臺灣臺北地方法院小額民事判決

109年度北小字第4272號

原　　告　劉瑞祥

訴訟代理人　何恩得律師

被　　告　羅慧明

上列當事人間返還押租保證金事件，於民國110年3月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆萬貳仟元，及自民國一百零九年七月二十九日起至清償日止，按年息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新臺幣捌佰肆拾元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣肆萬貳仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張、聲明：原告於民國107年12月23日承租被告位於新北市○○區○○路00號3樓之房屋（本院卷第51-57頁，下稱系爭房屋），租期自108年1月6日起至109年1月5日止，租金新臺幣（下同）2萬5千元，押租保證金5萬元（下稱系爭押金）。嗣後，兩造續簽租約2個月，租期自109年1月6日起至同年3月5日止，租金2萬8千元，押租保證金5萬元（本院卷第59-65頁，下稱系爭租約）。原告請清潔公司打掃乾淨後，騰空房屋予被告。被告應於租賃期限屆滿時返還系爭押金，惟其屢經催告均置之不理（本院卷第67頁）。被告雖主張原告承租期間造成損害支出，系爭押金不足以支付修繕費云云，但依系爭房屋之建物登記第二類謄本所示，該建物建築完成日期為77年7月19日，屋齡為32年之老屋，該建物亦於109年9月26日因買賣而為所有權移轉登記（本院卷第219頁），被告所附房屋毀損照片，均未能證明係被告手寫日期所拍攝，原告否認家俱毀損或汙漬係原告所為。就被告所提

之附件二收據，依證人羅碧霞之證稱「（收據上服務費如何計算？）證人：很難清，所以就抓個大概，只有我一個人去清，約五個整天。」，其平均1天工資4,000元，工資高於大台北地區清潔費市價太多，原告爭執該收據之證明力。原告已於109年2月28日雇工清潔系爭房屋（本院卷第211頁），完成系爭租約第十三條第5點「甲方將屋內（包括衛浴、廚房、門窗及紗門紗窗）洗乾淨。乙方應於退租維持原有清洗乾淨後歸還甲方。若乙方未清洗乾淨，乙方願自租屋押金自動扣除新台幣8,000元整，作為請專人洗清工資。」之義務，並依證人章立平於本件110年2月9日言詞辯論期日之證言（本院卷第301-305頁），原告已完成租賃物清潔義務並依被告要求將鑰匙放在管理事即完成點交予被告。被告未舉證證明原告有不配合點交之情形，僅空言否認證人證言。依系爭租約第十三條第5點，兩造將租賃物清潔事項合意列為特約事項，已預訂總額為8,000元。原告於109年2月27、28日雇工清潔租賃物後，被告遲於109年3月30日始僱工清潔房屋，或係為將房屋出售他人前之美化清潔工作，且依證人羅碧霞證詞「…拿到清潔費，清廚房、衛浴、客廳、前後陽台」，其證述之清潔項目已為系爭租約之特約事項所涵蓋。今被告卻任意自押租金中扣抵2萬元，依上開言詞辯論筆錄，被告最多請求8,000元清潔費。被告所提附件三之LINE對話，是被告和信德藤椅的報價要約，及附件五之人碩地板公司「工程訂購單」，並非正式收據，未能證明被告已實際修繕並支出該款項。且觀該藤椅及和室之照片，甚為老舊，和室之前就有黑點，兩者皆會因自然耗損而毀損，依民法第432條第2項之規定，原告不負賠償責任。且被告已於109年12月1日當庭自承傢俱13,000元部分、和室房2萬元後來沒有做。被告所提附件四之家安工程行開立之收據共有3張，品名均是「水電維修」，總價分別為6500元、9500元及9500元，均為109年3月15日所出具，該工程行同一天開立3張相同品名之收據由被告收執，著實令人起疑。且「水電維修」

與被告主張「洗手間管線毀損修繕」有何關聯。依證人章立平之證稱「（你清潔時，浴室或廚房水管通不通？）證人：應該是通的，如果不通無法作業。」，被告未能舉證證明確有僱工修繕而支付該費用。又系爭房屋已是32年老屋，即使是洗手間管線毀損修繕，亦為自然耗損，是原告對該修繕支出25,500元部分，不負賠償責任。原告自103年2月1日起至109年3月5日止（本院卷第225-263、51-65頁），承租系爭房屋6年餘從未遲交租金，給付總額約140萬元。而系爭租約係因被告欲出賣房屋，只租2個月，有系爭租約第十三條第6點可證。原告同意被告任意調漲租金，亦未主張從押租金扣抵房租，詎被告隨意指摘租賃屋毀損，請求損害賠償並扣抵押金，被告完全忽視出租人對於租賃物之修繕義務，挾出租人經濟優勢剋扣承租人之押租金。原告依系爭租約第四條第1款「乙方（即原告）於簽約時交付甲方（即被告）上表所列之押租保證金，契約解除後無息歸還。」之約定提起本訴。並聲明：被告應給付原告5萬元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告答辯、聲明：依系爭房屋之建物與土地所有權狀，於77年取得所有權。建物雖超過三十年內裝及建物外觀均整理的簡潔、明亮（本院卷第323-341頁）。系爭租約原於109年1月5日即已屆期，被告為體恤原告有些年歲租屋不易，遂同意再續租2個月，詎原告不思感激未履行租賃物清潔之保持義務。原告於109年3月5日租約期滿後，被告於109年3月6日進入系爭房屋，發現原告未依約負擔清潔義務，且對於租賃物多所破壞，即發LINE通知原告，有LINE對話內容文字檔及於109年3月6日拍攝之照片（本院卷第315-319、343-355頁），原告之證人證述屋內均清洗完成，若未完成原告是不付工資云云，與事實完全不符合。依系爭租約第四條第3項、第十一條、第十三條第3項、第5項及民法第432條第1項、第2項之規定，原告應善盡善良管理人之注意義務，如使租賃物因而毀損，並應負損害賠償責任，且依約應自押租

保證金中扣除。原告空稱其於租約屆滿後有請清潔公司打掃乾淨、騰空予被告，並提出風馳廣告社之收據云云，惟經於經濟部商業司商工登記公示資料查詢，風馳廣告社之營業項目為「廣告傳單分送業」（本院卷第277頁），與房屋清潔毫無關聯，原告提出該收據無從證明其確實依約完成清潔義務。又原告退租時，瓦斯爐平台髒汙不堪，油汙碎屑滿佈；木製傢俱有大量動物毛髮纏繞；紗窗完全未作清潔，動物毛髮遍佈（本院卷第99-109頁）；浴室牆壁、門片發霉嚴重，未進行清潔（本院卷第179-187頁）；臺灣檜木之和室木地板，有諸多菸蒂燙出之燒焦黑點（本院卷第125-127頁），木製藤椅破損嚴重（本院卷第113-119頁），洗手間管線亦因原告未盡租賃物保持義務，而需雇工修繕，被告於109年3月15日委請家安工程行進行水電維修費用25,500元，有收據可稽（本院卷第121頁）。另就原告未盡清潔義務之部分，被告委請訴外人羅碧霞清潔，花費2萬元（本院卷第97頁），其餘和室毀損、家具毀損亦致被告有3萬3千元之損害，可知被告主張原告未盡租賃物保持義務，依系爭租約第十一條及民法第432條之規定，原告之押租保證金顯已不敷上開賠償金額，被告自無返還押租保證金之義務。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事實：被告尚未將系爭房屋押租金5萬元返還原告。

四、本院判斷的簡要說明：

(一)關於被告抗辯原告未盡系爭房屋保持義務的舉證責任：經查，依民事訴訟法第277條本文規定，被告就上述原告未盡保持義務的利己事項，負有舉證證明的責任，若被告所舉之證據，無法直接證明，或僅提出部分片斷的證明，且夾雜不連續無法證明為真的事項，均無法做為有利於被告抗辯的認定。

(二)查，被告固提出系爭房屋之前的照片（本院卷第323-341頁），但與原告的保持義務並無直接相關，且均無拍攝日期，自難採取。而被告所提的瓦斯爐等照片（本院卷第155-

175頁），也同樣的沒有拍攝的時間，被告雖聲請其所僱請清掃的證人羅碧霞到庭作證，但證人明白證稱被告所提的清潔費收據，是其女兒簽的（本院卷第285頁），自不能僅依該清潔收據(本院卷第153頁)，認定原告有未盡系爭房屋保持義務的事實，至於被告所另提的對話紀錄，雖部分載有日期，但關於最重要的瓦斯爐及藤椅部分，卻夾雜不同對話的界面，且同樣的沒有日期（本院卷第349頁，該頁的背景顏色與前後的對話紀錄並不相同且不連貫），自不能僅依被告該夾雜且沒有日期的對話紀錄，率認被告已證明原告對瓦斯爐及藤椅有未盡保持義務的情形。至於地板的部分，被告雖提出照片（本院卷第343-347頁），但在對話紀錄中原告並未承認，是亦不得僅依被告於對話中的片面主張，即認可歸責於原告，並認應由原告負賠償的責任。另關於被告的其餘水電修繕等抗辯，除了被告已自承傢俱修繕和室房等未做（本院卷第268頁）外，就水電費用部分，亦經原告否認，且無法認定與原告有關，自無法僅依被告片面所提的收據（本院卷第121頁），遽認與原告未盡保持義務有關。依上說明，被告本件各項扣款的抗辯，均因舉證的片斷且無法建立相關的憑信性，而難以採取。

(三)至於被告確實曾請證人羅碧霞清掃系爭房屋部分，固經羅碧霞到庭結證，但羅碧霞的證述與原告請求到庭結證的證人章立平結證的情形，並不一致，在被告沒有提出有清洗時拍攝日期的照片的情形下，至多僅能認定原告未清洗乾淨，並依系爭租約第13條特約事項5.中有關未清洗乾淨部分的約定（本院卷第65頁），由被告自押租金扣除8,000元。

五、綜上，原告依系爭租約請求被告給付42,000元（50,000-8,000=42,000），及自支付命令繕本送達之翌日（即109年7月29日，本院司促卷第33頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，有理由，應准並判決如主文第1項。原告超出該准許部分的請求，並無依據，應駁回。

六、本件事證已明，當事人其餘主張陳述及所提證據，經審酌後

不影響上述認定，故不一一詳論。

七、原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第436條之20規定，依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項，依職權為被告預供擔保，得免為假執行之宣告。

八、訴訟費用負擔，依民事訴訟法第79條按勝負比率酌定。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　27　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　詹駿鴻

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

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　　110　　年　　4　　月　　27　　日

書記官　翁挺育

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(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。