

臺灣士林地方法院小額民事判決

113年度士小字第1657號

原告 星鴻股份有限公司

法定代理人 吳宗霖

訴訟代理人 余立安

被告 汪東財

訴訟代理人 張耘禎

高燈能

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張：原告以社會住宅包租代管為業，兩造於民國112年3月5日就被告新北市○○里區○○路0段000巷00號3樓房屋（下稱系爭租賃房屋）簽訂社會住宅包租契約書，於包租代管案終止契約點交時，因浴廁馬桶阻塞需支出修繕費用新臺幣（下同）1萬元，被告以該筆修繕費用應由原告負擔為由，於112年8月16日退還押金時，擅自扣除修繕款項1萬元，僅返還1萬6,000元，然依包租契約書附件四「出租人負擔修繕費用之項目及範圍確認書」明細表中約定廚房及衛浴設備等之馬桶項目，約定由出租人即被告負擔修繕費用，被告應返還該修繕費用1萬元，乃依契約之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原告1萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告之承租人於租賃期間反應馬桶不通而修繕，責任原因是該承租人使用不當所致，修繕時原告員工同意補貼1萬元等語，資為抗辯。

01 三、本院得心證之理由

02 (一)按原告所提出之社會住宅包租契約書第4條約定「押金由租
03 賃雙方約定為2個月租金，金額為26000元整...前項押金...
04 出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，包租業返還租賃住宅
05 時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金」；第8
06 條第1項約定：「租賃住宅或附屬設備損壞時，應由包租業
07 (即原告)負責修繕、其修繕費用，得由租賃雙方視損壞性
08 質及責任歸屬，另行約定負擔方式。」等內容。

09 (二)經查，衡諸兩造約定修繕費用由租賃雙方視損壞性質及責任
10 歸屬負擔，可知此等負擔與因自然耗損所生之修繕責任不
11 同，如屬正常使用範圍外之人為破壞，仍應具體究責由何人
12 負擔，始符上開契約真意。而據證人林長勳到庭證稱：伊是
13 受原告委託於112年8月3日前往系爭租賃房屋，因馬桶有不
14 通現象，在兩造同意下將馬桶撬起來，發現有一支小吸管在
15 馬桶的S管裡面造成阻塞，其後修繕費用1萬6,000元係由屋
16 主太太即張耘禎給付等語，復對照上開證人所提出之照片
17 (見本院卷第109頁)，可見遭撬壞浴廁馬桶碎片中確存有一
18 吸管，益見證人所述馬桶不通之原因為吸管阻塞非虛，衡
19 情應為原告轉租他人期間使用不當所致，而原告之轉租對像
20 應屬原告之使用人，依民法第224條規定，原告應就其故意
21 或過失負同一責任，故屬可歸責於原告事由，則依上開約
22 定，應由原告負擔修繕費用。故被告自得復依契約第4條約
23 定僅就自押金中扣除修繕費用後賸餘之押金為返還，則原告
24 請求被告將自押金中扣除之修繕款項1萬元返還，難認有
25 據。

26 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付1萬元，及自支
27 付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息，為無理由，應予駁回。

29 五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為原
30 告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一
31 審裁判費）應由原告負擔。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日
02 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

03 以上為正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 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
07 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
08 繕本）。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日
10 書記官 徐子偉