

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

113年度中小字第3852號

原告 陳濬睿

被告 黃菊英

訴訟代理人 吳裕欽

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬參仟玖佰參拾柒元，及自民國一一三年七月二十三日起至清償日止，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，其中新臺幣玖佰柒拾參元由被告負擔，並自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；如被告願以新臺幣柒萬參仟玖佰參拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

理由要領

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告自民國112年7月1日起至113年6月30日止，向被告承租門牌號碼臺中市○○區○○街000號15樓之5房屋（下稱系爭房屋），應於每月1日前給付租金新臺幣（下同）38,000元，押金76,000元（下稱系爭租約）。原告於113年6月28日清潔完畢返還房屋，請求被告返還押租金76,000元，被告卻拒不返還，爰依系爭租約之法律關係，請求被告返還押金等語。並聲明：被告應給付原告76,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：系爭房屋有如附表之損壞，且系爭房屋之臥室床底下、陽台外有煙頭，又系爭租約有記載牆壁禁止黏貼膠

01 帶，另原告退租前3個月說要將主臥室之彈簧床換成自己
02 的，結果3個月後原告就搬走，致使被告支出搬運費用，故
03 原告有違約等語置辯。並聲明：駁回原告之訴。

04 四、本院之判斷：

05 (一)原告主張其自112年7月1日起至113年6月30日止，向被告承
06 租系爭房屋，應於每月1日前給付租金38,000元，原告另有
07 繳付押金76,000元，被告迄今仍未返還押金76,000元一情，
08 業據提出系爭租約為證（見卷第17-21頁），且為被告所不爭
09 執，堪信為真。

10 (二)至原告主張被告應返還押金76,000元，則為被告所否認，並
11 以前詞置辯，又兩造對水瓦斯、感應磁扣費用部分不爭執，
12 是本件應審究者為被告抗辯原告應支付如附表所示之費用乙
13 節，是否有理由？經查：

14 1.依國內一般之房屋租賃實務，習慣於租賃契約中約定承租人
15 應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務。而
16 所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，固係指承
17 租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法
18 使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程
19 度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態
20 而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著
21 時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油
22 漆、燈具），本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回
23 復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保
24 護之權利。然除此之外，承租人因過失致租賃物有毀損情
25 況，仍負有回復原狀之義務，如不回復，出租人即得請求支
26 付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，並從押金中扣抵
27 所支出之費用。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事
28 實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

29 2.被告固辯稱系爭房屋有如附表之損壞情形，且該損壞情形皆
30 非自然耗損，並提出系爭房屋損壞情形明細及系爭房屋出租
31 前、後之照片為據（見卷第125-139頁）。惟被告所提出系爭

01 房屋出租前之照片，並非就附表所示之各項目拍攝之照片，
02 無法作為逐一比對之對象，且原告就實際屋況是否如被告所
03 提出之出租後照片亦有爭執（見卷第171頁），則被告就其
04 所提出之出租後照片即為原告交屋當時之狀況一節即應進行
05 舉證之責，惟被告就此並未舉證，且證人即被告出租系爭房
06 屋時之仲介人員游絲媛於言詞辯論程序時到庭具結證稱：

07 「（電視螢幕於出租時有無檢查？）這部分我沒有注意到。
08 刮傷非常小，我認為是使用痕跡，沒有造成螢幕損壞，租屋
09 本來就會有使用痕跡。」、「（原告承租房屋時據你所知及
10 你所看到的情形？）沒有，也沒有寵物味道。」、「（為何
11 被告稱他的床有貓抓傷的痕跡也有損壞？）是被告前一個房
12 客有養寵物，違反禁止養寵物的條款，被告的床、窗簾才會
13 有受損毀壞。」、「（原告在搬走之前，將房屋交還被告時
14 的清潔狀況？）有符合一般交屋標準，很乾淨。」、「（對
15 於被告請求清洗冷氣費用是因為有煙味？）有一點霉味，但
16 沒有煙味。」等語（見卷第170-171頁），有言詞辯論筆錄
17 在卷可憑。是依原告主張及證人游絲媛之證述內容，原告於
18 搬離系爭房屋時，應已將屋內環境清潔乾淨，且前房客養貓
19 致次臥室彈簧床有遭寵物抓傷痕跡，即在原告承租系爭房屋
20 之前。是以，被告就原告所交付之屋況即為出租後照片所示
21 之損害情形，即未盡其舉證之責。況房屋內之陳設本有隨著
22 時間之經過而產生折舊及自然耗損現象之情形，尚不能僅因
23 房屋內各設施未如出租前之狀態，即認為承租人有未盡善良
24 管理人之注意義務，並令其負損害賠償之責。另被告稱原告
25 退租前3個月說要將主臥室之彈簧床換成自己的，結果3個月
26 後原告就搬走，致使被告支出搬運費云云。原告上開要
27 求，被告亦盡心協力完成，但是被告本可要求原告自行搬
28 運，而本院認兩造既未約定搬運費，則被告協助搬運，僅
29 係「好意施惠行為」，非能作為被告對原告請求搬運床墊費
30 用之依據。準此，被告辯稱系爭房屋內有附表所示之損害情
31 形，認原告應負損害賠償責任云云，洵屬無據。

01 (三)復按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
02 租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
03 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
04 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判
05 例意旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行
06 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
07 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於
08 抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年
09 度台上字第1631號民事判決參照）。再按二人互負債務，而
10 其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方
11 之債務，互為抵銷，民法第334條第1 項前段亦定有明文。
12 押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債
13 務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或
14 其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關
15 係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件
16 成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃
17 關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返
18 還承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃
19 物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債
20 務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而
21 返還餘額。從而，兩造系爭租約既因租約屆滿而終止，則被
22 告應負返還押租金之責。原告對於水費273元及瓦斯費1,570
23 元部分因用水及用瓦斯時間在尚未清空系爭房屋其間而不爭
24 執（見卷第172頁），且此部分有被告所提欣中天然氣公司
25 銷售明細、臺灣自來水公司繳費憑證在卷可參（見卷第143-
26 145頁），至電費3,101元部分因繳費憑證上載明「預繳電
27 費」，無法確認用電時間，被告復未舉證證明該費用之支出
28 係於原告尚未搬離系爭房屋前系爭房屋所應繳納之費用，是
29 此部分自無從為有利於被告之認定，故原告所應給付者乃水
30 費273元及瓦斯費1,570元。經扣除原告應負擔之水費273元
31 及瓦斯費1,570元，以及原告同意給付之感應磁扣費用220元

(見卷第171頁)後，被告需返還押金73,937元(計算式：76,000－000－0,570－220＝73,937)。

五、綜上所述，原告依據系爭租約之法律關係，請求被告給付原告73,937元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日(即113年7月23日)起至清償日止，按週年利率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。

六、本判決就原告勝訴部分，係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應由本院依職權宣告假執行及得供擔保免為假執行。

七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額(第一審裁判費1,000元)，依民事訴訟法第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項加給利息。

中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向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法令之具體事實)，如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
書記官 許靜茹

【附表】：

項次	項目	費用
1	電費	3,101元
2	水費	273元

(續上頁)

01

3	瓦斯費	1,570元
4	室內清潔費	19,000元
5	冷氣保養清洗	14,400元
6	感應磁扣遺失	220元
7	液晶電視機刮損	3,000元
8	搬運主臥室床墊費用	7,000元
9	次臥室彈簧床遭寵物抓損脫線	12,000元