

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事小額判決

113年度重小字第2019號

原告 葉亭妤

被告 林明坤

上列當事人間請求返還押金事件，經臺灣桃園地方法院移送前來，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬肆仟元。

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：

原告主張於民國112年2月15日向被告承租門牌桃園市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋），約定每月租金新臺幣（下同）1萬2000元，並已於承租時給付押租金2萬4000元（下稱系爭押金），兩造簽有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），系爭租約於113年2月14日租期屆滿後，原告已於113年3月14日點交返還系爭房屋予被告，詎被告未依系爭租約第5條後段約定返還系爭押金，經原告屢次催討，仍未獲置理等語。惟為被告所否認，並辯稱：原告並未將系爭房屋內加裝之木板隔間及大門拆除並回復原狀，致被告需另行支付回復原狀費用1萬2000元、7萬餘元；另原告並未交還後門電動門之遙控器，致原告需更換支出費用2000元，上開金額經以系爭押金抵充後已無餘額可供返還等語置辯。

二、本院之判斷：

（一）按系爭租約第5條約定，原告應於訂約時，交於被告2萬4000元作為押租保證金，原告如不繼續承租，被告應於原告遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。查原告主張系爭租約113年2月14日屆期後，已於同年3月14日遷空交還系爭房屋予被告一節，業據提出系爭房屋騰空、清運、房東所留物之

01 照片為證，且為被告所不爭執，堪信為真，足見原告於113
02 年3月14日交還系爭房屋後，被告對原告負有返還系爭押金
03 之義務，是原告執此主張，應屬有據。

04 (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
05 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
06 交付之押租金，發生當然抵充之效力。次按當事人主張有利
07 於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277
08 條本文亦有明文。查被告抗辯原告未將系爭房屋內加裝之木
09 板隔間、大門拆除並回復原狀，致其需另支出回復原狀費用
10 等節，固據現場照片、LINE通訊軟體對話紀錄截圖、估價單
11 等件為憑，惟經原告回應其於承租時，系爭房屋內已有該木
12 板隔間、大門，並非其承租後始另行改裝及加裝等語，被告
13 復不否認於112年間與原告簽立系爭租約時，並未至系爭房
14 屋現場確認有無該木板隔間、大門存在，且被告承租前有將
15 系爭房屋出租他人等節，此外，被告復未提出其他證據證明
16 原告於承租後自行改裝及加裝該木板隔間、大門，自難認原
17 告須於交還系爭房屋時負擔被告所指回復原狀義務。至被告
18 另辯稱後門電動門之遙控器，經原告回應自始未取得，再觀
19 系爭租約內容並無記載原告承租時，被告確有交付該遙控
20 器，亦難認原告確有受領該遙控器而須負返還義務。是被告
21 並未舉證證明原告應負擔該回復原狀義務，遑論得由系爭押
22 金抵充，從而，原告主張依系爭租約第5條後段約定，請求
23 被告返還系爭押金，為有理由，應予准許。

24 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
25 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

26 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
27 三重簡易庭 法 官 王凱平

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，向本院提出上訴狀，並表明
30 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
31 容。2、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），

01 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
02 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
03 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
05 書記官 楊家蓉