

臺灣士林地方法院小額民事判決

114年度士小字第700號

原告 鼎軒室內規劃有限公司

法定代理人 郭春和

被告 徐慧明

訴訟代理人 李慶豐律師

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國114年10月22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1,000元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張其於民國112年7月間向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號2樓房屋（下稱系爭房屋），兩造約定租期自112年7月1日起至113年6月30日止，每月租金新臺幣（下同）19,900元，押金39,800元（下稱系爭租約）；原告現已返還系爭房屋，被告迄未返還押金等事實，有房屋租賃契約書在卷可稽，復為被告所不爭執，自堪信為真實。原告請求被告返還押金39,800元乙情，則為被告所否認，並以：原告迄113年7月27日未交還系爭房屋鑰匙，亦未將系爭房屋外牆冷氣室外機搬走，復未依系爭租約第9條約定，將改裝設施回復原狀後辦理房屋點交，另系爭房屋有重大毀損情事，致被告無法使用居住；被告依系爭租約第6條約定，得向原告請求自113年7月27日至113年11月30日共126日，以每日663元計算之違約金83,538元，扣除後押金已無餘額等語置辯。

二、經查，被告主張原告於系爭租約租期屆滿後，未將系爭房屋外牆冷氣室外機移除乙情，有原告提出照片為證（見本院卷第49頁），原告雖主張該冷氣室外機位在1樓外牆等語，惟

01 此與上開照片顯示冷氣室外機高度已逾越1樓雨遮不符，而
02 兩造另於本院就該部分調解成立時亦記載「相對人（即原
03 告）願於113年11月30日前將…仍掛在…2樓外牆上之冷氣室
04 外機拆除」等語明確，有本院113年度士司調字第599號調解
05 筆錄在卷可佐。由此堪認原告遲至113年11月30日始將系爭
06 房屋外牆冷氣室外機拆除，則被告依系爭租約第6條約定向
07 原告請求違約金，並自押金中扣抵，自屬有據。綜上，經被
08 告主張扣抵後，原告已無押金得請求返還。至於兩造關於系
09 爭房屋鑰匙、修繕等部分之攻防方法，已不足以影響本件結
10 論，爰不予論列，併此敘明。從而，原告依系爭租約第5條
11 約定，請求被告給付原告39,800元，為無理由，應予駁回。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日
13 士林簡易庭 法 官 歐家佑

14 以上正本證明與原本無異。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應
16 記載上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容，與
17 依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣
18 示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書
19 （須附繕本）。

20 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日
21 書記官 王若羽