

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3369號

原告 黃祈皓

被告 洪晟泰

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國114年1月23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）1萬8,000元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用1,000元由被告負擔300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1萬8,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一)原告向被告承租其所出售之門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號10樓房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自民國113年5月1日起至同年9月30日止，每月租金為新臺幣（下同）3萬元（下稱系爭租約），原告並交付押租金6萬元予被告。嗣原告屆期將系爭房屋騰空遷讓返還予被告，被告卻以原告擅自拆走IH調理爐（下稱系爭爐具）為由拒不返還6萬元押租金。為此，爰依系爭租約之法律關係提起本訴。

(二)對被告答辯之陳述：如附表所示。

(三)聲明：被告應給付原告6萬元。

二、被告則以：

(一)被告提供交屋時、點交時照片，以及買賣契約書，證明系爭房屋原有附贈物品有哪些、原告拆走哪些部分及環境髒亂程度，證明被告所言非虛，其餘答辯詳如附表所示。

(二)聲明：

1.原告之訴駁回。

01 2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、本院之判斷：

03 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按各當事人就其所主
05 張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證
06 明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。

07 (二)兩造先前成立之買賣契約所附贈調理台當之包含系爭爐具：

08 1.按依民法第98條規定解釋契約，應於文義上及論理上詳為推
09 求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂
10 立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資
11 料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價
12 值作全盤之觀察，以為判斷之基礎（最高法院113年度台上
13 字第409號判決意旨參照）。倘當事人所訂立之契約真意發
14 生疑義，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即以契約文
15 義為基準、通觀契約全文、斟酌立約當時情形及其他一切資
16 料、考量契約之目的及經濟價值，並參酌交易習慣與衡量誠
17 信原則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平
18 正義（最高法院113年度台上字第163號判決意旨參照）。

19 2.原告雖主張系爭爐具非當時買賣契約成立時所附贈之設備項
20 目等語，惟觀諸附贈之設備係註明「以簽約現況為主」，此
21 觀買賣契約書自明（本院卷第31頁），又依被告所提出交屋
22 時之照片，系爭爐具係鑲在廚房平台上方左側，此有照片乙
23 張附卷可憑（本院卷第154頁），堪認買賣契約當時之現
24 況，系爭爐具即在廚房平台上。復從原屋主即本件原告附贈
25 項目整體觀之，關於廚房部分除可移動之冰箱外，其餘如抽
26 油煙機、吊廚、洗濯台、洗碗機等定著於廚房無法分離之設
27 備既皆為原告所附贈，應可推認原告簽約附贈之調理台當然
28 包含其平台上方之系爭爐具，方符兩造地約之真意，則原告
29 主張附贈項目不包含系爭爐具，自屬無理。

30 (三)被告應退還部分押金：

31 1.原告主張之前開事實，業據提出與所述相符之系爭租約為證

01 (本院卷第43至57頁)，被告則以前揭情詞置辯。經查，系
02 爭租約第4條約定：「押金為新台幣陸萬元整（最高不得超
03 過二個月租金之總額）。乙方應於簽訂本契約之同時全數給
04 付甲方。前項押金，除有第十一條第三項、第十二條第四項
05 及第十六條第二項之情形外，甲方應於租期屆滿或租賃契約
06 終止，乙方返還租賃住宅及清償租賃契約所生之債務時，返
07 還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金」（本院卷第46
08 頁），而系爭租約業於113年9月30日屆滿，原告已將系爭房
09 屋返還被告之事實，為兩造所不爭執，則原告依前開約定請
10 求被告返還系爭租約之押租保證金，即非無據。

11 2.而被告就其所辯，業據提出系爭房屋照片為證（本院卷第91
12 至109頁、第153至154頁），原告雖爭執其有更換新品予被
13 告，然所辯內容亦同時自認其確有拆除系爭房屋出租時所附
14 如附表 1.至 3.所示項目，而系爭租約第12條第1項約定「租
15 期屆滿或租賃契約終止時，甲方應結算乙方依第五條約定應
16 負擔之相關費用，乙方返還租賃住宅時，除已依第七條第五
17 項就裝修部分為如何返還之約定外，應即將租賃住宅回復原
18 狀」。觀諸上開照片及原告自認內容，可知系爭房屋內系爭
19 爐具、洗碗機遭拆除，洗方機下方櫃體受損、排水孔處及部
20 分環境髒汙之情形，確與原告出租交付系爭房屋時之狀態不
21 同，顯非通常使用下所形成之自然耗損，堪認原告確有未將
22 系爭房屋按其應有狀態回復原狀，且原告於本院言詞辯論中
23 自認其確有拆除附表 1.至 3.所示項目，則本院認被告請求原
24 告回復附表編號 1.之差價2萬元、修理編號 2.之費用2,000
25 元、編號 3.之費用1萬5,000元、編號 4.之費用5,000元，洵
26 屬可採。

27 3.再按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務
28 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
29 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵
30 充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台
31 上字第2108號判例、87年度台上字第1631號判決意旨可資參

01 照)。查被告收受原告繳付之押租金6萬元，揆諸前開說
02 明，該押租金應發生當然抵充損害賠償債務之效力，而被告
03 另得請求原告賠償上開費用4萬2,000元（計算式：2萬元＋
04 2,000元＋1萬5,000元＋5,000元），亦經認定於前，則經抵
05 充押租金6萬元後，原告得請求被告返還押租金18,000元。

06 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
07 文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此所為請求，為無
08 理由，應予駁回。

09 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
10 訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。另被告陳明
11 願供擔保，請准宣告免為假執行，經核於法並無不合，茲酌
12 定相當金額予以准許。

13 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
14 核與判決結果無影響，爰不逐一論述。

15 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
16 項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
18 三重簡易庭 法官 王凱俐

19 以上為正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 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
23 上訴理由，表明下列各款事項：

24 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

25 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

26 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
27 上訴。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
29 書記官 林品慈

30 附表：

31

爭執項目	原告主張及被告辯稱
1.洗碗機	(1)原告主張：

	<p>①洗碗機並沒有特定品牌，且我有換新的給被告。</p> <p>(2)被告辯稱：</p> <p>①原品牌Miele，價值7萬元，遭更換23,000元之櫻花牌。</p> <p>②附贈物即有：依固定物：洗碗機之記載，原告無權帶走。</p>
2.洗碗機下方櫃體	<p>(1)原告主張：</p> <p>①洗碗機櫃體下方本來就是可拆式的，有用矽利康固定起來，再換洗碗機時我確實忘了把它黏回去。</p> <p>(2)被告辯稱：</p> <p>①遭原告破壞。被告並無同意原告拆除任何設備。</p>
3.IH調理爐	<p>(1)原告主張：</p> <p>①系爭爐具買賣契約上有勾調理台，並不是IH爐。</p> <p>(2)被告辯稱：</p> <p>①國際牌，價值3萬9,500元。</p> <p>②附贈物「調理台」就是IH爐又叫IH調理爐。原告無權帶走。</p>
4.環境髒亂	<p>(1)原告主張：</p> <p>①打掃部分被告有提出髒污的照片，水槽容易髒污，但正常使用。清潔部分，被告應舉證原狀為何，因為系爭房屋是中古的。</p> <p>(2)被告辯稱：</p> <p>①點交時，系爭房屋髒亂、家中狗毛、人髮散佈屋中，致被告及家人冒颱風天外出購買清潔用品整理。</p>