

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5276號

原告 許月英

被告 王建平

上列當事人間返還押金事件，本院於民國113年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣4萬4000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔新臺幣846元，並加計自本裁判確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：原告向被告承租門牌號碼臺中市○○區○○路0段000○○號（下稱系爭房屋）一樓使用區，約定租賃期間1年，租期自民國111年7月1日起至112年6月30日止，租金每月新臺幣（下同）2萬6,000元（下稱系爭租約），租期已於112年6月30日期滿，原告並已搬出且按房屋租賃契約書（下稱系爭契約書）規定恢復原狀歸還房屋。被告卻遲未點交房屋，並藉故不返還押金5萬2000元。爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告5萬2000元。

二、被告則以：原告前向被告承租系爭房屋，詎原告於112年6月30日租約到期後，擅將系爭房屋上之廣告招牌、遮陽帆布及室內部分裝潢拆除，亦未歸還遙控器1顆。並主張被告應賠償下列損害：(1)廣告招牌費用11,000元、(2)遮陽帆布費用10,500元、(3)輕鋼架矽酸鈣板16片費用1,000元、(4)鐵捲門控制器1組費用1,340元、(5)依系爭租約第21條之地價稅金分擔額3,532元、(6)依系爭租約第6條之違約金52,000元、(7)慰撫金6,666元、(8)庭呈第1頁就是展示櫃。第2頁是新增的大門沒有還原且還有垃圾。第3頁是原告為分租給按摩店也未

01 還原。第4 頁是原告將所有燈具拆走後，天花板挖孔部分請
02 其還原，甚至開關也挖走，牆壁都坑坑洞洞等語。又主張原
03 告交還房屋時應負責恢復原狀，待恢復原狀後，再返還押
04 金，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 三、得心證之理由

06 (一)原告主張之事實，業據其提出現場照片、房屋租賃契約書、
07 兩造對話紀錄可稽（本院卷第17至22頁、第51至63頁），被
08 告除就原告業已回復原狀事實否認外，餘不爭執，就被告不
09 否認事實，堪認為真。經查：

10 (1)被告辯稱原告於112年6月30日租約到期後，擅將系爭房屋上
11 之廣告招牌、遮陽帆布及室內部分裝潢拆除，亦未歸還遙控
12 器1顆，致使被告遭受損害，因而請求原告賠償廣告招牌費
13 用11,000元、遮陽帆布費用10,500元、輕鋼架矽酸鈣板16片
14 費用1,000元、鐵捲門控制器1組費用1,340元等語，然此部
15 分為原告所否認。就原告及被告分別提出之GOOGLE地圖2016
16 至2023年間之照片所示，原告原係承租中山路2段386-2號之
17 左側房屋，原386-2號系爭房屋上之遮陽帆布雖確實存在，
18 惟有破舊之情形，原告係於111年7月1日方遷移至386-2號之
19 系爭房屋，並將招牌遷移，另照片上之遮陽帆布明顯較新
20 （見本院卷第51至53頁），而依被告提出系爭租約終止後11
21 2年6月30日照片，系爭房屋上之招牌僅剩框架，遮陽帆布已
22 拆除（見本院卷第81頁），惟上開招牌顯為原告所設立商號
23 之招牌，並非被告設立之招牌，原告既於系爭租約終止後遷
24 移，將招牌遷移，應無違反兩造契約之處。又被告所指遮陽
25 帆布部分，如上所述，應係原告於111年7月1日與被告簽訂
26 系爭租約後設置，被告並無提出證據證明該遮陽帆布係被告
27 出租設置，且為租賃設備之一部，被告請求原告賠償該部
28 分，亦有疑問。另關於輕鋼架上之隔間板部分，依卷附相關
29 照片所示，系爭房屋係作長期為營業使用，室內裝潢本可能
30 因承租者之需求不同而為變化，是故系爭房屋之天花板隔間
31 部分，方會使用輕鋼架，而非單純鋼筋混凝土之結構，是關

01 於輕鋼架上之隔間板，是否如被告所主張原告有加以損壞，
02 被告亦無提出原告有加以損壞輕鋼架上之隔間板之事由，依
03 法自難為有利於被告之認定，是被告此部分之抗辯，即無可
04 採。另被告辯稱原告未歸還遙控器1顆，故請求被告賠償等
05 語，此亦為原告所否認，被告雖主張原告之分租者亦有遙控
06 器，顯見原告確實尚有遙控器未歸還等語。然系爭租約內並
07 未記載交付遙控器之數量，而坊間多有拷貝遙控器之情形存
08 在，亦自難為有利於被告之認定，自難認為被告此部分主張
09 有據。又被告辯稱原告拆走所有之照明燈具及開關，應恢復
10 原狀等情，惟燈泡本即為消耗品，原告承租許久，自會因燈
11 泡不亮而替換燈泡，其燈泡即為原告所有，故被告請求原告
12 恢復該部分，為無理由。是被告辯稱請求原告賠償廣告招牌
13 費用11,000元、遮陽帆布費用10,500元、輕鋼架矽酸鈣板16
14 片費用1,000元、鐵捲門控制器1組費用1,340元部分，均屬
15 無據。

16 (2)被告另主張請求原告依系爭租約第21條之地價稅金分擔額3,
17 532元、依系爭租約第6條之違約金52,000元等語，亦為原告
18 所否認。經查，系爭租約第6條約定：乙方於租約期屆滿
19 時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照
20 原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即
21 時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金兩倍之
22 違約金或即申請停水停電至遷讓完了之日止，乙及丙方連帶
23 保證絕無異議；第21條約定：本件租屋之房屋稅、綜合所得
24 稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方
25 （即原告）負責，乙方絕不異議等語。被告雖主張由原告之
26 電費預繳單在7月3日繳交及商業登記變更單在7月6日申請，
27 已經超過6月30日之租賃期限，被告應賠償租金2倍即52,000
28 元等語，然為原告所否認，且依原告提出之LINE對話紀錄，
29 原告係因新店落成且系爭租約到期而遷移，並無遲延未清空
30 之情形，而被告提出之電費單據（見本院卷第95頁），雖可
31 認為原告於112年7月3日繳納電費，然其上所列為「預繳電

費」，應係因電費計算週期之因素，原告預繳尚未出帳之電費，並無法因此推論原告未依約定遷離。另被告提出之原告設立之商號之商號登記資料日期為112年7月6日，惟該函文係原告申請變更商號地址之行政文書作業，亦與原告是否依系爭租約清空遷移無關，被告請求原告應賠償租金2倍即52,000元，尚屬無據。又被告辯稱依系爭租約第21條應給付被告地價稅分擔額3,532元等語，為原告所否認。而查，依系爭租約第21條之文意觀之，係本件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方（即原告）負責。而本件被告請求為地價稅，是否符合契約文意，實非無探求之餘地。況綜認地價稅部分亦為系爭租約第21條約定之範圍，然依上開兩造所提出之GOOGLE地圖照片觀之，系爭房屋一直均係為營業用途，實際並非自用住宅用地，則在土地使用狀況相同之情形下，是否確實有「較出租前之稅額增加」之情形，被告亦無提出原告有稅額增加之事由，依法自難為有利於被告之認定，自難認為被告此部分主張有據。是被告辯稱原告依系爭租約第21條之地價稅金分擔額3,532元、依系爭租約第6條之違約金52,000元部分，亦難認為有理。

(3)被告另主張原告不經存證通知或申請調解程序直接控告被告，造成被告因訴訟準備及上法院等工作損失及精神之消耗，請求精神慰撫金6,666元等語。然損害賠償之債，以損害發生及原因事實，兩者之間有相當因果關係為成立要件。而人民因調解、訴訟所花費時間、勞力及金錢，不可一概認屬他方應賠償之損害，蓋原告循調解、訴訟程序解決糾紛、維護自身權益，本需耗費相當勞費，他方應訴亦有勞費支出，此為法治社會解決私權紛爭制度設計所不得不然，故雙方勞費支出，除法律另有規定外，本應由各當事人自行承擔，尚難向他方請求損害賠償。而查，本件原告向被告提起本件訴訟，係屬原告行使其訴訟權，難認此係侵害被告之權利，是被告此部分請求，尚難認有據。

01 (4)至被告辯稱：庭呈第1 頁展示櫃。第2 頁新增大門。第3 頁
02 原告為分租給按摩店。第4 頁是原告將所有燈具拆走後，天
03 花板挖孔部分請其還原，甚至開關也挖走，牆壁都坑坑洞
04 洞，顯有未回復原狀情事等語。原告對此則覆以，原本伊承
05 租系爭房屋時就已坑坑洞洞，這些東西是伊安裝，拆走理所
06 當然，電線也是伊自己接等語，是上開原告拆走之物，係原
07 告加裝附於系爭房屋，則其拆走等於是回復原狀，並無疑
08 義。惟原告既不否認上開1 頁展示櫃為其所有，其於租賃關
09 係結束後，未為遷移，顯係未就租賃物為回復原狀之行為，
10 依系爭租約第6條，承租人請求返還押租金之條件尚未成
11 就，其請求返還押租金，自屬無據。

12 (二)再按押租金性質上係在擔保承租人基於租賃契約所生之各項
13 債務，已如前述，解釋上自應於承租人履行返還租賃物之義
14 務後，出租人始有返還押租金之義務。惟系爭租賃標的位於
15 市場，其如立即出租，即可享受租金之利益，如因承租人未
16 遷移系爭展示櫃，則未能出租，對出租人亦屬不利，本院認
17 基於誠實信用原則，應就原告未遷移系爭展示櫃之日扣減其
18 違約金以供被告保管費之用，是衡酌系爭租賃物出租經濟價
19 值與留置未遷移展示櫃未能出租之不利益，認按月刻以相當
20 於保管費金額500元後，被告應返還系爭押租金。經查，依
21 被告辯稱，原告現尚有玻璃展示櫃位移走等情，有被告提出
22 之照片在卷可稽（見本院卷第125頁）；故依照系爭契約書
23 第6條規定，應扣減被告得請求之違約金8000元後，返還押
24 租金。

25 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付4萬4
26 000元(計算式：5萬0000-0000=4萬4000)，為有理由，應予
27 准許。逾此範圍請求，為無理由，不應准許。

28 五、本件判決係依民事訴訟法第436之8條規定適用小額訴訟程
29 序，所為被告敗訴判決，應適用民事訴訟法第436條之20之
30 規定，依職權宣告假執行。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經

01 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
02 敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條之20。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

05 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

06 法 官 陳學德

07 以上為正本，係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
09 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
10 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
11 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
12 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。並應繳納上訴
13 費新臺幣1500元，如未繳納，依民事訴訟法施行法第9條之規
14 定，認當事人明知上訴要件有欠缺，逕以裁定駁回其上訴。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

16 書記官 賴恩慧