

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南小字第567號

原告 日商英特愛酷信股份有限公司台灣分公司

法定代理人 小野田大輔

訴訟代理人 呂沁怡

被告 李志宏

訴訟代理人 周春勇

上列當事人間請求返還押金事件，經本院於民國112年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬壹仟柒佰肆拾貳元，及自民國一一二年三月十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔百分之百分之五十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）兩造於民國110年12月20日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告向被告承租臺南市○區○○路○段00號6樓10間房（下稱系爭房屋），作為原告員工宿舍之使用，租賃期限自111年1月5日起至112年1月4日止，租金每月新臺幣（下同）80,000元，押租保證金為160,000元。嗣於111年12月29日兩造合意提前終止系爭租約，並由被告之助理周春勇經理及房仲張先生現場點交設備沒問題，完成退租手續，但被告以原告應負擔111年8月31日水

01 管改管費用14,000元、111年11月23日通水管費用1,500
02 元、111年12月16日木地板復原費用6,500元，共計22,000
03 元（下稱系爭修復費用）為由，扣留押金22,000元不歸還
04 原告。兩造協商時，被告並未提出任何證明係原告員工之
05 原因造成水管阻塞，並堅持原告須負擔一半金額。111年2
06 月間第一次發生水管阻塞，導致淹水狀況，當下原告亦向
07 員工宣導廚餘不可倒入排水孔，員工經過淹水狀況都知道
08 會造成不便，都有遵守相關規定，但之後仍頻繁塞住無改
09 善，原告請來的通管師傅曾表示可能係大樓本身管線設計
10 問題，之後還是會有需要頻繁通管之可能等語。111年8月
11 4日被告僅告知會安排改管工程，獲得原告員工同意進入
12 施工，未提及任何費用支付乙事，111年11月23日再次阻
13 塞，被告安排師傅通管，依施工照片所示，僅拉出毛髮，
14 111年12月16日將8月弄開之木地板施工回復原狀。倘屬原
15 告員工使用不當造成一般管線阻塞，僅需通管即能改善，
16 且正常使用下，水管中有毛髮係正常情形，改管係與房屋
17 本身管線裝潢、設計不良有關，系爭租約第14條約定，房
18 屋及其內部附屬設備因自然之損壞有修繕之必要時，由被
19 告負責修理，管線部分屬自然損壞，應由被告負責修理，
20 被告扣留押租金22,000元，並無理由，爰依法提起本訴。

21 （二）對被告抗辯之陳述：被告應提出證據證明水管阻塞係原告
22 員工使用不當所造成，被告安排開地板、通管、地板恢復
23 施工前，均無提及費用必須由原告負擔一事，卻於111年1
24 2月29日點交、完成退租手續後，扣留押租金22,000元，
25 被告口頭告知原告應負擔系爭修繕費用，原告則表示倘被
26 告可以提出證據，原告願意支付等語。

27 （三）並聲明：被告應給付原告22,000元，及自起訴狀繕本送達
28 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

29 二、被告則以：系爭房屋之水管係因原告員工使用不當，導致阻
30 塞，並非水管設計不良，因原告自行通管不成，於111年8月
31 底請被告處理，因被告請的通管師傅亦通管不成，被告只好

01 請水電師傅來修繕，水電師傅表示要開挖地板才能確認阻塞
02 位置，因阻塞位置比較後端，所以必須在比較近端的水管部
03 分挖個孔，利用工具進入水管內，才順利將水管疏通，此次
04 挖孔通管就花費14,000元，並無改管。111年11月間原告又
05 通知被告水管塞住，被告就請通水管的公司來處理，通管費
06 用1,500元，之後確定沒有再塞住後，被告才請地板公司將
07 地板回復，原來的木地板係於107年1月間完工。於111年12
08 月29日終止系爭租約時，原告即已知悉水管管路之問題，有
09 口頭說好原告應負擔系爭修復費用等語資為抗辯。並聲明：
10 原告之訴駁回。

11 三、本院得心證之理由：

12 （一）關於兩造於民國110年12月20日簽訂系爭租約，約定由原
13 告向被告承租系爭房屋，作為原告員工宿舍之使用，租賃
14 期限自111年1月5日起至112年1月4日止，租金每月80,000
15 元，押租保證金為160,000元；因系爭房屋之水管阻塞，
16 被告於111年8月31日委請工人施工修繕，支出14,000元，
17 於111年11月23日委請工人通水管，支出1,500元，於111
18 年12月16日委請工人將地板回復原狀，支出6,500元（其
19 中卡扣地板材料3,500元、工資與清運3,000元）；嗣於11
20 1年12月29日兩造合意提前終止系爭租約，並於系爭租約
21 備註「承租方同意於中華民國111年12月29日提前解約，
22 放棄所有權利，雙方同意日後不得要求任何賠償」等語等
23 情，有系爭租約、星達工程行收據、一元衛生企業社免用
24 統一發票收據、峰俊企業社估價單各1份附卷可參（見本
25 院卷第45至63頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

26 （二）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
27 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按各當事人就
28 其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有
29 適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證
30 （最高法院99年度台上字第483號判決要旨參照。原告雖
31 主張：系爭房屋水管阻塞係與房屋本身管線裝潢、設計不

良有關，被告始會進行改管工程，依據系爭租約第14條約定，應由被告負責修理，被告不得要求原告負擔系爭修復費用22,000元云云，惟原告並未提出任何證據證明系爭房屋之水管管線有何設計不良，此外，觀之被告所提星達工程行收據，可知該工程行於111年8月31日施作之工程內容為6樓通排水、打壁/配排水管、通排水管、土水處理工程乙節，核與被告抗辯：該次工程係水電師傅開挖地板確認阻塞位置，因阻塞位置比較後端，所以必須在比較近端的水管部分挖個孔，利用工具進入水管內，才順利將水管疏通等語尚屬相符，可見該次工程僅係在水管某處挖孔，利用工具進入水管疏通，並非變更水管管線之設計，與改管無涉，是難認有原告上開主張係屬有據。另被告雖辯稱：系爭房屋之水管係因原告員工使用不當，導致阻塞云云，惟被告亦能未提出任何證據以實其說，自難據之為有利於被告之認定。

（三）次按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。查兩造均未能舉證證明系爭房屋水管阻塞係對造之過失行為所致，業如前述，而被告業已支出系爭修復費用22,000元，本院審酌水管阻塞可能與管線老舊以致排水功能不良及原告員工使用方式均有關，是由兩造各負一半責任，應屬合理。又關於木地板修復部分，係以更換新品為之，惟回復原狀係回復他方損害發生前之原狀，故此部分自應扣除應予折舊，而兩造均同意木地板耐用年數為10年，系爭房屋原來之木地板係於107年1月完工，至111年8月31日開挖時，已使用4年8月，被告支出之修復費用，其中地板材料費用為3,500元，扣除折舊後價值為2,015元（計算式如附件），再加計工資與清運費3,000元，木地板修復部分之實際損害金額應為5,015元。至系爭租約備註雖載有「承租方同意於中華民國111年12月29日提前解約，放棄所有權利，雙方

同意日後不得要求任何賠償」等語，然對此，被告辯陳：成立該約定時，已經知道本件水管管路的問題，但在口頭上，雙方已經有說好該部分仍要由承租人支付等語（見本院卷第72頁），原告則主張：那時候是說對方如果可以提出依據，其願意支付等語（見本院卷第72頁），可知本件紛爭並非上揭備註約定範圍內，自難據之為有利於原告認定之餘地。據上，原告就系爭修復費用既僅負一半之責任，即僅需負擔10,258元【計算式： $(14,000 + 1,500 + 5,015) \times 1/2 = 10,258$ 元；元以下4捨5入】，被告在該金額範圍內扣留租金抵償，自屬有理，則原告請求被告返還11,742元（計算式： $22,000 - 10,258 = 11,742$ ），為有理由，逾此部分，則屬無憑。

（四）復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。從而，原告請求被告給付11,742元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年3月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由。

四、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用；小額訴訟，法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第79條、第436條之19第1項分別定有明文。查本件之訴訟費用額為1,000元，爰斟酌兩造勝敗之情形，確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

五、本判決第1項乃依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民

事訴訟法第436條之20之規定，自應依職權宣告假執行。

據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第79條、第436條之19第1項、第436條之20，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 11 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
法 官 王參和

以上正本係照原本作成。

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。

對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不得為之。且上訴狀內應記載表明（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。

中 華 民 國 112 年 8 月 14 日
書記官 沈佩霖