

臺灣士林地方法院小額民事判決

113年度士小字第1601號

原告 韓雅蓁
被告 瑞華開發有限公司

法定代理人 曾慶文

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬陸仟零陸拾壹元，及自民國一一三年六月二十六日起至清償日止，按週年利率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，其中新臺幣伍佰元由被告負擔，及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；其餘由原告負擔。

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。

理由要領

一、原告主張：

(一)原告於民國110年6月1日向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路00號7樓房屋（下稱系爭房屋），租金每月新臺幣（下同）4萬5,000元，押金10萬元，租期1年，屆期後訂新約以月租5萬元續約2年，於113年5月31日到期（下稱系爭租約）。另曾為被告代墊繳納智慧瓦斯表費用3,500元，又需負擔主臥窗簾重作費用9,000元，故被告應返還剩餘押金9萬4,500元，乃依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原告9萬4,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，且願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：契約約定系爭房屋於113年5月31日返還，原告於113年6月1日晚上完成地板修復，113年6月2日晚

01 上磁扣已進不去系爭房屋了；被告因不滿意原告之修繕地板
02 而另行委工完成支出之地板修復費1萬4,628元，應由被告自
03 行負擔等語。

04 二、被告則以：就收受押金10萬元，及前述窗簾費用9,000元與
05 原告代繳3,500元等情不爭執。惟因原告未復原地板，遲延
06 至113年6月6日始經被告委工修繕完成，尚應扣除遲延交屋
07 費用1萬0,002元，及地板修復費1萬4,628元。原告還鑰匙後
08 有歸還原告押金7萬0,230元等語，資為抗辯。

09 三、本院得心證之理由

10 本件兩造簽訂系爭租約，原告向被告承租系爭房屋，系爭房
11 屋主臥窗簾有破損，原告需賠償9,000元，原告有代繳更換
12 智慧瓦斯表費用3,500元，被告有返還押金7萬0,230元之事
13 實，有卷附之對話記錄、房屋租賃契約書等件為證，為兩造
14 所不爭執，堪信為真。惟被告以上開情詞置辯，茲分別審認
15 如下：

16 (一)就地板修復部分：觀諸被告所提出之現場照片（見本院卷第
17 117頁），可見地板確有大面積磨損痕跡，縱原告已有自行
18 修復，尚難認已回復至應有狀態，則依房屋租賃契約書第8
19 條、第13條約定，原告應負修繕及損害賠償責任，就此，被
20 告主張扣地板修復費，應屬可採。惟地板修復材料以新品換
21 舊品，依法應予折舊，是以新材料更換舊材料之材料折舊部
22 分非屬必要費用，應予扣除，且亦因無從調查原有承租時之
23 狀態以定折舊程度，則依民事訴訟法第436之14條規定，審
24 酌使用方式、租賃期間及兩造之公平，本院認由原告負擔1/
25 3，被告所得扣除之修復費用以4,876元為妥適，逾此範圍，
26 即無可採。

27 (二)就遲延交屋部分：原告未於租期屆滿前將系爭房屋回復原狀
28 並返還，已陷於遲延，依房屋租賃契約書第2條第2項約定，
29 於兩造確認系爭房屋恢復原狀前，原告仍有支付租金之義
30 務，是原告未按期返還系爭房屋，依約應按遲延日數給付租
31 金，惟原告於113年6月3日即因磁扣消磁無法進入系爭房

01 屋，此有原告所提出之對話紀錄在卷可佐（見本院卷第52
02 頁），衡情應可採信，原告既已無法進入系爭房屋，顯為被
03 告所受領房屋之返還，則被告所得扣除之遲延租金應為2日
04 即3,333元（計算式： $5萬 \div 30 \times 2 = 3,333$ ，元以下四捨五入）
05 為限，逾此範圍，即無可採。

06 (三)綜上，原告所得請求被告返還之金額為1萬6,061元（計算
07 式： $10萬 - 9,000 + 3,500 - 4,876 - 3,333 - 7萬0,230 = 1萬$
08 $6,061$ ）。

09 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付1萬6,061元，及
10 自起訴狀繕本送達翌日即113年6月26日（見本院卷第30頁）
11 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應
12 予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回，假執行之
13 聲請失所附麗，併予駁回。

14 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第436條之8第1項適用
15 小額程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20之規
16 定，應依職權宣告假執行，原告之聲請不另准駁，並依職權
17 確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），其中500元由
18 被告負擔，及依民事訴訟法第91條第3項之規定加給按法定
19 利率計算之利息；其餘由原告負擔。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日
21 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

22 以上為正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 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
26 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
27 繕本）。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日
29 書記官 徐子偉