

臺灣臺北地方法院小額民事判決

110年度北小字第5032號

原告 王文宓

訴訟代理人 李建璋

被告 羅于良

訴訟代理人 伍光玉

上列當事人間請求返還押租金事件，經臺灣新北地方法院以110年度重小字第2578號民事裁定移送前來，本院於中華民國111年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國107年4月起，經由新北市政府包租代管專案，向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段0000號15樓之套房（下稱系爭房屋）。原告於109年與被告再簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），繼續承租系爭房屋，租期自109年4月20日起至109年4月19日止，租金為每月新臺幣（下同）14,500元，原告並有支付押租金29,000元。嗣租約到期後，原告已於110年5月15日將系爭房屋點交遷讓返還予被告。故被告依系爭租約即應返還押租金29,000元，然被告迄今未返還押租金，且以系爭房屋多處毀損，系爭押租金需扣抵修復費用為由，拒絕返還。惟原告於107年4月承租系爭房屋時，即發現屋內冷氣機有問題及屋內有潮濕（霉味）問題，冷氣室內機排水管積水，多次反應包租代管公司處理後並未完全改善，每年續約也有反應，屋主均委託代管業者處理。原告居住三年期間傢俱家電及牆面均為正常使用，非人為破壞。被告所出租系爭房屋因建材劣質，冷氣機是東元品牌，非日立或大金品牌，再加上屋內潮濕問題，造成耗損折舊，在正常使用，非人為破壞狀況下不應轉嫁於原告，冷氣機及電視機螢幕亮點與原告並無關係，爰依兩造

01 間租賃關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應給付原告
02 29,000元；(二)願供擔保，請准宣告准為假執行。

03 二、被告則以：原告於107年4月至110年5月租賃期間，每年續
04 租，向被告承租系爭房屋，未善盡承租人之注意義務保管、
05 使用，致使浴室洗手檯面污損、浴室之儲物櫃完全毀損、浴
06 室之塑鋼門潮濕膨脹致毀損無法關閉、冷氣之室內機內外及
07 木框皆嚴重發霉長菌、梳理檯面污損、衣櫃及床櫃嚴重發
08 霉、房屋內部牆面污損等。原告自應就系爭房屋受損部分負
09 損害賠償責任，上述受損項目，被告請裝修公司估報修繕費
10 用為49,000元，含稅為51,450元(計算式：49000X1.05=514
11 50)，以押租金扣抵後，尚有不足，被告自不需返還系爭押
12 租金等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判
13 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、原告主張向被告承租系爭房屋，並有簽定系爭租約，於系爭
15 租約到期後，已於110年5月15日點交系爭房屋予被告等情，
16 為被告所不爭執，並有系爭租約在卷可參（見新北地院卷第
17 13-51頁、本院卷第281-303頁），此部分事實，洵足認定。

18 四、原告主張被告應返還押租金29,000元，惟為被告所否認，並
19 以前揭情詞置辯。經查：

20 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
21 民事訴訟法第277條本文定有明文。又押租金在擔保承租人
22 租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人
23 雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務
24 不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許
25 （最高法院83年臺上字第2108號裁判意旨參照）。

26 (二)次按押租金（即履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履
27 行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
28 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而
29 於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87
30 年度台上字第1631號判決意旨參照），再按二人互負債務，
31 而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他

01 方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段亦定有明文。
02 押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債
03 務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或
04 其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關
05 係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件
06 成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃
07 關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返
08 還承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃
09 物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債
10 務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而
11 返還餘額。

12 (三)被告辯稱：系爭房屋毀損項目以最經濟方式計算修復費用金
13 額稅前共計49,000元等語。按承租人應依約定方法，為租賃
14 物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定
15 之方法為之。承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，
16 租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義
17 務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之
18 方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀
19 損者，不在此限，民法第438條第1項、第432條分別定有明
20 文。再按，「承租人應以善良管理人之注意義務保管、使
21 用、收益租賃住宅。」、「承租人違反前項義務租賃住宅毀
22 損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依租賃
23 住宅之性質使用、收益，致有變更或毀損者，不在此。」，
24 系爭契約第12條第2及3項約定可供參照（見新北地院卷第27
25 頁）。經查，系爭房屋浴室洗手檯面污損、浴室之儲物櫃毀
26 損、梳理檯面污損、衣櫃及床櫃發霉、屋內部分牆面受損等
27 情，有被告所提出租前後照片在卷可稽（見新北地院卷第4
28 7、49頁及本院卷71、73、75、78之1、81、83、89、299、3
29 01頁），且依前揭照片所示，受損物品顯然並非依物之性質
30 通常使用或自然耗損造成之損壞，則依前揭規定，原告於交
31 屋時自應負損害賠償責任，又上開項目修復費用部分，關於

01 系爭房屋浴室洗手檯面及（廚房）梳理檯面污損，需進行人
02 造石檯面打磨美容（浴室+廚房）計10,000元，關於浴室之
03 儲物櫃毀損，需進行浴室臺面下儲物櫃之修繕計8,000元，
04 關於衣櫃及床櫃發霉連同全部修繕工程完畢後之清潔，需進
05 行室內細部清潔計5,000元，有證人即樂宜企業有限公司
06 （下稱樂宜公司）現場監工邱星耀證述可證，並有樂宜公司
07 之工程報價合約書可按（見本院卷第271-274頁及249頁），
08 堪認可採，故上開項目共計23,000元（計算式：10000+8000
09 +5000=23000），稅後則為24,150元（計算式：23000X1.05
10 =24150）；另關於屋內部分牆面受損，需進行油漆修繕
11 （含局部批土），此部分因範圍僅涉屋內部分牆面（按即本
12 院卷第89頁照片所示牆面），本院斟酌上開樂宜公司報價合
13 約書所載之油漆修繕（含局部批土）項目為18,000元以及證
14 人邱星耀關於油漆修繕費用之說明（見本院卷第249、273
15 頁），參考租屋管理仲介人員吳淑玲關於修繕部分之對話紀
16 錄所載「油漆：5500（電視後面一片牆面、落地窗那面）」
17 （見本院卷第179、243頁），考量該部分牆面除油漆外尚需
18 先進行批土作業等，並斟酌一切情況等，認此部分損害之修
19 復費用應以（含稅後）6,000元為適當。從而，被告得對原
20 告請求之系爭房屋受損之修復費用合計為30,150元（計算
21 式：24150+6000=30150）。

22 (四)至原告所稱系爭房屋因建材劣質，再加上屋內潮濕問題，造
23 成耗損折舊，在正常使用，非人為破壞狀況下不應轉嫁於原
24 告云云，惟就上開受損項目，本院業經認定說明如前，而原
25 告並未舉證足實其說，故原告空言主張即無從採認，併予敘
26 明。

27 (五)又被告另稱因浴室之塑鋼門潮濕膨脹致毀損無法關閉、冷氣
28 之室內機內外及木框皆嚴重發霉長菌、房屋內部其他牆面污
29 損（即本院卷第85、87頁照片所示牆面部分）等項目，故亦
30 有損害修繕費用可扣抵。惟查，因塑鋼門部分並無照片可
31 佐，為被告所自承，此部分亦無客觀事證可供對照參酌，尚

01 難採認；又房屋內部其他牆面污損部分，依被告所提供照
02 片，尚無從認定有何非通常使用情形，自亦無法採認；關於
03 冷氣之室內機內外及木框皆嚴重發霉長菌部分，被告固提出
04 照片為證，然參諸租屋管理仲介人員吳淑玲之對話紀錄所
05 載：「我們請了清潔公司、木工師傅、油漆師傅、冷氣師傅
06 到現場看過，這幾天也一直在跟屋主夫妻溝通屋損修繕的部
07 份，以下轉述結果.....二、冷氣的部分，已經跟屋主溝
08 通，是裝潢設計的問題造成，並非因您施用不當，屋主接
09 受。」等語（見本院卷第179頁），而被告亦未能就冷氣之
10 室內機內外及木框皆嚴重發霉長菌部分並非裝潢設計的問題
11 造成提出其他事證足參，故本院認被告就此部分舉證未足，
12 尚難認此部分屬原告應負擔之損害賠償責任，均附此敘明。

13 (六)綜上，被告應返還原告押租金29,000元之債務，與原告應給
14 付被告之損害賠償修繕費用30,150元扣抵後，已無餘額，故
15 原告請求被告返還押租金，即無理由。

16 五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告給付29,000元，為
17 無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲
18 請，即失所附麗，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
20 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳
21 予論駁，併予敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。按適用小額訴訟
23 程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事
24 訴訟法第436之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟
25 費用額如主文第2項所示金額。

26 中 華 民 國 111 年 10 月 19 日
27 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

28 以上正本證明與原本無異。

29 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
30 庭（臺北市○○區○○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須
31 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

01 繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 10 月 19 日

03 書記官 黃進傑

04 計 算 書

05 項 目 金 額 (新臺幣) 備 註

06 第一審裁判費 1,000元

07 合 計 1,000元

08 附錄：

09 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

10 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
11 理由，不得為之。

12 二、民事訴訟法第436條之25：

13 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

14 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

15 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。