

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2708號

原告 張嘉豪

被告 蘇瑞莉

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國113年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣（下同）933元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用1,000元由被告負擔144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。但被告如以933元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

壹、程序事項：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

- (一)原告前於民國111年8月5日向被告承租其所有之門牌號碼新北市○○區○○路0段000號5樓之13房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自111年8月5日起至113年8月4日止，租金每月為新臺幣（下同）12,000元（下稱系爭租約），原告並繳納押租金2萬元予被告，系爭租約屆滿，原告已返還系爭房屋予被告，被告仍藉詞拒絕返還原告押租金2萬元等語。為此，爰依兩造間系爭租約之法律關係訴請扣除其積欠原告房

01 租、水電費之費用後，返還押租金6,500元等語。

02 (二)對被告答辯之陳述：

03 被告答辯狀所附對話截圖是被告跟楊書珍的對話，那是楊書
04 珍說的，不是伊說的。被告答辯狀所說的附約，確實是租約
05 的附約。被告說要多一天租金387元也要扣掉，該扣就給原
06 告扣。

07 (三)更正聲明：被告應給付原告6,500元。

08 二、被告未於言詞辯論期日到場，然以書狀辯稱略以：

09 (一)113年8月6日收回系爭房屋後，發現牆壁整片髒汙、壁掛電
10 視孔洞明顯，原告顯然未依照附約約定回復原狀，原告自得
11 依照系爭租約之約定扣除此部分費用。因此，扣除欠租及其
12 他未履行債務，剩餘押金為933元。

13 (二)聲明：

14 1.原告之訴駁回。

15 2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、本院之判斷：

17 (一)按當事人締結之契約一經合法成立，其在私法上之權利義
18 務，即應受契約之拘束，不能任意否認或撤銷（最高法院11
19 2年度台上字第2254號判決意旨參照）。次按代理人於代理
20 權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效
21 力；由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表示為
22 其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人之責
23 任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此限，民
24 法第103條第1項、第169條分別定有明文。是以本人授與他
25 人代理權所為之法律行為，對其直接發生效力，固無庸論，
26 即使未授權他人為其代理人，苟於該法律行為發生前、後，
27 有表見之事實存在，且第三人係善意而無過失者，本人仍應
28 負表見代理之授權人責任（最高法院93年度台上字第1636號
29 判決意旨參照）。

30 (二)經查，原告雖當庭主張通訊軟體LINE對話內容非其本人對
31 話，都是訴外人楊書珍（下稱楊小姐）與被告之對話等語

01 (本院卷第111頁)，係指伊並未授與訴外人楊書珍(下稱
02 楊小姐)與被告處理返還系爭房屋後之相關押租金事宜。惟
03 細繹卷附被告所提出之對話紀錄，當被告向楊小姐反應系爭
04 房屋牆壁有汙損、打洞等情事時，楊小姐稱：「我們去住的
05 時候，牆壁本身就是髒的，我們沒有抽煙，可能這2天搬
06 家，朋友有抽，但也不可能牆面髒汙都加諸在我身上吧。」
07 等語，堪認楊小姐有實際居住於系爭房屋，且係以「我們」
08 為名向被告為意思表示；再從對話過程中，對於被告之修繕
09 報價，楊小姐即表示修繕金額太高：「我覺得要花這個沒有
10 意義，如果你這裡報價太高，我再請人家來做。」，足認楊
11 小姐可直接對出租人即被告提出修繕意見；復楊小姐亦未陳
12 稱需詢問承租人即原告意見即同意被告牆壁回復原狀之扣
13 款：「太誇張，不過我的確沒有碰過房東這樣的，你如果真
14 要算，我也不計較，算了，送你吧。」等語(上開對話詳細
15 內容均見本院卷第70頁)。則由上開對話內容，足以彰顯被
16 告合理信賴訴外人楊小姐有代理原告之權限，故原告應負表
17 見代理之授權人責任，原告自應依系爭契約主約第11條及附
18 約第7條約定就系爭房屋所生回復原狀費用負責。準此，原
19 告就其主張未汙損牆壁等情並未舉證證明，佐以原告自認有
20 積欠一個月房租及水電費未繳納，以及當庭陳稱遲延搬家之
21 一日租金387元該扣就扣等語(本院卷第112頁)，則堪認被
22 告抗辯依系爭租約主約及附約之約定，扣除原告積欠租金與
23 水電費用、遲延搬家之日租金、房屋稅與油漆批土費用後，
24 押租金僅剩933元未歸還等情屬實(本院卷第65頁)，故被
25 告尚應返還原告押租金933元，原告逾此範圍之請求，為無
26 理由。

27 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付如主
28 文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此部分之其餘請
29 求，則為無理由，應予駁回。

30 五、本件原告勝訴部分係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴
31 訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。另被告陳明

01 願供擔保，請准宣告免為假執行，經核於法並無不合，茲酌
02 定相當金額予以准許。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
04 核與判決結果無影響，爰不逐一論述。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條之19第1
06 項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

07 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
08 三重簡易庭 法 官 王凱俐

09 以上為正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 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
13 上訴理由，表明下列各款事項：

14 (一) 原判決所違背之法令及其具體內容。

15 (二) 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

16 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
17 上訴。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
19 書記官 林品慈