特力屋網頁、台飾有限公司檢驗報告、仕茂國際有限公司電
21 子發票證明聯、系爭房屋內部裝潢照片、檢測費用證明等件
22 為憑。查：

23 1.參諸被告所提出之上開附屬設備項目表，雖有記載兩造點交
24 時相關附屬設備之現況，其中有「邊緣受傷」、「流理台前
25 地板有澎起」、「有油漬」、「有污漬」、「客廳捲簾2件
26 破損」、「浴櫃門澎起、螺絲掉」、「浴室地板髒、玻璃平
27 台有銹痕」、「浴室門下方發霉、上方天花板發霉」、「主
28 臥牆面（黃）、走廊放鞋處」、「木板門、門框有凹痕」、
29 「電視下方、沙發角流理台前」、「浴室上方有霉」、「氣
30 味未除去」、「目前已確認點交，雙方決定線上建群組討論
31 估價且達成共識、處理後續維修事宜，後退押租金」等文

01 字，顯見兩造於系爭房屋點交時，雖有就其內之裝潢、家具
02 狀況一一檢視，並註記上開文字，然就原告應就何項設備負
03 賠償責任，並無共識，始會記載「達成共識、處理後續維修
04 事宜後，後退押租金」等語，自難以上開註記內容，即認原
05 告就系爭房屋附屬設備之使用有故意或過失，並應負賠償責
06 任。

07 2.復以承租人於租賃契約終止後所負之返還義務，除當事人有
08 特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返
09 還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人
10 所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌
11 租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」
12 狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝
13 潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復
14 租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護
15 之權利。況在租約消滅請求返還租賃物時，出租人不論係自
16 住或繼續出租他人使用，恆少有不必要重新裝潢或整修者。承
17 租人於租賃期間正常使用房屋下之自然折舊及減損，不應要
18 求承租人回復至未使用房屋之狀態。

19 3.本院觀諸被告所提出優富工程行統一發票、映綸空間設計工
20 作室估價單、特力屋網頁、台飾有限公司檢驗報告、仕茂國
21 際有限公司電子發票證明聯、系爭房屋內部裝潢照片等，至
22 多僅得證明被告於系爭房屋點交後，有就系爭房屋進行整修
23 及重新添購家具，然就系爭房屋附屬設備之損壞或髒汙，究
24 因原告故意或過失所導致，抑或自然折舊或減損所致，及該
25 附屬設備之毀損或髒汙情形，是否有維修或換新之必要性等
26 節，均無法證明。是被告所辯原告就如附表所示附屬設備項
27 目負損害賠償責任12萬1,700元，應自押租金中抵充一節，
28 其舉證不足，尚難採信。又被告上開舉證既有不足，因此支
29 出之檢測費用3,800元，難認係被告主張權利所必要支出之
30 費用，亦不得自押租金中抵充。

31 4.至被告辯稱原告尚積欠電費1,562元未結清部分，參諸上開

01 附屬設備項目表所載「電表：目前度數2,015—1,731=284×
02 5.5=1,562、15：07」等文字，足證兩造於點交時就電表度
03 數、電費金額有所確認，依系爭租約第6條第1、2項約定於
04 租賃期間所應繳納之電費，本即應由原告負擔，並得於擔保
05 金（押租金）內扣除，是上開積欠電費應自押租金中扣除，
06 扣除後被告應返還之金額為4萬9,438元（計算式：51,000元
07 —1,562元=49,438元）。

08 四、從而，原告依系爭租約第3條第2項第2款，請求被告返還押
09 租金4萬9,438元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月24
10 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予
11 准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

12 貳、反訴部分：

13 一、反訴原告起訴主張：

14 兩造於113年8月31日點交時，有將反訴被告在承租期間不當
15 使用所造成系爭房屋及附屬設備之缺失狀況，載明於附屬設
16 備項目表上，按兩造所簽定之系爭租約第5條第1、3項約
17 定、特別條款約定，因可歸責於反訴被告及寵物之事由，導
18 致系爭房屋及附屬設備之毀損及臭味充斥，致反訴原告受有
19 如附表編號1至12之物品毀損或髒汙，維修、清潔金額共為1
20 2萬1,700元。另依系爭租約第6條第1、2項約定，反訴原告
21 得向反訴被告請求給付電費1,562元。上開兩項合計金額共1
22 2萬3,262元，經依系爭租約第5條第3項、第6條第2項約定，
23 以押租金5萬1,000元抵充，仍不足7萬2,262元，爰依系爭租
24 約為請求，並聲明：反訴被告應給付反訴原告7萬2,262元
25 整，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息之5%
26 計算之利息。

27 二、反訴被告答辯意旨：

28 反訴被告不否認曾簽署退租確認流程單（即上開附屬設備項
29 目表），惟反訴被告簽署之行為並不表示承認反訴原告所列
30 之損害係反訴被告所造成的。且縱使為反訴被告所造成，該
31 損害情況是否有達維修費用所示之金額，亦有疑問，另主張

01 折舊，並聲明：反訴駁回。

02 三、得心證之理由：

03 就反訴原告主張系爭房屋及附屬設備之毀損及臭味充斥，致
04 反訴原告受有如附表編號1至12之物品毀損或髒汙，維修、
05 清潔金額共計12萬1,700元部分，反訴原告就係因反訴被告
06 故意或過失所致上開損害、髒汙，及該附屬設備之毀損或髒
07 汙情形、是否有換新之必要性等節，其舉證有所不足，已如
08 前述，是反訴原告依系爭租約第5條第1、3項約定、特別條
09 款約定，請求反訴被告給付12萬1,700元，為無理由，不應
10 准許。又反訴原告主張反訴被告應給付積欠電費1,562元部
11 分，固有理由，然經以上開租押金抵充後，已無餘額，已如
12 前述，反訴原告自不得再請求反訴被告給付。從而，反訴原
13 告請求反訴被告給付7萬2,262元，為無理由，應予駁回。

14 參、本判決勝訴部分為適用小額程序所為被告敗訴之判決，應依
15 職權宣告假執行。並依職權確認本訴訴訟費用額為1,000
16 元，由被告負擔969元，及自本判決確定之翌日起至清償日
17 止，加給按年息5%計算之利息，餘由原告負擔。反訴部分
18 訴訟費用額為1,500元，由反訴原告負擔。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日
20 臺灣新北地方法院三重簡易庭
21 法 官 張誌洋

22 以上為正本係照原本作成。

23 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
24 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。當
25 事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載
26 上訴理由，表明下列各款事項：

27 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

28 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

29 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
30 上訴。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

附表：

編號	項目	金額(新臺幣)
0	地板滲漏配損施工	5,600元
0	茶几貼皮	1,000元
0	門片及門框修補補色	4,000元
0	牆壁油漆損壞刷漆修補	5,000元
0	浴櫃門片修復安裝	3,500元
0	調光簾安裝調整	3,000元
0	臭氧機租用	4,000元
0	裝修工程清潔及清運	28,000元
0	三人沙發含腳凳	45,800元
00	三人沙發含腳凳檢測費	3,800元
00	單人床墊	3,500元
00	客廳調光簾2幅	14,500元