

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度北小字第1875號

原告 長春藤旅行社股份有限公司

法定代理人 廖瑞超

訴訟代理人 蔡惠萍

被告 庭芳實業股份有限公司

法定代理人 蕭菁菁

訴訟代理人 李依婷

江藍芝

上列當事人間請求給付押金事件，本院於民國110年8月30日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬零肆佰肆拾柒元，及自民國一一〇年
一月二十九日起至清償日止，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，由被告負擔新臺幣捌佰玖拾伍元，餘新
臺幣壹佰零伍元由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣柒萬零肆佰肆拾柒元為
原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟
法第24條定有明文。本件依兩造所簽訂之房屋租賃契約書
（下稱系爭租約）第7條第10項約定（見本院110年度司促字
第1177號卷〈下稱司促卷〉第21頁），雙方合意以臺灣臺北
地方法院為第一審管轄法院，故原告向本院提起本件訴訟，

核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、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，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴狀訴之聲明原為：「被告應給付原告新臺幣（下同）7萬8,000元，及自本件支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見司促卷第7頁），嗣於民國110年8月20日具狀變更訴之聲明為：「被告應給付原告7萬8,728元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第111頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告自104年起即向被告承租門牌號碼臺北市○○路○段000號6樓房屋（下稱系爭房屋），嗣兩造於108年7月22日復簽立系爭租約，約定租賃期限自108年8月5日起至109年8月4日止，每月租金2萬8,000元（含營業稅），押租金7萬8,000元。又原告於109年1月7日寄發提前終止系爭租約之通知函予被告，表示僅承租至109年2月4日止，且押租金應於扣除109年1月13日至同年2月3日之電費8元、辦公室門鎖800元、109年2月1日至4日管理費414元、大門感應磁卡1,050元後，匯入原告所有之玉山商業銀行股份有限公司城東分行帳號00000000000000號帳戶內（下稱系爭帳戶），惟被告遲未將扣除後之押租金返還予原告，且導致原告有訴訟費用之損害計3,000元（包含訴訟代理人須至鈞院調解共花費1,600元、裁判費1,000元及遞狀費用400元），爰依法請求被告賠償7萬8,728元【計算式：（保證金7萬8,000元－8元－800元－414元－1,050元）＋1,600元＋1,000元＋400元＝7萬8,728元】等語。並聲明：（一）被告應給付原告7萬8,728元，及自支付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）原告願供擔保，請准

01 宣告假執行。

02 二、被告則以：被告將系爭房屋交予原告使用前，曾將系爭房屋
03 施作大規模重新裝潢及隔間工程，故系爭房屋交付予原告時
04 該牆面壁紙（下爭系爭壁紙）為全新狀態。然原告於點交返
05 還被告系爭房屋後發現系爭壁紙有破損之情形，原因應為原
06 告於牆面張貼廣告，然於撕除時造成系爭壁紙出現破損狀
07 況，故押租金尚應扣除重新施作壁紙之花費1萬0,605元，且
08 原告亦應負擔冷氣之保養費1,500元等語，資為抗辯。並聲
09 明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利益判決，被告願
10 供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、經查，兩造於108年7月22日簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租系爭房屋，租賃期間自108年8月5日起至109年8月4日止，每月租金2萬8,000元，押租金7萬8,000元；原告於109年1月7日通知被告欲提前於109年2月4日終止系爭租約，兩造並於109年2月3日點交系爭房屋等情，此有系爭租約及退租點交項目單等件在卷可稽（見司促卷第15至21頁；本院卷第101頁），且為兩造所不爭執，均堪信為真實。

18 四、得心證之理由：

19 （一）有關被告辯稱押租金尚應扣除系爭壁紙之修復費用1萬0,6
20 05元及冷氣保養費用1,500元部分：

21 按系爭租約第3條第5項約定：「保證金之退還，於租賃期
22 滿或終止、交還房屋、辦妥營利事業地址遷出登記，並清償
23 償乙方對甲方所負債務之同時，無息返還之。」。又系爭
24 租約第5條第2項約定：「承租人（即原告）應盡善良管理
25 人之注意使用及保管租賃物，如有修繕整理之必要，承租
26 人應自行負責修繕整理並負擔其費用，除因天災地變等不
27 可抗力之情事者外，承租人對於租賃物之毀損或減失，應
28 負損害賠償責任。」。另押租金在於擔保承租人租金之給
29 付及租賃關係債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不
30 負返還之責，租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履
31 行之情事，出租人自應返還押租金予承租人。是以，押租

01 金交付之目的，在於擔保承租人租金之給付及租賃關係債
02 務之履行甚明。從而，原告所應負之租賃關係債務，包括
03 毀損時應負損害賠償之責。茲就被告辯稱押租金尚應扣除
04 系爭壁紙之修復費用1萬0,605元及冷氣保養費用1,500元
05 部分說明如下：

06 1、關於系爭壁紙修復費用1萬0,605元部分：

07 原告主張被告將系爭房屋交予原告使用時，系爭壁紙並非
08 全新，且系爭租約亦未載明系爭壁紙修復費用，此部分不
09 應由原告全部承擔等語，固以系爭租約為憑（見司促卷第
10 15至21頁）。惟為被告所否認，辯稱系爭房屋於交屋予原
11 告使用前曾進行整修，故系爭壁紙於交屋時為全新狀態等
12 語，並提出樺穎室內裝修工程公司（下稱樺穎裝修公司）
13 估價單（下稱系爭估價單）及國內匯款申請書（兼取款憑
14 條）等件為憑（見本院卷第99頁、第145頁）。按租賃物
15 之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。
16 民法第429條第1項定有明文。查原告自104年8月5日起即
17 向被告承租系爭房屋，此有房屋賃契約書在卷可稽（見本
18 院卷第95頁）；又稽諸被告提出之104年8月31日系爭估價
19 單上載有系爭房屋之工程項目包含壁紙工程（見本院卷第
20 99頁），且系爭估價單上之日期雖為104年8月31日，然由
21 被告提出之裝潢工程款之國內匯款申請書（兼取款憑條）
22 （見本院卷第145頁），其上所載匯款日期分別為104年6
23 月26日、同年10月13日及30日，堪認被告於104年8月出租
24 系爭房屋於原告前，即已開始裝潢系爭房屋，故被告才會
25 於104年6月26日即開始給付工程款項予樺穎裝修公司，又
26 衡以一般交易習慣，工程款付款方式時有以分階段性方式
27 給付，是尚難僅憑工程款給付時點逕以認定系爭壁紙於交
28 屋時非屬全新狀態；另參以原告對於被告交付系爭房屋予
29 其使用時，系爭房屋之牆面已貼有系爭壁紙及原告於返還
30 系爭房屋時，系爭壁紙已遭撕毀乙情並不爭執等情（見本
31 院卷第144頁）。基上，堪認被告於104年交付系爭房屋於

原告使用時，系爭壁紙應屬全新狀態，且系爭壁紙之損壞係因原告拆除系爭壁紙上之廣告所致，原告自應就系爭壁紙所致之非自然耗損之損害負賠償之責。而被告辯稱系爭壁紙之修復費用為1萬0,605元，固據提出請款單及統一發票等件為證（見本院卷第105頁）。然本院依行政院所發布之固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，系爭壁紙屬其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，依定率遞減法每年應折舊 $206/1000$ ，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累積額，總和不得超過該資產成本原額之10分之9，是其殘值為10分之1。並以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計算之。因被告係自104年8月5日起向被告承租系爭房屋，已如前述，則至原告返還系爭房屋之日即109年2月3日止，系爭壁紙已使用4年6月，扣除附表所示折舊金額後為3,781元。從而，被告辯稱押租金尚應扣除3,781元，應屬有據，逾此部分，不應准許。

2、關於冷氣保養費1,500元部分：

按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實不符，且其自認係出於錯誤，始得為之。按系爭租約第7條第8款約定：「甲方（即被告）提供冷氣空調設備（含室內送風機及室外主機等）其空調設備維護保養費用（每年1次）由乙方（即原告）支付」。查被告辯稱系爭房屋之冷氣保養費1,500元應由原告負擔，因原告已於本院110年7月22日言詞辯論期日表示不爭執（見本院卷第86頁），本院自應以原告自認之事實作為裁判之基礎，從而，被告辯稱押租金尚應扣除1冷氣保養費1,500元，應屬有據。至被告於110年8月20日又以民事補

01 充理由狀而為爭執，因原告並未依上開規定依法撤銷自
02 認，自難憑採。

03 3、基上，被告得自押租金中再扣除計5,281元（計算式：系
04 爭壁紙修復費用3,781元＋冷氣保養費用1,500元＝5,281
05 元）。從而，被告應返還原告押租金計7萬0,447元（計算
06 式：押租金7萬8,000元－109年1月13日至同年2月3日之電
07 費8元、辦公室門鎖800元、109年2月1日至4日管理費414
08 元、大門感應磁卡1,050元－系爭壁紙修復費用3,781元－
09 冷氣保養費1,500元＝7萬0,447元）

10 （二）有關原告主張被告應賠償訴訟代理人至本院調解花費1,60
11 0元、裁判費1,000元及遞狀費用400元，計3,000元部分：
12 按人民因調解、訴訟所花費時間、勞力及金錢，不可一概
13 認屬他方應賠償之損害，蓋原告欲循訴訟程序解決糾紛、
14 維護自身權益，本需耗費相當勞費，此非被告之行為必然
15 造成之結果，而為法治社會解決紛爭制度設計所不得不
16 然。故雙方有關出席調解、開庭等勞費支出，除法律別有
17 規定外，本應由各當事人自行負擔，尚難向他方請求損害
18 賠償。是原告請求之上開費用，乃原告為維護其自身權益
19 而參與司法程序所支出之訴訟成本，與被告之行為間，難
20 認有相當因果關係，是原告此部分請求，難認有據。

21 五、綜上所述，原告請求被告給付7萬0,447元，及自支付命令狀
22 送達翌日即110年1月29日（見司促卷第49頁）起至清償日止
23 按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範
24 圍，為無理由，應予駁回。

25 六、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴
26 訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規
27 定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保聲請
28 宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不另
29 為假執行准駁之諭知。並依同法第436條之23準用第436條第
30 2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供
31 擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中華民國 110 年 9 月 17 日
臺北簡易庭 法官 陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，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 9 月 24 日
書記官 蘇炫綺

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	

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。

三、民事訴訟法第436條之32第2項：

第438條至第445條、第448條至第450條、第454條、第455條、第459條、第462條、第463條、第468條、第469條第1款至第5款、第471條至第473條及第475條第1項之規定，於小額事件之上訴程序準用之。

附表

01	-----	
02	折舊時間	金額
03	第1年折舊值	$10,605 \times 0.206 = 2,185$
04	第1年折舊後價值	$10,605 - 2,185 = 8,420$
05	第2年折舊值	$8,420 \times 0.206 = 1,735$
06	第2年折舊後價值	$8,420 - 1,735 = 6,685$
07	第3年折舊值	$6,685 \times 0.206 = 1,377$
08	第3年折舊後價值	$6,685 - 1,377 = 5,308$
09	第4年折舊值	$5,308 \times 0.206 = 1,093$
10	第4年折舊後價值	$5,308 - 1,093 = 4,215$
11	第5年折舊值	$4,215 \times 0.206 \times (6/12) = 434$
12	第5年折舊後價值	$4,215 - 434 = 3,781$