臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

115年度中小字第3057號

原　　告　鑫富勝生技股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　劉宜鑫

被　　告　林志鵬

000000000000000000

上列當事人間返還押金事件，本院於民國115年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣1萬2000元，及自民國115年3月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1500元由被告負擔。

本判決第1項得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：原告向被告承租門牌號碼臺中市○○區○○路000○0巷0號1樓及地下室(下稱系爭租約)，並依約交付押金新臺幣(下同)1萬2000元。租期屆滿後，兩造已於民國115年3月15日完成房屋點交，被告並交付押租金支票，嗣原告發現支票受款人名稱與原告現行公司登記名稱不一致，即通知被告請求重新開立受款人為原告現行公司名義支票、銀行匯款或給付現金等方式返還，被告迄未返還，爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告1萬2000元，及自115年3月16日起自清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告抗辯：對兩造間存有系爭租約法律關係，且系爭租約業已屆期，被告開立系爭租約受款人為系爭租約上承租人公司名稱支票以代押金之返還等情，固不爭執，惟原告因自身公司改名卻未提供變更證明文件與被告，復自行退還支票，此

乃應歸責原告自身之事由。又原告於租賃期間未盡善良管理人注意義務，致系爭租屋處前院木棧板毀損、盆栽櫻花樹枯死，被告依法主張行使抵充權。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(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，民事訴訟法第277條本文定有明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決要旨參照）。

(二)原告主張系爭租約已因租期屆滿而消滅，被告尚未返還系爭房屋押金1萬2000元等情，業據其提出房屋終止契約同意書、兩造及證人即被告出租系爭房屋時之仲介人員陳詩雅對話紀錄、支票照片、臺中市政府公司變更登記函、公司變更登記表在卷可稽（本院卷第23-63頁），為被告所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前揭說明，被告自應就其抗辯可抵充押租金之器具毀損修復費用(毀損前院木棧板、致盆栽櫻花樹枯死)事實負有舉證責任。

(三)就前院木棧板、盆栽櫻花樹枯死，被告辯稱前院木棧板因原告租賃期間未盡善良管理人注意義務，損壞前院木棧板，致被告受有損害，並舉相片為證。經查，系爭房屋交屋前未有交付前院木棧板為原告管理使用之證明。再查，於言詞辯論程序中，證人陳詩雅證述略以:簽合約時沒有特別講到這個植栽要特別注意這個樣子等語，有言詞辯論筆錄在卷可憑。是依證人陳詩雅證述內容，難認原告應對於櫻花樹盆栽負有照顧之責。是以，被告既未能證明系爭租約屆期後確有木棧板、盆栽櫻花樹枯死情事，係可歸責於承租人未負照顧義務所致損害，難認其據以抵充押租金為有理由。是原告請求被告返還押金1萬2000元，洵屬有據。

四、基上說明，被告應依契約第4條約定退還押租金1萬2000元及自租期屆滿後翌日即115年3月16日起至清償日止，按年息百

分之五計算之利息，為有理由，應予准許，並依民事訴訟法第436條之20、第389條第1項第3款規定依職權宣告假執行，暨核定訴訟費用為第一審裁判費1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　陳學德

以上為正本係照原本作成。

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，上訴於法不合，得逕予駁回，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　蔡秋明