

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中小字第782號

原告 羅培珊

被告 周明玉

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國114年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣9,474元，及自民國113年12月30日起至清償日至，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1,000元由被告負擔新臺幣800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。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：被告應給付原告新臺幣(下同)11,800元，及自民國113年12月15日起按年息百分之5計算之利息。嗣於本院言詞辯論程序期日，變更利息起算日為113年12月30日（見本院卷第87頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：原告於112年12月15日向被告承租門牌號碼臺中市○○區○○路000巷00號8樓之9號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定每月租

01 金為5,900元，租期自112年12月15日起至113年12月15日
02 止，原告並依約給付押租金11,800元。租期屆滿前被告告知
03 退租後須扣除清潔費2,000元，原告基於信賴而未進一步清
04 掃，不料被告嗣後改稱清潔費非2,000元，經原告多次催討
05 仍拒不返還押租金。為此，爰依法提起本訴，請求被告返還
06 押租金等語。並聲明：被告應給付原告11,800元，及自113
07 年12月30日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

08 二、被告則以：原告破壞系爭房屋之設備及牆面，致其受有財物
09 損失，應自押租金中扣除，經扣除應由原告繳納之水費108
10 元、電費218元，及修繕系爭房屋之油漆費3,500元、清潔費
11 2,000元、衣櫥4,000元、冰箱缺角100元，被告應返還原告
12 之押租金為1874元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
13 回。

14 三、得心證之理由：

15 (一)原告主張於112年12月15日向被告承租系爭房屋，並簽訂系
16 爭租，約定每月租金為5,900元，租期自112年12月15日起至
17 113年12月15日止，原告已依約給付押租金11,800元，並於
18 租期屆滿後遷出系爭房屋等情，業據提出系爭租約為證（見
19 本院卷第17、19頁），亦為被告所不爭執，應堪信為真實。

20 (二)本件原告請求被告返還押租金11,800元，被告則以前詞置
21 辯，茲就被告抗辯應自本件押租金中扣除之各筆款項，分述
22 如下：

23 1.原告於本院言詞辯論期日自陳同意支付被告系爭房屋之水費
24 108元、電費218元（見本院卷第88頁），自應從本件押租金
25 中扣除。

26 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
27 即為成立，為民法第153條第1項所明定，契約當事人即應受
28 拘束（最高法院113年度台上字第1624號判決意旨參照）。
29 被告抗辯本件押租金應扣除清潔費2,000元，原告於本院言
30 詞辯論期日表示：伊在簡訊內確實有同意被告扣2,000元作
31 為清潔費用，簽約時也有口頭告知會扣2,000元的清潔費

01 用，伊也同意，但因為之後總總讓伊覺得被告不誠實，故現
02 在不同意扣除等語（見本院卷第89頁），則原告既已同意被
03 告得扣除2,000元作為清潔費用，兩造就此達成意思表示合
04 致，原告自應受此約定拘束，是被告抗辯本件押租金應扣除
05 清潔費2,000元，洵屬可採。

- 06 3.次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有
07 生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租
08 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依
09 物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不
10 在此限；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物
11 有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第43
12 2條、第455條分別定有明文。又所謂對於租賃物之保管，應
13 視租賃物之內容、種類與性質而定，其可能包括對於租賃物
14 之保護、管理、清潔之維持與必要之保養（例如對於承租房
15 屋之必要打掃與垃圾清運、逢豪雨或颱風時，應關閉可能吹
16 進風雨之窗戶等）。所謂回復原狀，除當事人有特別約定
17 外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，是而租賃物
18 返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何種明
19 示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定方法使用
20 收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、
21 一般交易習慣及誠信原則，而非回復租賃物之原有狀態。本
22 件被告抗辯系爭房屋因原告之故意、過失行為致牆面有污損
23 之情形，固提出現場照片為證（見本院卷第66頁後方照
24 片），惟自上開照片觀之，系爭房屋牆面雖有部分污損之痕
25 跡，然該等污損並非嚴重，而系爭房屋業經原告租用1年，
26 該等污損尚屬正常使用之自然耗損範圍，依上開說明，系爭
27 房屋牆面之污損情形既屬正常使用所生自然耗損，被告抗辯
28 原告應賠償其油漆費用3,500元，自屬無據，不應准許。
- 29 4.再按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
30 租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。本件租賃關係既已
31 消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，從而其請求出租

01 人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108
02 號判決意旨參照）。是出租人倘抗辯有應抵充之債務數額，
03 此乃有利於出租人之事實，應由出租人負舉證之責任。本件
04 被告抗辯於交付系爭房屋予原告使用時，衣櫥抽屜完好、冰
05 箱亦無缺腳，即應由被告就此部分之事實負舉證責任，然觀
06 諸被告所提證物、影片，或無從由拍攝畫面證明衣櫥及冰箱
07 是否完整無缺，或係於原告退租後拍攝，均無法證明衣櫥及
08 冰箱交付原告時之狀態。且依被告自陳系爭房屋內之衣櫥至
09 少已使用7、8年（見本院卷第91頁），本身即可能因年久耗
10 損，原告則主張於租賃期間內係正常使用系爭房屋，並視自
11 身需求維護修繕至可使用狀態，亦符常情。準此，被告以估
12 計之修繕費用扣抵押租金云云，自無可採。

13 5.基上，本件押租金11,800元經扣除水費108元、電費218元、
14 清潔費2,000元後，原告尚得請求被告返還9,474元（計算
15 式：11,800元－108元－218元－2,000元＝9,474元）。

16 （三）未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
19 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定
20 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
21 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其
22 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
23 據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦
24 有明文。原告對被告之押租金返還請求權，核屬無確定期限
25 之給付，被告自陳原告已於113年12月18日請求返還（見本
26 院卷第88頁），被告迄未給付，自應負遲延責任。是原告請
27 求被告自113年12月30日起至清償日止，按年息百分之5計算
28 之法定遲延利息，於法並無不合。

29 四、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告給付原告9,47
30 4元，及自113年12月30日起至清償日止，按年息百分之5計
31 算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分請求，為無理

01 由，應予駁回。

02 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，
03 依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第439條之19第1
05 項、第91條第3項。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
07 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
08 法 官 楊雅婷

09 以上為正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
13 應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日
15 書記官 游欣偉