

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4939號

原告 陳彥宇

被告 馬元廷

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國112年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

理 由 要 領

一、原告主張略以：

被告向原告承租臺中市○區○○路○段000000號12樓1201、1202、1203、1205、1206、1207號等共8間套房（下稱系爭套房）供營業用，並在民國113年東窗事發後將我封鎖Line並拒絕返還我押金新臺幣（下同）96,000元，爰依提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告96,000元，及自113年4月30日起起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告答辯略以：

原告於系爭套房經營應召站，於113年4月23日遭警方查獲後來電告知被告系爭套房已不適合做應召站等相關不法情事，故要求提前退租，並答應期限內搬離，依兩造約定原告未租滿1年提前終止只退還1個月押金，又被告於113年5月1日請施工人員至現場，發現冷氣開著、食物殘渣滿地、冰箱門也未關、門鎖遭破壞、房間髒亂毀損，被告只能雇請工人清運維修費用102,900元、維修期間造成113年6至8月無法出租之營業損失、被告租期間尚積欠電費9,535元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

01 (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，
02 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按押租金在擔保承租
03 人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租
04 人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債
05 務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所
06 許（最高法院83年台上字第2108號判決要旨參照）。又按押
07 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
08 消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之
09 押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始
10 生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決
11 要旨參照）。

12 (二)兩造就系爭房屋簽立系爭租約，並交付被告押租金共96,000
13 元，兩造合意終止系爭租約，原告已將系爭房屋返還被告，
14 被告尚未歸還等情，有卷附兩造對話截圖（本院卷第51至55
15 頁），復為被告所不爭執，首堪認定。

16 (三)而原告主張被告應返還前開押金，被告則為否認，並以前揭
17 情詞置辯，並提出東旭裝潢有限公司報價單、統一發票、照
18 片等件為憑（本院卷第57至71頁、113至121頁），依上開報
19 價單、統一發票載明被告確實於113年5月1日間支付1201、1
20 202、1203、1205、1206、1207號系爭套房清潔費用39,000
21 元、鋁門窗掉落更新21,000元、玻璃破損換新7,000元、門
22 鑰匙孔破損門片鎖更新18,000元、垃圾清運13,000元，共計
23 102,900元，核與卷附照片房間遭破壞髒亂之嚴重程度大致
24 相符，原告雖否認上情且空言辯稱退租時有將系爭套房整理
25 好之照片給被告，卻無提出任何反證以明其實（本院卷第12
26 6頁），是被告所提出之證據資料已達證據優勢程度，其抗
27 辯足堪採信，而上開修繕費用已足抵充原告之押租金，已無
28 剩餘押租金可退還原告，則原告請求，應屬無據。

29 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告返還押金
30 96,000元，及自113年4月30日起至清償日止，按週年利率百
31 分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

01 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
02 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
03 敘明。

04 六、末按小額訴訟，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用
05 額；訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第436條
06 之19第1項、第78條分別定有明文。本件訴訟費用經核為裁
07 判費1,000元，爰依前揭規定，確定如主文第2項所示。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
09 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
10 法 官 陳嘉宏

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 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
15 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
16 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
17 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
19 書記官 林佩萱