臺灣臺北地方法院小額民事判決

110年度北小字第2193號

原　　告　嘉利貿易有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃薏彤

訴訟代理人　楊韻蒼

被　　告　陳乃維

上列當事人間返還押租金事件，於中華民國110年8月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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2款、第3款定有明文。查原告起訴請求被告應給付原告新臺幣（下同）6萬9080元，及自訴狀送達民國110年1月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息，後於訴訟進行中於民國110年8月26日變更訴之聲明（本院卷第77頁），所為應受判決事項之聲明變更為：被告應給付原告3600元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。經核，原告所為減縮應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告與被告合意雙方終止房屋租賃關係，並於1月16日完成清點交接並簽訂終止契約書，本應立即返還押金予原告，被告卻要求改以轉帳交付，過後屢次藉端告知將延後交付，此意欲藉故拖延之行為，違反雙方之誠信，被告於100年2 月4 日於我們起訴後才退款，還減少3600元，為此

請求被告返還3600元。並聲明：被告應給付原告3600元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算利息。

二、被告則以：被告對原告說法不服氣，並沒有多要求原告，已經很多東西如假牆及櫃台被告都沒有要求原告。只有要求把被告原來燈具裝回來。原本電聯扣除修繕費用原告，原告還說沒有問題，卻之後起訴。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠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 條前段定有明文，是民事訴訟如係由原主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例意旨參照）。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891 號判決意旨參照）。

㈡原告主張被告應返還3600元之事實，被告則抗辯該費用是房屋回復原狀之費用。依兩造之租賃契約(下簡稱系爭租約)第9條約定「乙方(原告)如擬在租賃房屋上為裝設及加工者，應事先徵得甲方(被告)之同意，並應由乙方自行負擔費用暨自負管理維護之責，且不可損害房屋結構及影響其安全。於交還租賃房屋時，乙方應負責回復原狀」，則依前述舉證原則，原告依該約定應先證明其已回復原狀，然而遍觀卷內證據，尚無回復原狀之證明。原告雖陳稱：我們雙方花4 小時一一點交，即使房東不合理，我們仍然一一完成了，我認為我們已經點交完成云云。然而，點交與回復原狀係不同之法律概念，被告在點交時未及請求原告回復原狀，非不得於事後主張回復原狀，從而，原告主張點交等同伊已回復原狀為不足採信，被告既已提出修復之圖片及收據(本院卷第61頁)，用以證明原告未能回復原狀而扣款3600元，故原告之

訴為無理由，應予駁回。

㈢綜上所述，原告請求被告給付原告3600元及利息，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78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　　23　　日

臺北簡易庭　法　官　趙子榮

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日內向本庭提出上訴狀（應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　　23　　日

書記官　陳怡安

計　算　書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1000元	
合　　計	1000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。