

臺灣臺北地方法院小額民事判決

112年度北小字第3546號

原告 洪嘉

訴訟代理人 蘇意淨律師

被告 麗陽股份有限公司

法定代理人 林子皓

訴訟代理人 段寶卿

葉智文

胡佩秀

上列當事人間返還押金事件，本院於民國112年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣3,500元，及自民國112年7月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,530元，其中新臺幣235元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣3,500元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

理由要領

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，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭契約）第19條第3項約定，兩造合意以本院為本契約涉訟時之第一審管轄法院，是以原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合。按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之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項但書第3款定有明文。原告起訴時原聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）83,000元，及自民國112年7月5日起至清償日止，按年息5%

01 計算之利息。」，嗣變更聲明為：「被告應給付原告22,796
02 元，及自112年8月30日起至清償日止，按年息5%計算之利
03 息。」（見本院卷第194頁），核與上開規定相符，應予准
04 許。又本判決依民事訴訟法第436條之18第1項規定，爰僅記
05 載主文及理由要領。

06 二、原告主張略以：伊於109年6月2日向被告承租坐落新北市○
07 ○區○○路000○0號7樓房屋（下稱系爭房屋），並於當日
08 簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自109
09 年7月5日起至112年7月4日，每月租金為41,500元，並於當
10 日支付押金83,000元。嗣系爭租約屆期，伊已結清系爭房屋
11 之瓦斯費、水電費，並於112年7月1日會同被告之工作人員
12 在系爭房屋處點交，詎被告工作人員要求伊應支付淨水器濾
13 心更換2,000元、冷氣整機拆機清洗12,000元、窗簾2,000
14 元、室內痕跡使用還原費4,500元及飼養寵物清理清潔費
15 等，並稱伊若不簽名即屬未完成點交程序，被告將可請求伊
16 支付租金三倍之違約金，伊遂依被告要求簽名，然上述費用
17 未記載於系爭租約中，被告亦未於簽約時告知。又被告未於
18 租期屆滿時即返還押金，遲至112年7月10日始傳送退租表給
19 伊，記載押金83,000元應扣費用22,148元，並告知：「房屋
20 應退總金額為60,852，審閱沒問題請回覆OK，最晚7/18下
21 午1點前回覆，退租表送至總公司，7/31才能退還押金」等
22 語，伊因被告提供錯誤資訊誤信冷氣清洗或濾心更換為系爭
23 租約約定之事項才同意，並無同意支付之意。為此依系爭租
24 約、提起本訴等語。並聲明：(一)如變更後聲明所示。(二)願供
25 擔保請准宣告假執行。

26 三、被告則以：原告向被告承租系爭房屋並約定作為住宅使用，
27 被告員工與原告點交時發現有窗簾毀損、門禁卡及交屋包遺
28 失、窗簾未清洗、冷氣清潔費、飼養寵物等情況，且系爭房
29 屋多處屋況設備皆有髒汙損壞，有更換或清潔之必要，故扣
30 除原告同意之窗簾更新費用、交屋包、折價後之冷氣清洗、
31 飼養寵物後結算退還60,852元等語置辯。並聲明：原告之訴

駁回。

四、本院之判斷：

(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，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號裁判意旨參照）。惟按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年台上字第1631號裁判意旨參照）。

(二)本件原告主張其向被告承租系爭房屋，每月租金為41,500元，並支付押金83,000元，系爭租約嗣於112年7月4日期滿，原告業已點交返還系爭房屋予被告，然被告結算後僅退還60,852元，未返還全額押金等情，為被告所不爭執，並有原告提出之系爭租約、附屬設備維護修繕損壞賠償及復原清理費用計算、對話紀錄、退租表、管理費收據、公證書正本、淨水器保固卡等件（見本院卷第25至64頁）可參，堪可信實。

(三)惟原告請求被告返還押金22,148元並加計利息，則為被告否認，並以前詞置辯。經查：

1. 觀諸系爭租約第4條第1項、第5條第1項、第3項、第11條第1項前段、第6項分別約定：「押金由租賃雙方約定為83,000元整，應於乙方（即原告）簽訂本契約之同時給付予甲方（即被告）；社區管理費，每月4,589元整，由乙方自行向管理委員會繳納；飼養寵物者，加收1,500元。租期屆滿或租賃契約終止時，甲方應結算乙方第5條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續；前述各項乙方應負擔金額及以方未繳清枝相關費用，甲方得由押金

01 中扣抵之，如有不足，得另向乙方請求。」等語（見本院卷
02 第25至29頁），此為兩造所不爭執，信屬可取。

03 2. 茲就被告抗辯扣抵押金事由，審酌如下：

04 (1)冷氣清洗6台6,000元、淨水器濾心更換2,000元、房間窗簾
05 損壞4,000元、交屋包遺失2,000元、清潔費4,500元

06 雖原告主張系爭租約未約定退租前應清洗冷氣及更換濾水
07 器，且系爭租約第11條第4項約定窗簾如有自然損壞由甲方
08 即被告負擔，另系爭房屋於承租時，被告並未交付交屋包予
09 原告，惟為被告否認，並提出原告原已同意扣除前開費用之
10 對話紀錄（見本院卷第135、137頁）為證，是被告自押金中
11 扣除此部分項目之金額，即屬有據。原告雖復主張係誤信被
12 告錯誤資訊、並未同意云云，然其所述縱屬非虛，充其量亦
13 僅係其向被告意思表示時之動機錯誤，核與其意思表示內容
14 暨行為無涉，況原告亦未就該錯誤有何當事人資格或物之性
15 質錯誤，且屬交易上重要者盡舉證責任，是原告此部分所
16 云，並無可取。

17 (2)寵物清潔費1,500元

18 原告主張其並未在系爭房屋中養寵物，並經證人莊育寧到庭
19 結證屬實（見本院卷第209、215頁），是原告主張被告不應
20 扣除寵物清潔費，信屬可取。被告雖以曾收受動物保護防疫
21 預防注射通知書（見本院卷第139頁）為由，惟此通知書寄
22 送之時間不明，且該通知書之應收受人為「蔡侑成」，而非
23 原告，僅足證明曾有該文書寄送至系爭房屋地址，並不足以
24 推翻前開證人之證詞，亦不足以證明原告有在系爭房屋中養
25 寵物，是被告此部分抗辯，即難憑取。

26 (3)管理費148元

27 本件管理費應由原告負擔，已如前述，是被告抗辯押金應扣
28 除148元（ $=4,589\text{元}\div 31$ ，元以下四捨五入），應屬有據。

29 (4)窗簾清洗4張2,000元

30 被告抗辯押金應扣除窗簾清洗費用2,000元，然此部分既未
31 於系爭租約中明定，復未經原告同意扣除，是被告於返還之

01 押金中扣除此部分費用，即屬無據。

02 3. 據上，原告得再請求被告返還之押金應計為3,500元（計算
03 式：22,148元－6,000元－2,000元－4,000元－2,000元－4,
04 500元－148元＝3,500元），至逾此範圍之請求，則屬無
05 據。

06 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
12 利率為5%；民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
13 條定有明文。本件原告請求返還押金屬無確定期限者，且係
14 以支付金錢為標的，則依前揭法律規定，原告請求被告給付
15 自起訴狀繕本送達之翌日即112年7月28日（見本院卷第79
16 頁）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法自屬有
17 據；至逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。另原告以8
18 3,000元計算自112年7月5日起至112年8月30日期前利息，未
19 提出請求依據，且本件押金本約定為無息返還（見系爭契約
20 第4條第2項，本院卷第25頁），是原告請求逾上開起訴狀繕
21 本送達之翌日起算之法定遲延利息，洵屬無據，併此敘明。

22 五、綜上，原告依系爭租約請求被告給付3,500元，及自112年7
23 月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
24 予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

25 六、本件原告勝訴部分係適用小額程序所為被告敗訴之判決，應
26 職權宣告假執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原
27 告為聲請，則本件原告仍聲請願供擔保宣告假執行，該聲請
28 僅具督促法院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知；併
29 依職權，宣告被告得供擔保而免為假執行。至原告敗訴部
30 分，其假執行之聲請失所附麗，併予駁回。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，依職權確定訴訟

費用額為1,530元（第一審裁判費＋證人旅費），其中235元
由被告負擔，餘由原告負擔。

中 華 民 國 112 年 11 月 29 日
臺北簡易庭 法 官 林振芳

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，須以違背法令為理由，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。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 112 年 11 月 29 日
書記官 蔡凱如

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。