

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857號

原告 林色珍

被告 江金郎

上列當事人間返還押金事件，本院於民國113年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）5萬元。嗣於本院民國113年12月6日言詞辯論程序將聲明更正為：後述原告聲明所示（本院卷第343頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，符合上揭規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造房屋租賃契約自111年3月1日起至112年2月28日止（下稱系爭租約），承租門牌號碼臺中市○○街000號（下稱系爭房屋），嗣後並無續租。又原告並無積欠被告租金，被告卻於4月底要求原告轉租之五位房客全部搬離。而原告於4月底已將鑰匙交還予被告，回復原狀並經被告點交完畢，被告卻不退還5萬元押金予原告。被告亦應給付紗窗及3A洗臉盆維修費共計9,655元之一半費用（下稱系爭維修費）。並聲明：被告應給付原告5萬5000元，及自112年4月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告租約期滿，依租賃契約之約定，有修復及復原等義務，惟尚有電熱水器之自動控制、窗簾、牆壁之鐵釘及貼紙等未處理。原告於113年2月28日租期屆滿後，僅係交

01 還鑰匙表明不再續租，系爭房屋內部家電配備與部分器具用
02 品毀損，經被告告知，原告迄今仍未修復。再者，原告本應
03 給付5月份租金2萬5000元、器具毀損修復費用17萬6400元，
04 大於被告應給付予原告之押金5萬元，早已抵充無餘，資為
05 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請
06 准宣告免予假執行。

07 三、得心證之理由：

08 (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，
09 民事訴訟法第277條本文定有明文。次按押租金在擔保承租
10 人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租
11 人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債
12 務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所
13 許（最高法院83年台上字第2108號判決要旨參照）。又按押
14 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
15 消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之
16 押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始
17 生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決
18 要旨參照）。

19 (二)原告主張系爭房屋之租約已因租期屆滿而消滅，被告尚未返
20 還系爭房屋租約之押金五萬元等情，業據其提出系爭租約為
21 證（本院卷第19-26頁），被告並未爭執，此部分事實，堪
22 認實在。而原告主張被告應返還前開押金及系爭維修費共5
23 萬5000元，被告則為否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前揭說
24 明，被告自應就其抗辯可抵充押金之租金、器具毀損修復費
25 用(房間加外走道髒污清潔、房間加外走道油漆工程、自動
26 控制系統故障維修、自動控制系統檢修、樓梯走道油漆工
27 程、窗簾安裝、書桌椅毀損)事實負舉證責任。茲就被告抗
28 辯抵扣之項目及金額，分述如下：

29 1. 租金：0元

30 被告主張原告積欠5月份租金2萬5000元未繳交，原告則抗辯
31 被告已於4月底將租客趕離系爭房屋，故無需繳交5月份租

01 金。經查，系爭租約已於同年2月終止，則後續兩造間是否
02 存有租賃契約關係，自屬有疑，且就此部分被告迄未能舉證
03 以實其說，依法自難為有利於被告之認定，是被告主張原告
04 應給付租金2萬5000元云云，難認可採。

05 2. 房間加外走道髒污清潔：0元

06 被告主張因清潔3至6樓樓層房間及外走道，支出清潔費用7
07 萬2000元，業據提出估價單、現場照片為證（本院卷第175-
08 183、337頁），原告則抗辯其返還房屋時已經打掃過等語。
09 經本院於113年11月4日至現場履勘，有履勘筆錄1件及現場
10 照片40張附卷可稽（本院卷第297-235頁），檢視上開照片，
11 自難認定原告有何逾越合理使用之髒汙而有未整理清除之情
12 形；而出租人收回房屋後，無論自行住用或另行出租，整理
13 清潔房屋本屬維護房屋所須支出之成本，無由請求承租人負
14 擔，被告此部分主張，顯不合理，亦是無據，自難准許。

15 3. 房間加外走道油漆工程：3萬1500元

16 被告主張房間牆面有髒污及掛勾痕跡未清理，支出4萬5000
17 元，業據提出估價單、現場照片為證，本院參酌履勘筆錄及
18 現場照片，認僅有3A、3C、5A、5B、6B、6C、7A共計7間牆
19 面有明顯髒污需要粉刷，足認被告有支出前揭恢復原狀之相
20 關費用之必要，是被告主張房間加外走道油漆工程3萬1500
21 元（計算式：4,500元×7間＝3萬1500元），為有理由。逾此範
22 圍之請求，則屬無據，應予駁回。

23 4. 自動控制系統故障維修：6,000元

24 被告主張自動控制系統因電線編號被更動過，造成電氣箱無
25 法使用，支出維修費6,000元，業據提出估價單、現場照片
26 為證，本院參酌履勘筆錄及現場照片，堪認6樓電氣箱有維
27 修之必要，原告雖抗辯未動過電氣箱，惟未據原告說明何以
28 如此，實難認為此為原告正常管理維護使用下所呈現狀態，
29 自應由原告負回復原狀之修繕責任。故被告主張6樓電氣箱
30 維修費6,000元，為有理由。

31 5. 自動控制系統檢修：1,500元

01 被告主張3至5樓電氣箱需檢修是否有故障，支出檢修費4,50
02 0元，業據提出估價單、現場照片為證，本院參酌履勘筆錄
03 及現場照片，3樓及4樓電氣箱可正常使用，認僅有5樓有檢
04 修之必要。故被告主張5樓電氣箱維修費1,500元，為有理
05 由。

06 6. 樓梯走道油漆工程：6,000元

07 被告主張因3至6樓樓梯間牆壁油漆剝落，而需重新粉刷油漆
08 並支出2萬4000元，業據提出估價單、現場照片為證，本院
09 參酌履勘筆錄及現場照片，應僅有4至5樓樓層牆壁有大面積
10 油漆剝落，而有粉刷之必要，其餘樓層間牆面未見有明顯油
11 漆剝落情形。從而，被告主張4至5樓油漆費用6,000元，為
12 有理由。逾此範圍之請求，則屬無據。

13 7. 窗簾安裝：0元

14 被告主張窗簾未恢復原狀，支出維修費1萬2000元，業據提
15 出估價單、現場照片為證，本院參酌履勘筆錄及現場照片，
16 窗簾可自行安裝恢復，原告於言詞辯論程序中亦陳稱願自行
17 將窗簾安裝上去，故無從認定被告確實受有損害，被告此部
18 分之抗辯，即難憑取。

19 8. 書桌椅：4,500元

20 被告主張房間書桌椅1組損壞，支出維修費4,500元，業據提
21 出估價單、現場照片為證，本院參酌履勘筆錄及現場照片，
22 認3D房間書桌椅桌腳毀損，已無法正常使用，確有修復之事
23 實，被告此部分主張，勘認有據。

24 (三)綜上，被告以押金及系爭維修費共5萬5000元抵充原告未償
25 付之前開器具毀損費用5萬7900元【計算式：3萬1500元+6,
26 000元+1,500元+6,000元+4,500元+8,400(營業稅)=5萬
27 7900元】，已無剩餘押租金及系爭維修費可退還原告，則原
28 告請求被告返還押租金及系爭維修費共5萬5000元，應屬無
29 據。

30 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
31 及系爭維修費5萬5000元，及自112年4月30日起至清償日

01 止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁
02 回。

03 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
04 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
05 敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
08 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

09 法 官 陳學德

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
18 書記官 賴恩慧