

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

112年度中小字第3912號

原告 蔡雅妃

被告 張穎奇

訴訟代理人 張境庭

上列當事人間返還押金等事件，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣34,500元，及自民國112年4月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，其中新臺幣544元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5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。

理由要領

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告原請求被告給付新臺幣（下同）61,700元本息，迭經擴張、減縮，最終為請求63,410元本息（見中小卷第269頁），合於上開法律規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊向被告承租門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號6樓之12（下稱系爭房屋），每月租金新臺幣（下同）26,000元，兩造於111年8月7日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭契約），租期自111年8月10日至112年8月9日止，因被告不願負擔系爭房屋修繕責任，兩造於112年2月11日提前解約

（終止契約），被告本應將二個押金52,000元返還，並依系爭契約賠償原告相當一個月租金26,000元之違約金，扣除被告已退還原告14,590元，其餘均未退還等語。聲明：被告應給付原告63,410元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告於111年11月22日表示馬桶租塞，暫時離開系爭房屋不願一同處理，被告於111年11月24日以備用鑰匙找廠商處理，修繕費用2,500元是被告支付，修繕期間全程錄影並將影片傳給原告，廠商表是被告個人使用習慣所致，被告即告知原告要維持乾淨，否認日後要負擔修復責任。又112年2月2日原告又表示系爭房屋冷氣、洗衣機故障，馬桶排水孔又租塞，此次被告要求原告在場說明故障情形，但原告不願在場，被告則請房仲向其說明如房屋本身問題，被告會負擔所有費用，如是原告個人使用問題，要自行負擔費用，然原告則拒絕在場，原告在對話中表示不介意被告提前解約，讓整起事件導向被告不負房東責任致原告無法承租房屋，兩造並無共識陷入僵局，112年2月11日原告要求搬家於同年3月4日未點交情況下離開，後請仲介一同檢視系爭房屋並處理，經仲介處理完成檢附清潔及疏通管費單據，被告將押出金抵充扣除結果後退還原告14,590元（計算式：二個月押金52,000元-原告提前解約違約金26,000-水電瓦斯費1,710元-房屋清潔費8,500元-清排水孔阻塞費用1,200元）等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由

（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，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判決要旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係

01 消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之
02 押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始
03 生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決
04 要旨參照）。再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均
05 屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民
06 法第334條第1項前段亦定有明文。押租金依其性質與內容乃
07 承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行損害賠償
08 債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，依
09 約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行
10 其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金
11 全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返還
12 租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之義務。
13 如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相當租
14 金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損害賠償等時，
15 即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。

16 (二)原告主張系爭房屋之租約已提前解約（終止契約）而消滅，
17 被告尚未返還系爭房屋租約之押金52,000元等情，業據其提
18 出兩造Line對畫截圖、系爭契約書、房租收付明細、系爭房
19 屋實況照片等為證（見司促卷第15至137頁），被告並未爭
20 執，此部分事實，堪認實在。而原告主張被告應返還前開押
21 金押金52,000元，被告則為否認，並以前揭情詞置辯，揆諸
22 前揭說明，被告自應就其主張可抵充押金之事實負舉證責
23 任。茲就被告主張扣抵項目，分別認定如下：

- 24 1. 水電瓦斯費1,710元部分，此為原告所不爭執，故被告自
25 得抵充。
- 26 2. 清排水孔阻塞費用1,200元部分，原告提出一山衛生水電
27 行免用統一發票收據為證（見中小卷第93頁）上開收據載
28 明為「疏通毛髮、汙垢阻塞」等語，足以認定確係承租人
29 使用時違反善良管理人注意義務所致，依上述說明，此部
30 分之修繕應由原告負擔，而由押租金予以扣抵。
- 31 3. 房屋清潔費8,500元部分，原告固提出廠商收據為憑（見

01 中小卷第93頁），原告則主張其返還房屋時已經打掃過等
02 語。檢視原告提出112年3月2日返還前現況之照片（見中
03 小卷第195至201頁），難以認定有何逾越合理使用之髒汙
04 情形；而出租人收回房屋後，無論自行住用或另行出租，
05 整理清潔房屋本屬維護房屋所須支出之成本，無由請求承
06 租人負擔，自不得由押租金予以扣抵。

07 4. 原告提前解約是否賠償相當於一個月租金26,000元違約
08 金？

09 依系爭契約第六條2. 第2項約定：「雙方如需提前解約，
10 需提前一個月告知。若一方未先通知而逕行終止租約者，
11 應賠償他方租金1個月之違約金，前項甲方（即原告）應
12 賠償之違約金得由之租押保證金中扣抵。」。查，兩造就
13 系爭房屋修繕議題爭執仍無法達成共識後，於112年2月11
14 日原告表示：「我希望不必這樣。若你想解約，那這個月
15 開始算是我們解約了。所以也沒有租金需要付了吧！」；
16 被告則回覆：「解約」，有兩造Line對畫截圖為憑（見司
17 促卷第61頁）足認兩造就系爭契約已合意提前終止，又出
18 租人與承租人合意終止租賃契約，與因可歸責於承租人之
19 事由而終止租賃契約，性質不同，效果亦異。除有特別約
20 定外，出租人並不當然得依原來之租賃契約請求承租人賠
21 償違約金等損害，是被告自不得由押租金予以扣抵26,000
22 元違約金。

23 (三)綜上，被告得以押租金扣抵之金額以2,910元（水電瓦斯費
24 1,710元+清排水孔阻塞費用1,200元）為限，又被告業已先
25 返還原告14,590元，此為兩造所不爭執，是原告得再請求被
26 告返還之金額為34,500元（計算式：52,000-2,910-14,590=
27 34,500）。

28 (四)至於原告主張被告提前解約，依上開系爭契約第六條2. 第2
29 項約定，請求被告給付26,000元違約金部分，然兩造於112
30 年2月11日業已合意終止系爭契約，已如前認定，原告請求
31 被告賠償26,000元提前解約之違約金，自無理由。

四、未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期
限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴
狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，
與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、
第229條第2項分別有明文規定。本件原告之請求，核屬無確
定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責
任。準此，原告依系爭契約之法律關係，請求被告給付34,5
00元，及自支付命令送達（見司促卷第153頁）翌日即112年
4月21日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

六、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
訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之23、第436條第
2項、第78條。本件訴訟費用額（第一審裁判費1,000元），
依同法第436條之19第1項確定如主文第3項所示金額，並依
同法第91條第3項加計利息。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
法 官 陳嘉宏

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
訴理由，如於本判決宣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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
02 書記官 林佩萱