

臺灣士林地方法院小額民事判決

112年度士小字第286號

原告 方憶慧

訴訟代理人 周仲鼎律師

複代理人 陳曉芃律師

黃柏彰律師

被告 黃錦馨

住○○市○○區○○○○路000號0樓管理室

上列當事人間返還押金等事件，本院於民國112年4月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬元，及自民國一百一十一年十月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，其中新臺幣伍佰壹拾參元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造間所簽訂之房屋租賃契約書第12條第9點約定，兩造同意因履行該租約所發生之一切爭議時，以本院為第一審管轄法院，是以原告提起本件訴訟，本院自有管轄權。

二、原告起訴主張：原告於民國110年1月間向被告承租臺中市○○區○○○○路000號10樓之1房屋（下稱系爭房屋），約定

01 租金為每月新臺幣（下同）3萬元，並交付2個月租金計6萬
02 元作為押租金，嗣原告於110年12月3日表達欲續租系爭房
03 屋，並於110年12月4日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租
04 約），租期自111年1月20日起至112年1月19日止，租金為每
05 2個月58000元，押金為6萬元，原告並於簽約時分別開立111
06 年1月18日、3月18日、5月18日、7月18日、9月18日、11月1
07 8日兌現之支票，每張用以支付2個月之租金，嗣因原告於11
08 1年2月22日通知發現系爭房屋主臥室牆壁（下稱系爭牆面）
09 大面積掉落破損，且部分鋼筋裸露，破裂牆面有隨時掉下之
10 風險，原告旋即於當日聯絡被告修復，然被告均未修補，原
11 告遂自行請人修繕並支出修繕費用6500元，且原告因無法忍
12 受系爭牆面破損帶來之粉塵及不便，乃於111年6月11日通知
13 被告將於111年7月10日搬離，嗣經兩造於111年7月10日終止
14 租賃契約並完成點交後，被告自應返還押租金，然被告僅返
15 還8000元予原告，迄今尚有52000元未返還，爰依系爭租
16 約、不當得利及無因管理之法律關係提起本件訴訟，並聲明
17 被告應給付原告58500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
18 償日止，按年息百分之五計算之利息，且願供擔保，請准宣
19 告假執行。

20 三、被告則以：原告於111年6月19日傳訊被告表示因工作需求需
21 終止租約，而依系爭租約第7條記載提前終止租約須賠償違
22 約金3萬元，且系爭房屋點交返還時與原屋況相差甚多，照
23 理原告應回復原屋況，且系爭房屋於點交時骯髒凌亂，牆面
24 多處有大片油漆色差，終止租約協議書當下有註明並請原告
25 簽名，也有拍照存證，被告為此而支出清潔費用2000元及油
26 漆費用20000元，依系爭租約之約定，自應由押租金內扣
27 除，加上原告應給付前開違約金，故被告僅返還押租金8000
28 元；又原告所指系爭牆面損壞，實乃熱脹冷縮造成之白泥脫
29 落，並無鋼筋裸露，亦無安全問題，111年3月10日被告曾與
30 原告約定於111年3月13日修復系爭牆面，因原告當日未接電
31 話，被告於管理室等待一個多小時，隔日聯絡原告，原告表

01 示等建商處理，並於111年6月14日向原告表示可請租仲公司
02 工務部門處理，原告卻仍自行委請師傅處理等語資為抗辯，
03 並聲明請求駁回原告之訴。

04 四、得心證之理由：

05 (一)原告主張兩造間於110年12月4日簽訂系爭租約，約定由伊向
06 被告承租系爭房屋，租期自111年1月20日起至112年1月19日
07 止，租金為每月29000元，押租金為6萬元，原告於111年6月
08 11日通知被告欲終止租賃關係，迄至111年7月10日系爭租約
09 終止並完成點交系爭房屋後，被告僅返還押租金8000元予原
10 告之事實，業據原告提出與其所述相符之郵局存證信函用
11 紙、房屋租賃契約書等件為證，並有被告所提出之LINE對話
12 紀錄及終止租約協議書為證，且為被告所不爭執，是此部分
13 之事實，應堪信為真正。又消費關係乃指消費者與企業經營
14 者間就商品或服務所發生之法律關係，消費者保護法第2條
15 第3款定有明文，而依112年2月8日修正前租賃住宅市場發展
16 及管理條例第5條第1項、第5項之規定：「租賃關係具消費
17 關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其
18 應約定及不得約定事項，由中央主管定之。」、「非具消費
19 關係之租賃契約條款，違反第1項應約定及不得約定事項
20 者，無效；該應約定事項未記載於契約者，仍構成契約之內
21 容。」，且依住宅租賃契約應約定及不得約定事項所規定應
22 約定事項第13點之規定：約定於租賃期限屆滿前得任意終止
23 租約者，租賃之一方應至少於終止前一個月通知他方，一方
24 未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方最高不得超過
25 一個月租金額之違約金，則系爭租約係於111年1月22日所簽
26 立，所約定租賃期間係於112年1月19日屆滿，且簽約之兩造
27 均為自然人，足見兩造間租賃關係顯未具有消費關係，是系
28 爭租約所為約定內容自屬非具消費關係之租賃契約條款，而
29 有適用前開修正前租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1
30 項、第5項規定及住宅租賃契約應約定及不得約定事項之餘
31 地。

01 (二)系爭租約第7條雖約定：「本契約於期限屆滿前，得終止租
02 約，但應於一個月前通知對方，並須賠償對方相當於三萬元
03 整之違約金。」，然依前開住宅租賃契約應約定及不得約定
04 事項所規定應約定事項第13點內容以觀，就租賃期限屆滿前
05 任意終止租約者，僅於一方未於終止前至少一個月通知他
06 方，始應賠償他方最高不得超過一個月租金額之違約金，則
07 系爭租約第7條關於租約終止前一個月通知他方者仍應賠償
08 違約金3萬元之約定，實與前開住宅租賃契約應約定事項第1
09 3點規定有違，依前開修正前租賃住宅市場發展及管理條例
10 第5條第5項之規定，應屬無效約定，且因系爭租約並無其他
11 關於該應約定事項之條款，而應以前開住宅租賃契約應約定
12 事項第13點之規定，作為系爭租約內容之補充；況系爭租約
13 係於111年7月10日終止，此為兩造所不爭執，並有兩造所簽
14 立之終止租約協議書在卷可稽，而依被告所提出之LINE對話
15 紀錄所示，原告曾向被告傳送：「我住到7-10號，今天是6
16 月11號，已經提前一個月告知…」等內容，且被告於本院言
17 詞辯論期日亦自承上開對話確為6月11日所為，堪認原告業
18 於系爭租約終止前一個月通知被告，依前開住宅租賃契約應
19 約定事項第13點之規定，難認原告於系爭租約終止時有給付
20 前開違約金之義務，則被告自不得於返還押租金時扣除該違
21 約金3萬元而為給付。

22 (三)又系爭租約第7條第4點、第12條第2點約定：「租賃契約終
23 止時，承租人應即將房屋返還出租人…房屋之返還，應由租
24 賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續，若有損壞或未恢復
25 原狀之物品情形，以市價定之。」、「租賃關係消滅時，乙
26 方（即承租人）應即日將租賃房屋回復原狀遷空返還甲方
27 （即出租人）…。若因此所生之搬遷費、垃圾處理費或其他
28 任何費用，由乙方支付或由押租金內優先扣除，如尚有不足
29 時乙方應補足之。」等內容，足見原告於租賃契約終止時自
30 負有將系爭房屋回復原狀以返還系爭房屋之義務，且被告就
31 此所生費用亦得於押租金內優先扣除甚明；又被告所稱系爭

01 房屋點交返還時骯髒凌亂且牆面多處有大片油漆色差，其為
02 回復原狀而支出清潔費用2000元及油漆費用20000元，業據
03 其提出系爭房屋點交時照片、估價單、LINE對話紀錄及轉帳
04 資料為證，而依上開照片所示，系爭房屋牆面確有多處大片
05 之油漆色差，床墊上亦有污漬，且有部分物品未清理，尚難
06 認屬合於約定方法使用收益所造成之自然耗損或折舊，參以
07 兩造所簽立之終止租約協議書上載有：「牆面有色差，浴
08 室、廚房未打掃乾淨，相關費用由出租方和承租方協商。」
09 等字樣，並經原告在該記載內容旁簽名，核與被告為系爭房
10 屋之回復原狀所支出之費用項目尚屬相符，被告自得依系爭
11 租約請求原告給付前開清潔費用及油漆費用，則被告依約於
12 扣除前開清潔費用及油漆費用後始為押租金之返還，尚屬有
13 據。是原告主張於系爭租約終止時所得請求返還之押租金計
14 為3萬元（計算式為：00000-0000-00000-0000=30000）。

15 (四)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
16 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
17 態；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租
18 人負擔；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出
19 租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出
20 租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕
21 而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之，民法第423
22 條、第429條第1項、第430條分別定有明文；而系爭租約第4
23 條第5點、第6點亦約定：「房屋主體損害有修繕必要時，應
24 由甲方（即出租人）負責修繕…」、「前項由甲方負責修繕
25 者，經甲方同意可委託乙方（即承租人）代為修繕，乙方得
26 自行修繕並請求甲方依收據返還其費用。」等內容，原告主
27 張其因系爭牆面破損，經聯絡被告修復而未獲修補，原告遂
28 自行請人修繕並支出修繕費用6500元等事實，雖據其提出收
29 據及LINE對話紀錄（即原證五）為證，然依該對話紀錄所
30 示，原告於自行請人修繕前，尚難認業獲被告同意或受其委
31 託，且依被告所提出之LINE對話紀錄所示，被告於111年3月

01 13日多次撥打LINE語音通話予原告，原告均未應答，於當日
02 16時58分回覆沒帶手機等語，嗣後兩造語音通話5分20秒，
03 於111年3月14日被告傳送：「…請問您今天1點左右在家嗎
04 如果問題簡單，我跟翟經理討論白磚是否能當下處理」、
05 「今若無法約，翟經理是說建商之後會處理，只是要南部建
06 案有空檔的時候派人來弄。再加上進入春夏，您浴室應該比
07 較少使用暖風機…」，原告於當日即回覆：「…沒關係就等
08 建商來用，因為現在很少在吹暖風機了!」，參酌原告所提
09 出前開對話紀錄所示，被告則於111年6月14日21時15分傳
10 送：「還有租仲公司工務部可以付費請他們修理白磚牆，要
11 請他們當天來用嗎?」，原告於111年6月15日4時43分回覆：
12 「我已經請師傅幫你用好，房子該幫你用的我都用好，你不
13 用擔心！會恢復原狀給你。」等內容，益徵被告並無拒絕修
14 繕或事前同意由原告委請他人修繕系爭牆面之情事，而原告
15 迄今亦未提出其他曾定相當期限催告被告修繕或經被告同意
16 自行修繕之證據以佐其說，自難認此部分費用應由被告負
17 擔，是原告此部分之主張，自屬無據。又依原告前開111年6
18 月15日所為對話內容，足見其所為該修繕行為係出於履行其
19 因系爭租約所生租賃物回復原狀義務，而非出於為他人處理
20 事務意思之行為，且依原告之民事準備一狀所載內容，原告
21 既出於履行前開義務所為，並於支付該筆修繕費用時，業已
22 明知該費用應由被告負擔而無給付義務，自難據以請求被告
23 返還該修繕費用。

24 (五)又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
25 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
26 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
27 類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付
28 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
29 又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週
30 年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
31 段、第203條分別定有明文。查本件請求被告返還押金事

01 件，未經原告舉證證明定有期限，應認屬未定期限債務，依
02 上開規定，被告應自受催告時起始負遲延責任，而本件起訴
03 狀繕本，業於111年9月30日送達被告，此有送達證書附卷可
04 參，是原告就上揭所得請求之金額，尚得請求自起訴狀繕本
05 送達之翌日即111年10月1日起至清償日止，按年息百分之五
06 計算之利息。從而，原告依上開法律關係，求為判決如主文
07 第1項所示範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍之請
08 求，為無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與
10 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。又攻擊
11 或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞
12 辯論終結前適當時期提出之，民事訴訟法第196條第1項定有
13 明文，是原告於言詞辯論終結日後之112年5月3日所為民事
14 準備二狀（經本院於112年5月5日收受），屬言詞辯論終結
15 後始提出之資料，本院依法無須審究，且未經提示予被告命
16 為充分之辯論，自不得據為本件裁判之基礎，附此敘明。

17 六、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額訴訟程序所
18 為被告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職
19 權宣告假執行，另依同法第79條之規定職權確定訴訟費用額
20 為1000元（第一審裁判費），其中513元應由被告負擔，其
21 餘由原告負擔。又原告所為宣告假執行之聲請，僅在促使法
22 院為此職權之行使，本院自不受其拘束，仍應逕依職權宣告
23 假執行，然本件既已依職權宣告假執行，自無再命原告提供
24 擔保之必要。至原告之訴經駁回部分，其假執行之聲請即失
25 所附麗，應併予駁回。

26 中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
27 士林簡易庭 法 官 黃雅君

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應記載
30 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟

01 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
02 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
03 繕本）。

04 中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
05 書記官 陳香君