

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南小字第785號

原告 王瑋琳

指定送達地址：臺南市○區○○路000  
0巷0號

被告 廖曉菁

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國113年11月20日言  
詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、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，依同法第436條之23、第436條第2  
項規定，亦為小額訴訟程序所適用。本件原告原起訴請求：  
被告應給付原告新臺幣（下同）3萬2,000元，及自起訴狀繕  
本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
息；嗣於民國113年10月4日言詞辯論期日陳稱：對被告抗辯  
如附表2編號3、4、13、16所示之2月管理費1,600元、清潔  
費7,000元、床頭牆壁費用中之6,000元、衣櫃門把300元，  
合計1萬4,900元，應自原告請求之押金中扣除等情不爭執，  
並變更聲明為：被告應給付原告1萬7,100元（原請求之3萬  
2,000元-1萬4,900元=1萬7,100元），及自起訴狀繕本送達  
翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本  
院卷第161頁）。經核原告上開所為，係屬減縮應受判決之  
事項，符合前揭法律規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

(一)原告向被告承租門牌號碼臺南市○區○○路00巷00號5樓房  
屋（下稱系爭房屋），兩造並於112年2月22日簽立「房屋租

01 賃契約書」(下稱系爭租約)，約定租賃期間自112年3月1  
02 日起至113年2月28日止，每月租金1萬6,000元，水費、電  
03 費、瓦斯費、電話費及網路費等、大樓管理費均由原告自行  
04 負擔，原告並繳交擔保金(押金)3萬2,000元予被告。113  
05 年2月28日系爭租約租期屆滿，兩造於同日點交房屋完畢，  
06 原告將房屋鑰匙交還被告，點交當日被告雖曾稱系爭房屋部  
07 分物品損壞須更換，惟未提出任何單據；詎點交完1個月  
08 後，被告傳送自行製作之損壞項目、金額列表予原告，拒不  
09 返還3萬2,000元押金。原告就被告抗辯如附表2編號3、4、1  
10 3、16所示2月管理費1,600元、清潔費7,000元、床頭牆壁費  
11 用中之6,000元、衣櫃門把300元，合計1萬4,900元，應自原  
12 告請求返還之押金中扣除不爭執；但其餘窗簾、地毯、床  
13 墊、藤椅及油漆等毀損部分，為正常使用痕跡或自然耗損，  
14 非原告飼養寵物或不當使用所致，且應包含於附表2編號4所  
15 示清潔費內，被告不得再向原告另行主張，若本院認定原告  
16 須賠償，應計算折舊。另原告在系爭房屋飼養之寵物僅有貓  
17 3隻，非如被告所辯貓11隻、鴨子1隻、老鼠4隻，原告並未  
18 違反系爭租約第9條第1項約定，被告不得請求原告給付違約  
19 金及自押金中扣除。為此，爰依系爭租約法律關係，請求被  
20 告返還押金1萬7,100元及利息等語。

21 (二)並聲明：被告應給付原告1萬7,100元，及自起訴狀繕本送達  
22 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

### 23 三、被告則以：

24 (一)原告前夫即訴外人沈立文前於111年2月7日向被告承租系爭  
25 房屋，原告自該時起即與沈立文共同居住在系爭房屋，嗣因  
26 沈立文告知被告，其與原告離婚需提早搬離該屋，兩造乃於  
27 112年2月22日簽立系爭租約。詎原告於租屋期間內，除約定  
28 可飼養之寵物貓3隻外，未經被告同意，在系爭房屋另飼養  
29 貓8隻、鴨子1隻、老鼠4隻，造成該屋裝潢、窗簾、地毯、  
30 藤椅、床頭牆壁、彈簧床墊、摺疊椅等有寵物抓痕、便溺等  
31 痕跡而毀損髒污，致被告受有如附表2編號4至7、10至17所

01 示金額之損害，依系爭租約第9條第4、5項、第10條第2項約  
02 定，應由原告負擔上開費用，原告並應依系爭租約第9條第1  
03 項約定，給付如附表2編號9所示之違約金1萬6,000元。又被  
04 告放置在系爭房屋內之微波爐，於原告退租後，經檢查發現  
05 損壞無法使用，依系爭租約第10條第2項約定，應由原告賠  
06 償如附表2編號8所示之費用；此外，原告尚積欠如附表2編  
07 號1至3所示之水費、電費及113年2月管理費未繳納，依系爭  
08 租約第5條約定，應由原告負擔。上開各項應由原告負擔之  
09 費用，共計8萬6,783元（項目、金額詳如附表2所示），原  
10 告給付之押金3萬2,000元，不足支付上開費用，依系爭租約  
11 第4條第4、5項約定，被告即無須返還押金予原告，原告請  
12 求並無理由等語，資為抗辯。

13 (二)並聲明：原告之訴駁回。

14 四、本院得心證之理由：

15 (一)原告主張於112年2月22日與被告簽立系爭租約，向被告承租  
16 系爭房屋，約定租賃期間自112年3月1日起至113年2月28日  
17 止，每月租金1萬6,000元，水費、電費、瓦斯費、電話費及  
18 網路費等、大樓管理費均由原告負擔，原告並繳交押金3萬  
19 2,000元；113年2月28日系爭租約租期屆滿，兩造於同日點  
20 交房屋完畢，嗣後被告以屋內裝潢、物品有毀損等為由，表  
21 示應由原告支付如附表2所示費用，拒絕返還3萬2,000元押  
22 金予原告等情，業據原告提出兩造間通訊軟體LINE（下稱LI  
23 NE）對話截圖為證（見113年度南司小調字第793號卷，第13  
24 至19頁），且為被告所不爭執，並與被告提出之系爭租約、  
25 兩造間LINE對話紀錄截圖內容相符（見本院卷第57至69頁；  
26 第91至97頁），此部分之事實，首堪認定。

27 (二)按系爭契約第4條第1、4、5項約定：擔保金（押金）由租賃  
28 雙方約定為2個月租金，金額為3萬2,000元，承租人（即本  
29 件原告，下同）於簽訂本契約之同時給付出租人（即本件被  
30 告，下同）；承租人如有欠繳租金、稅捐、水、電費及不當  
31 使用房屋而應負賠償責任或其他應付出租人而未付之一切債

01 務時，出租人得逕以押金優先扣抵之；出租人應於租賃關係  
02 終了（租期屆滿或終止租約），承租人結清租金、稅捐、  
03 水、電費及其他相關費用等債務後，並回復原狀交還房屋  
04 時，以匯款或轉帳方式無息返還之，此有該租約在卷可稽  
05 （見本院卷第59頁）。原告主張系爭租約屆期終止，且已點  
06 交返還系爭房屋予被告，其先前交付被告之3萬2,000元押  
07 金，於扣除原告不爭執之如附表2編號3、4、13、16所示2月  
08 管理費1,600元、清潔費7,000元、床頭牆壁費用中之6,000  
09 元、衣櫃門把300元等費用，合計1萬4,900元後，被告應返  
10 還押金1萬7,100元等情，惟為被告所否認，並以前詞置辯。  
11 則原告既已就其交付押金3萬2,000元經被告收受，且於租期  
12 屆滿時依約返還系爭房屋予被告之事實，提出證據資料為足  
13 夠之證明，被告抗辯原告尚有欠繳水、電費及不當使用系爭  
14 房屋而應負賠償責任或其他應給付出租人而未給付之債務存  
15 在，自上開押金逕行扣除後，已無剩餘金額可返還原告等  
16 情，拒絕返還押金1萬7,100元，自應由被告就其抗辯事由存  
17 在之事實，負舉證之責。茲就被告抗辯如附表2所示各項應  
18 自押金中扣除之項目內容及金額，析述如下。

19 (三)被告抗辯應由原告繳納之水費、電費部分（即附表2編號1、  
20 2）：

21 1.被告抗辯原告積欠如附表2編號1、2所示之水費及電費乙  
22 情，業據其提出系爭房屋113年4月水費通知單（用水期間11  
23 2年12月26日至113年2月26日，費用為318元）、繳費憑證、  
24 電費通知單（計費期間：112年12月25日至113年2月21日，  
25 費用為1,334元）及繳費憑證等為證（見本院卷第103、105  
26 頁），依系爭租約第5條第1、2款約定，租賃期間原告使用  
27 系爭房屋所生之水費、電費，均應由原告負擔，則被告抗辯  
28 上開原告於承租期間未繳納、嗣由被告代繳之水費318元及  
29 電費1,334元，共計1,652元，依系爭租約第4條第4項約定應  
30 自押金中扣除，核屬有據。

31 2.被告雖抗辯如附表2編號1所示水費其中76元、編號2所示電

01 費其中109元部分，係其為清理原告交還之系爭房屋，花費1  
02 個月時間，清理至113年4月1日止，系爭租約租期屆滿至同  
03 年4月1日止支出之水費、電費，應自押金中扣除云云（見本  
04 院卷第162頁），並提出繳費憑證為證（見本院卷第103、10  
05 5頁）；惟此尚非系爭契約約定應由原告繳納水、電費之範  
06 圍，被告亦未舉證證明其清理系爭房屋需費時1個月時間之  
07 必要，其此部分所辯，即難認有據。

08 (四)被告抗辯應由原告賠償之系爭房屋油漆、家具及裝潢毀損、  
09 清潔部分（即附表2編號5至8、10至15、17）：

10 1.被告抗辯如附表2編號5、6、10至15所示之全屋牆壁油漆、  
11 玄關窗簾、主臥室窗簾、地毯、藤椅2張、床頭牆壁（被告  
12 抗辯應由原告賠償8,000元，原告就其應賠償其中6,000元部  
13 分不爭執）、彈簧床墊、摺疊椅2張等，有寵物抓痕、便溺  
14 等痕跡而毀損髒污，或損壞無法使用，家具、裝潢等部分需  
15 換置新品，牆壁需重新油漆等情，業據其於本院審理中陳述  
16 甚詳（見本院卷第163頁，第215至217頁），並提出出租予原  
17 告前之系爭房屋照片、點交時系爭房屋髒汙毀損照片、主臥  
18 室窗簾及地毯髒污及毀損照片、主臥室床頭牆壁損壞照片、  
19 藤椅及彈簧床損壞照片、牆面髒污或遭啃咬、留有爪痕及油  
20 漆剝落情形照片、摺疊椅破損及沾滿貓毛照片、新都室內裝  
21 潢行窗簾及床頭壁估價單、地毯及藤椅價格截圖、彈簧床墊  
22 及摺疊椅價格截圖、系爭房屋清潔後及油漆後照片等為證  
23 （見本院卷第45至51頁，第53至55頁，第73至85頁，第109  
24 頁，第113至123頁）。

25 2.原告雖主張系爭房屋之窗簾、地毯、床墊、椅子、油漆毀損  
26 等，係正常使用痕跡，且應包含在被告已自押金中扣除之清  
27 潔費7,000元內（如附表2編號4所示），被告不得再另行自  
28 押金扣除，且如牆壁油漆等部分，於點交時被告並未告知原  
29 告有問題，過1個月才向其請求賠償並不合理云云，否認有  
30 何不當使用系爭房屋而應負賠償責任之情。惟依被告所提出  
31 之上開照片，可見系爭房屋中如窗簾、藤椅、床頭牆壁、主

01 臥室彈簧床墊等家具裝潢，確實有明顯爪痕及髒污痕跡（見  
02 本院卷第73至85頁），顯難認屬正常使用下自然耗損之範  
03 圍；復被告於審理中陳稱：113年2月28日點交返還系爭房屋  
04 當天，即已告知原告關於窗簾、家具、油漆等損壞情形，且  
05 當場拍照，點交那天原告都沒有主動跟我說家具的狀況，都  
06 是我自己發現，主臥室的落地窗簾甚至是被綁在一起，是我  
07 鬆開才發現毀損狀況，我才開始拍照並告訴原告這樣我沒有  
08 辦法租給下一個人，從原告退租到我檢視、拍攝毀損狀況  
09 前，都沒有出租給其他人使用等語明確（見本院卷第217  
10 頁），且觀諸系爭房屋中需檢視維修之家具、裝潢項目甚  
11 多，兩造間LINE對話紀錄截圖中，可見被告於113年4月1日  
12 傳送類如附表2之整理列表及全部照片、單據等資料予原  
13 告，並向原告稱：「終於整理完畢，總計如上」等語（見本  
14 院卷第91至97頁），可徵被告所辯其於點交當日即已告知原  
15 告系爭房屋毀損及髒汙情形並拍照，於113年4月1日通知原  
16 告，係因其至該日始整理計算完畢向原告請求賠償之費用明  
17 細及金額，並非至4月才告知原告交還系爭房屋時該屋有毀  
18 損及髒汙情形等語，堪可採信。是依上開卷內所附證據資  
19 料，堪認被告抗辯原告使用系爭房屋致家具、裝潢有如上所  
20 示之毀損、髒汙情形，確屬有據，依系爭契約第4條第4項、  
21 第9條第5項、第10條第2項約定，原告自應對被告負損害賠  
22 償之責，被告並得將賠償金額逕自由押金中扣除之。

23 3.按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減  
24 少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有  
25 訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；該項情形，債權人  
26 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第  
27 196條、第213條第1項及第3項分別定有明文。又依民法第19  
28 6條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定  
29 之標準，但以必要者為限。查被告請求原告賠償毀損之裝  
30 潢、家具修繕或購置新品部分，既係以新品替代舊品，揆諸  
31 前揭說明，自應將該等物品之折舊部分予以扣除，較為合

01 理。而被告於審理中自陳：系爭房屋內之家具、裝潢，係於  
02 110年5、6月間購入及設置等語明確（見本院卷第163、217  
03 頁），則距原告點交返還系爭房屋之日即113年2月28日，已  
04 使用約2年又9月，依行政院所頒什項設備分類明細表及固定  
05 資產折舊率表，窗簾之耐用年數為3年，地毯、椅凳、床、  
06 床頭櫃為5年，依平均法計算其折舊結果（即以固定資產成  
07 本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用年  
08 數平均分攤，計算折舊額），並參酌營利事業所得稅查核準  
09 則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用平均法者，以1  
10 年為計算單位；其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數  
11 相當於全年之比例計算之；不滿1月者，以1月計」計算，系  
12 爭房屋如附表2編號6、10至15所示之玄關窗簾、主臥室窗  
13 簾、地毯、藤椅2張、床頭牆壁、彈簧床墊、摺疊椅2張等，  
14 經計算折舊後，被告得請求原告賠償之金額各如附表3所  
15 示，合計為1萬1,899元（其中附表2編號13主臥室床頭牆壁  
16 部分，被告抗辯原告應賠償8,000元，原告於6,000元範圍內  
17 不爭執，原告減縮訴之聲明後，未再請求被告返還此範圍內  
18 經扣除之押金，而6,000元數額高於該項目經計算折舊後之  
19 價值4,333元，故此部分被告不得再另行自押金中扣除任何  
20 金額，爰不列入合計金額內，附此敘明）。

21 4.就附表2編號5即系爭房屋全屋牆面毀損、髒污需重新油漆粉  
22 刷部分，被告於審理中陳稱：因現在請師傅油漆1次都要3萬  
23 元以上，所以我自己施工，系爭房屋高度為3公尺，主臥室  
24 牆面寬度約2公尺，計算估計需粉刷之面積為2坪大小，因屋  
25 高相同，其他房間、空間也是如此計算，估計共粉刷約12坪  
26 面積；主臥室的牆面高度約一半以下都是貓抓的痕跡，但不  
27 能只漆這一半，會有色差，所以全部都需要重新油漆；客廳  
28 牆面留有黏貼物品後撕下來的痕跡及寵物啃咬痕跡，和室有  
29 疑似寵物嘔吐的噴射狀痕跡，整個牆面都有髒汙等語（見本  
30 院卷第163、215、216頁），並提出維修工程網路平台油漆  
31 工程行情資料（見本院卷第179頁）及前開系爭房屋油漆

01 前、後照片為證。本院審酌上開卷內所附證據資料，可見系  
02 爭房屋各廳室牆面確實有抓咬、髒汙、油漆嚴重剝落之情，  
03 難認屬正常使用痕跡，且被告確實已將系爭房屋重新油漆粉  
04 刷，縱為其自行施工，亦應准許其向原告請求維修施工之費  
05 用，始符公平原則，被告提出估算系爭房屋粉刷牆面面積大  
06 小之方式，亦堪認合理，惟該房屋牆面遭毀損、髒汙之面  
07 積，並非全部，而係約一半左右，業據被告於審理中自陳甚  
08 詳，已如前述，則依系爭房屋牆面髒汙之程度、範圍、及油  
09 漆粉刷之施工費用，應認被告請求原告賠償重新油漆粉刷系  
10 爭房屋牆面之金額，以6,000元（計算式：12坪×1,000元/坪  
11 ×損壞範圍1/2=6,000元）為合理。

12 5.至被告固提出網路購物平台微波爐價格截圖、裝潢毀損木工  
13 估價詢問結果對話截圖及沐沐清潔公司估價LINE對話內容截  
14 圖為證（見本院卷第87、111頁），抗辯原告返還系爭房屋  
15 時，微波爐已損壞無法使用，且裝潢（櫃、牆腳板、沙發、  
16 和室）毀損，次臥室床墊沾滿貓毛，原告應賠償如附表2編  
17 號7、8、17所示裝潢毀損修復費用、微波爐價格及次臥室床  
18 墊貓毛清理費用等語。惟查，就附表2編號7所示裝潢毀損部  
19 分，被告提出之裝潢毀損木工估價詢問結果對話截圖，並未  
20 列載估價之詳細項目或內容，被告亦未提出其所稱裝潢毀損  
21 之詳細項目內容，或毀損之相關證據資料。次就附表2編號8  
22 微波爐部分，原告於審理中主張：我退租時微波爐還是可以  
23 使用，只有使用痕跡，並沒有燒燬，且被告至113年4月始告  
24 知微波爐損壞，中間是否發生其他事情不得而知等語（見本  
25 院卷第163頁），被告於審理中亦自陳：微波爐整台都壞了，  
26 不能再使用，內部有燒燬的痕跡，微波爐我當初（點交時）  
27 沒有發現，是後來維修後才發現等語（見本院卷第163、217  
28 頁），可徵該微波爐是否於原告返還系爭房屋予被告時即已  
29 損壞，尚屬有疑，且被告亦未提出該微波爐毀損無法使用之  
30 相關證據資料以為證明。再就如附表2編號17所示次臥室床  
31 墊貓毛清理費用部分，被告固於審理中陳稱：貓毛清理收據

01 我本來請清潔公司估價2,000元，評估後覺得原告可能沒有  
02 能力支付，所以我自行清理，床墊翻起來都是貓毛等語（見  
03 本院卷第163頁）；惟卷內僅見被告提出沐沐清潔公司估價L  
04 INE對話內容截圖中所載「床墊清洗2,500元」之資料1份，  
05 被告嗣既未委請此清潔公司為實際清理，而係另委請悅室清  
06 潔企業社清理系爭房屋，此有悅室清潔企業社收據1張在卷  
07 可佐（見本院卷第109頁，即附表2編號4），而該收據內容  
08 僅記載「室內清潔」，未列載詳細項目及內容，則上開次臥  
09 室床墊貓毛清理是否如原告主張，已包含於原告不爭執扣除  
10 之附表2編號4清潔費用7,000元範圍內，尚難排除，被告復  
11 未就此部分提出其他證據資料為證，其抗辯自難認有據。從  
12 而，被告所辯應將附表2編號7、8、17裝潢毀損修復、微波  
13 爐、次臥室床墊貓毛清理等費用自原告押金中扣除，即難認  
14 有據。

15 (五)被告抗辯原告應賠償未經被告同意增加飼養寵物之違約金部  
16 分（即附表2編號9）：

17 被告固以原告除系爭租約約定可飼養之貓3隻外，未經被告  
18 同意，另飼養貓8隻、鴨子1隻、老鼠4隻為由（見本院卷第1  
19 64、215頁），抗辯依系爭租約第9條第1項約定，原告應賠  
20 償1萬6,000元違約金，被告得將此金額自押金中扣除，並提  
21 出被告與原告前夫沈立文之LINE對話紀錄截圖、沈立文提供  
22 之寵物照片等為證（見本院卷第203至209頁），惟均為原告  
23 所否認（見本院卷第162、164、214頁）。查被告於審理中  
24 自陳：上開沈立文提供之寵物照片，不知道是在何時拍攝，  
25 被告親眼在系爭房屋看見老鼠、鴨子等寵物出現的時間，是  
26 在111年9月間等語（見本院卷第215頁），則被告所稱見聞  
27 老鼠、鴨子等寵物出現在系爭房屋之時間，既係在兩造簽立  
28 系爭租約之前，且被告亦未就原告於系爭租約存續期間中，  
29 有何飼養約定以外寵物之違約情事，提出任何其他證據資料  
30 以實其說，其此部分所辯，自難認有據。

31 (六)綜上，被告抗辯依系爭租約第4條第4項約定，其得將如附表

01 2編號1、2所示之水費318元、電費1,334元，編號5所示之油  
02 漆費用6,000元，及如附表3所示之附表2編號6、10至12、1  
03 4、15折舊後之毀損賠償金額1萬1,899元，共計1萬9,551元  
04 自押金中扣除，要屬有據。原告給付被告之押金3萬2,000  
05 元，經扣除前開原告不爭執而未請求返還之1萬4,900元（包  
06 含如附表2編號3、4、16所示費用及編號13床頭牆壁費用中  
07 之6,000元），再扣除上開1萬9,551元後，已無剩餘，原告  
08 請求被告返還押金1萬7,100元，即無理由，應予駁回。

09 五、綜上所述，原告交付被告之系爭租約押金，經扣除被告依系  
10 爭租約第4條第4項約定得請求原告給付並逕行自押金扣抵之  
11 金額後，已無剩餘。從而，原告依系爭租約法律關係，請求  
12 被告返還押金1萬7,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
13 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予  
14 駁回。

15 六、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為訴訟費用之裁  
16 判時，應確定其費用額，民事訴訟法第78條、第436條之19  
17 第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用為1,000元（即第一  
18 審裁判費），依上開規定，應由敗訴之原告負擔。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
20 經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，  
21 附此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第436條之19第1  
23 項。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日  
25 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭  
26 法 官 陳 薇

27 以上正本係照原本作成。

28 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  
29 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  
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 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

01 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  
02 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  
03 實。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

書記官 謝婷婷

06 附表1：系爭租約條文內容（節錄）  
07

第四條 擔保金（押金）約定及返還	擔保金（押金）由租賃雙方約定為2個月租金，金額為新臺幣3萬2,000元整。承租人（即本件原告，下同）於簽訂本契約之同時給付出租人（即本件被告，下同）。 出租人收受擔保金（押金）後應另立收據交予承租人。 租賃關係存續中，承租人不得以任何理由請求退還押金。 承租人如有欠繳租金、稅捐、水、電費及不當使用房屋（即系爭房屋，下同）而應負賠償責任或其他應付出租人而未付之一切債務時，出租人得逕以押金優先扣抵之。 出租人應於租賃關係終了（租期屆滿或終止租約），承租人結清租金、稅捐、水、電費及其他相關費用等債務後，並回復原狀交還房屋時，以匯款或轉帳方式無息返還之。
第五條 租賃期間相關費用之支付	租賃期間，使用房屋所生之相關費用： 一、水費：由承租人負擔。 二、電費：由承租人負擔。 三、瓦斯費：由承租人負擔。 四、電話費及網路費等：由承租人負擔。 五、大樓管理費：由承租人負擔。
第八條 修繕及改裝	承租人如欲進行房屋裝潢、增添或更改原有設施或有修繕之必要時，應取得出租人之書面同意後，始得為之。但不得損害原有建築結構安全，並不得違反建築相關法令，如有損壞或致生公共危險之情事者，承租人應負賠償之相關法律責任。 承租人因租賃期滿或終止租約而交還房屋予出租人時，承租人就其裝潢或更改之設施應負回復原狀之責。 租賃關係存續中，房屋原有設施及水電、衛浴等設備，承租人有使用之權，但應負維護保管之責，如有損壞，應負責修復，並不得擅自增添設備或更改設施。但經出租人允許（同意）者，不在此限。 房屋因管線漏水、阻塞或其他自然原因所致之損壞而有修繕之必要時，經承租人通知後，由出租人負責修繕。 出租人提供之設備或物品損壞時，則由承租人負責修理。 承租人就房屋所為裝潢或增添、更改設施所致之損壞而有修繕之必要時，應由承租人負責。
第九條 寵物飼養	承租人所飼養寵物為貓，共3隻。未經出租人同意，不得自行增加或更改，若未依前述規定私自增加或飼養時，應賠

	<p>償出租人壹個月租金額之違約金，出租人並得終止本契約。</p> <p>承租人於房屋使用範圍內飼養寵物，須遵守大樓管理委員會所訂定之住戶規約。</p> <p>承租人若因寵物與其他住戶發生糾紛事端，須自負責任與義務處理。</p> <p>因寵物造成屋內氣味/毛髮/便溺及其他污漬問題，承租人於合約期滿後退租時，應自行於房屋使用範圍內清潔消毒，經由出租人確認無誤後方可完成退租點交。若承租人於退租時無自行清潔，則由出租人代為尋求合法立案之清潔公司消毒，其清潔費用將由承租人負擔。</p> <p>因寵物造成屋況及家具的髒污損毀，修繕或者因無法修繕狀況下造成的所有費用將由承租人負擔。（由出租人代為處理，所有費用實報實銷，承租人負擔費用。）</p>
第十條 承租人之責任	<p>本件房屋自出租人交付承租人房屋門鑰時（或租賃契約簽訂日）起，視為出租人已將租賃房屋交付承租人使用，租賃房屋之利益及危險，均由承租人承受負擔。</p> <p>租賃關係存續中，承租人（及其同居人、僱用人或使用人）應以善良管理人之注意義務使用房屋（及保管或使用出租人所提供之設備、物品），除天災地變等不可抗力之情形外，因承租人之故意或過失致房屋（設備、物品）全部或一部毀損或滅失者，承租人應負回復原狀或損害賠償之責。租賃期限屆滿或終止租約，交還房屋時，如有上開情形，亦同。</p>

附表2：被告主張原告應給付金額（新臺幣）：

位 置	編號	項目	金額
全 屋	1	水費	394元
	2	電費	1,443元
	3	2月管理費	1,600元
	4	清潔費	7,000元
	5	全屋牆壁油漆費	1萬2,000元
	6	玄關窗簾	1,000元
	7	裝潢毀損（櫃、牆腳板、沙發、和室）	1萬元
	8	微波爐	2,000元
	9	增加飼養寵物違約之違約金	1萬6,000元
合計			5萬1,437元

(續上頁)

01

主臥室	10	窗簾	1萬1,000元
	11	地毯	1,661元
	12	藤椅2張	6,260元
	13	床頭牆壁	8,000元
	14	彈簧床墊	5,000元
	15	摺疊椅2張	2,125元
合計			3萬4,046元
次臥室	16	衣櫃門把	300元
	17	床墊貓毛清理	1,000元
合計			1,300元
總計			8萬6,783元

02 附表3：折舊後價值（使用期間自110年6月至113年2月28日，共2  
03 年9個月，金額：新臺幣，元以下4捨5入，下同）  
04

附表2 編號	項目	金額	最低使 用年限	折舊後價值及計算式
6	全屋玄關窗簾	1,000元	3年	312元 【計算方式：1. 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即1,000元÷（3＋1）＝250元；2. 折舊額＝（取得成本－殘價）×1/（耐用年數）×（使用年數）即（1,000元－250元）×1/3×（2＋9/12）＝688元；3. 扣除折舊後價值＝新品取得成本－折舊額即1,000元－688元＝312元】。
10	主臥室窗簾	1萬1,000元	3年	3,437元 【計算方式：1. 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即1萬1,000元÷（3＋1）＝2,750元；2. 折舊額＝（取得成本－殘價）×1/（耐用年數）×（使用年數）即（1萬1,000元－2,750元）×1/3×（2＋9/12）＝7,563元；3. 扣除折舊後價值＝新品取得成本－折舊額即1萬1,000元－7,563元＝3,437元】。
11	主臥室地毯	1,661元	5年	900元 【計算方式：1. 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即1,661元÷（5＋1）＝277元；2. 折舊額＝（取得成本－殘價）×1/（耐用年數）×（使用年數）即（1,661元－277元）×1/5×（2＋9/12）＝900元】。

				12) $\approx 761$ 元；3. 扣除折舊後價值 = 新品取得成本 - 折舊額即 $1,661$ 元 - $761$ 元 = $900$ 元】。
12	主臥室藤椅2張	6,260元	5年	3,391元 【計算方式：1. 殘價 = 取得成本 $\div$ (耐用年數 + 1) 即 $6,260$ 元 $\div$ ( $5+1$ ) $\approx 1,043$ 元；2. 折舊額 = (取得成本 - 殘價) $\times 1/$ (耐用年數) $\times$ (使用年數) 即 ( $6,260$ 元 - $1,043$ 元) $\times 1/5 \times$ ( $2+9/12$ ) $\approx 2,869$ 元；3. 扣除折舊後價值 = 新品取得成本 - 折舊額即 $6,260$ 元 - $2,869$ 元 = $3,391$ 元】。
13	主臥室床頭牆壁	8,000元	5年	4,333元 【計算方式：1. 殘價 = 取得成本 $\div$ (耐用年數 + 1) 即 $8,000$ 元 $\div$ ( $5+1$ ) $\approx 1,333$ 元；2. 折舊額 = (取得成本 - 殘價) $\times 1/$ (耐用年數) $\times$ (使用年數) 即 ( $8,000$ 元 - $1,333$ 元) $\times 1/5 \times$ ( $2+9/12$ ) $\approx 3,667$ 元；3. 扣除折舊後價值 = 新品取得成本 - 折舊額即 $8,000$ 元 - $3,667$ 元 = $4,333$ 元】。 備註： 此部分被告請求原告賠償 $8,000$ 元，原告於 $6,000$ 元範圍內不爭執，高於經計算折舊後之 $4,333$ 元，故此部分被告不得再另行自押金中扣除任何金額，爰不列入合計金額內。
14	主臥室彈簧床墊	5,000元	5年	2,708元 【計算方式：1. 殘價 = 取得成本 $\div$ (耐用年數 + 1) 即 $5,000$ 元 $\div$ ( $5+1$ ) $\approx 833$ 元；2. 折舊額 = (取得成本 - 殘價) $\times 1/$ (耐用年數) $\times$ (使用年數) 即 ( $5,000$ 元 - $833$ 元) $\times 1/5 \times$ ( $2+9/12$ ) $\approx 2,292$ 元；3. 扣除折舊後價值 = 新品取得成本 - 折舊額即 $5,000$ 元 - $2,292$ 元 = $2,708$ 元】。
15	主臥室摺疊椅2張	2,125元	5年	1,151元 【計算方式：1. 殘價 = 取得成本 $\div$ (耐用年數 + 1) 即 $2,125$ 元 $\div$ ( $5+1$ ) $\approx 354$ 元；2. 折舊額 = (取得成本 - 殘價) $\times 1/$ (耐用年數) $\times$ (使用年數) 即 ( $2,125$ 元 - $354$ 元) $\times 1/5 \times$ ( $2+9/12$ ) $\approx 974$ 元；3. 扣除折舊後價值 = 新品取得成本 - 折舊額即 $2,125$ 元 - $974$ 元 = $1,151$ 元】。
合計				1萬1,899元 (附表2編號13之金額未計入)