

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中小字第3801號

原告 李冠志

被告 王宏洋

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國115年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣27,513元，及自民國114年8月23日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔新臺幣1,179元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加計按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行；但被告如以新臺幣27,513元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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。

貳、實體部分

一、原告主張：原告民國113年4月26日向被告承租門牌號碼臺中市○區○○○○街00巷0○0號4樓A室房屋（下稱系爭房屋），雙方簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自113年5月1日起至114年4月30日止，原告依約給付被告押租金新臺幣（下同）35,000元，並於114年4月28日與被告完成系爭房屋點交，原告業已遷出系爭房屋，被告迄今拒不返還押租金，爰依法提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告35,000元，及自114年5月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：依系爭租約第5條第2項，押金應於被告檢視無誤

01 後於10個工作天內無息返還，114年4月28日系爭房屋點交後
02 隔日，伊以簡訊通知原告系爭房屋有諸多問題，被告為此花
03 費地板修繕31,237元、保潔墊1,300元、清潔公司浴廁清洗
04 2,500元、牆面油漆4,075元、房間及客廳清潔1,650元、原
05 告使用未繳納之水電費1,487元，共計42,249元，經扣除押
06 租金35,000元後，原告尚應再給付被告7,294元等語，資為
07 抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)
08 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、得心證之理由：

10 (一)原告主張向被告承租系爭房屋，雙方簽訂系爭租約，約定租
11 賃期間自113年5月1日起至114年4月30日止，原告依約給付
12 押租金35,000元予被告，原告於114年4月28日點交並遷出系
13 爭房屋等情，業據提出系爭租約為證（見本院卷第53至59
14 頁），亦為被告所不爭執，應堪信為真實。

15 (二)本件原告請求被告返還押租金35,000元，被告則以前詞置
16 辯，茲就被告抗辯應自本件押租金中扣除之各筆款項，分述
17 如下：

18 1.原告於本院言詞辯論期日到庭自陳同意支付被告系爭房屋之
19 水電費1,487元（見本院卷第151頁），自應從本件押租金中
20 扣除。

21 2.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
22 即為成立，為民法第153條第1項所明定，契約當事人即應受
23 拘束（最高法院113年度台上字第1624號判決意旨參照）。
24 原告於本院審理中自陳：地板原先就有壞掉，而且先前討論
25 時僅要伊負擔修房間地板費用6,000元，當時伊同意用6,000
26 元賠償，故地板費用被告最多只能跟伊要6,000元等語，並
27 提出對話紀錄為證（見本院卷第131頁、第151至152頁），
28 是原告既已同意被告得扣除地板修繕費用為6,000元，兩造
29 就此達成意思表示合致，被告自應受此約定拘束。雖原告嗣
30 又翻異前詞表示無法看出有修繕系爭房屋房間地板，不願給
31 付地板修繕費用6,000元等語，惟被告既已提出地板修繕照

01 票、晟佳企業有限公司請款單、統一發票原本等件為證（見
02 本院卷第81、99、101頁），上開請款單亦分列房間及客廳
03 之修繕費用，顯見被告就系爭房屋之客廳、房間地板，確已
04 進行修繕，且原告對於上開證物之形式真正既無爭執，僅泛
05 言拒絕給付，自非可採。

06 3.次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
07 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之
08 狀態；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出
09 租人負擔，民法第423條、第429條第1項分別定有明文。是
10 以，出租人既以租賃物提供使用而收取租金利益，即應有保
11 持合於約定使用、收益之狀態之義務，若租賃物於正常使用
12 下，發生不合於使用收益之狀態，原則上應由出租人負擔修
13 繕費用，不能要求承租人負責修繕，因此在租約終止時，承
14 租人所應回復原狀之範圍，即不包含本應由出租人負責修繕
15 之範圍，況且，房屋及附屬設備、裝潢、傢俱隨著時間之經
16 過及日常生活之使用，本即有折舊及自然耗損之問題，是以
17 承租人之回復原狀義務，並非租賃物之原來狀態，而係應有
18 狀態。經查，被告抗辯押租金應扣除保潔墊1,300元、浴廁
19 清潔費用2,500元、牆面油漆費用4,075元、房間及客廳清潔
20 費用1,650元等語，固提出對話紀錄及照片為證（見本院卷
21 第71至75頁），惟自上開現場照片觀之，系爭房屋浴廁、牆
22 面、客廳、房間等，均無明顯污損或遭人為損壞之痕跡，被
23 告所稱髒汙，應屬正常使用之自然耗損範圍，而保潔墊之費
24 用則為原告所否認，且保潔墊為消耗品，正常使用下1至2年
25 即應更換，是保潔墊之費用亦屬合於約定方法使用所造成之
26 自然耗損，依前揭說明，自不得請求原告賠償上開費用。

27 4.基上，本件押租金35,000元經扣除水電費1,487元、地板修
28 繕費用6,000元後，原告尚得請求被告返還27,513元（計算
29 式：35,000元－1,487元－6,000元＝27,513元）。

30 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定
03 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
04 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
05 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
06 據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦
07 有明定。本件原告對被告之押租金債權，核屬無確定期限之
08 給付，既經原告提起本訴，起訴狀繕本於114年8月12日寄存
09 送達被告（見本院卷第29頁），經10日即於114年8月22日發
10 生效力，被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告得請求被
11 告給付自114年8月23日起至清償日止，按年息百分之5計算
12 之法定遲延利息。至於原告主張遲延利息應自114年5月1日
13 起算，尚乏依據。

14 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付27,5
15 13元，及自114年8月23日起至清償日止，按年息百分之5計
16 算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分請求，為無理
17 由，應予駁回。

18 五、本判決原告勝訴部分，係適用小額程序為被告敗訴之判決，
19 依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。又
20 被告就其敗訴部分，陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，
21 核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第436條之19第1
23 項、第91條第3項。

24 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
25 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
26 法 官 楊雅婷

27 以上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 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
31 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

01 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

02 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

03 書記官 游欣偉