臺灣臺北地方法院小額民事判決

112年度北小字第4902號

原　　告　安橋保全股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾鼎君

訴訟代理人　宋立文律師

複代理人　　藍珮綾律師

被　　告　陳采秀

000000000000000000

訴訟代理人　吳晧銘

上列當事人間請求返還押金事件，於中華民國113年4月26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陸萬柒仟伍佰元，及自民國一百一十二年十月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔新臺幣貳仟陸佰參拾柒元，並給付原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按法定利率計算之利息。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣陸萬柒仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告(原名：歐艾斯保全股份有限公司)於民國110年6月25日與被告訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），並向被告承租臺北市○○區○○路0段000巷0號10樓之房屋(下稱系爭房屋)，租期自110年7月1日至112年6月30日止，每月租金新臺幣(下同)38,685元。嗣112年6月30日系爭租約租期屆滿，原告已依約返還系爭房屋予被告，被告本應依系爭租約第5條返還押金68,000元。詎經原告屢次催告被告返還押金68,000元，被告均置之不理。原告遂於112年7月13日以存證信函催告被告返還押金68,000元，惟被告仍未依約返還上開押金予原告，爰提起本件訴訟等語。並聲明：

被告應給付原告68,000元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告未履行系爭租約第6條，於租期屆滿時應將系爭房屋照原狀遷空交還之義務，而將系爭房屋內原裝設之分離式冷氣1台、餐桌1套（含1張餐椅）、床架連同床墊1組帶走，並造成牆壁髒污及刮痕，經被告多次以電話及通訊軟體（Line）與原告之經辦吳力仲連繫，原告始終不願處理，拒絕返還及牆壁恢復原狀，被告自得就所收取之押租保證金中扣除回復原狀所需之費用。而原告所搬離之傢俱中，分離式冷氣為大金空調，僅使用約5年，殘值尚有約13,333元、餐桌連同1張餐椅殘值16,000元、床架殘值為27,000元、床墊殘值為4萬元，牆面油漆殘值為9,600元，被告所受之損害合計為105,933元，被告就所收受之押租金主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於110年6月25日與被告訂立系爭租約，並向被告承租系爭房屋，租期自110年7月1日至112年6月30日止，每月租金38,685元。嗣112年6月30日系爭租約租期屆滿，原告已依約返還系爭房屋予被告等情，業據原告提出系爭租約影本在卷可稽（見本院112年度司促字第13871號卷第11-15頁），並為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

四、原告主張被告應返還押金68,000元，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，

㈠按押租金（即履約保證金）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年度台上字第1631號判決意旨參照）。是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其他代替物之所有

權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返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物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。又依系爭租約第5條之約定：「乙方(即原告)應於訂約時，交於甲方(即被告)68,000元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋後無息退還押租保證金。」（見本院112年度司促字第13871號卷第12頁）。經查，系爭租約已於112年6月30日屆滿，且原告已返還系爭房屋等情，為兩造所不爭執，揆諸前揭說明，被告以押租金68,000元抵充欠租或其未償付之其他債務後，即應返還予原告。

㈡被告辯稱：原告搬走系爭房屋之分離式冷氣1台、餐桌1套（含1張餐椅）、床架連同床墊1組，並造成牆壁髒污及刮痕，被告所受之損害合計為105,933元云云。惟查，

1.分離式冷氣部分：查證人鄭國杰雖證稱：「（法官問：交付系爭房屋給原告公司時，有卷內89、91頁冷氣、床墊、桌椅嗎？）我確定有冷氣，其他沒有印象。」等語（見本院卷第149頁），惟證人吳力仲證稱：「（提示卷第89、91頁，法官問：在退租時有卷內89、91頁的冷氣、床墊、桌椅嗎？）沒有床墊、桌子，客廳沒有冷氣，房間都有冷氣。」、證人徐彭晢夫證稱：「（提示87頁照片，法官問：入住時是否有87頁冷氣？）沒有。」、證人林詩淵證稱：「（提示卷第89頁至93頁，法官問：裡面有無第87頁的客廳冷氣？）沒有。可能是我印象有誤，剛剛那段話的紀錄可以刪除。」等語（見本院卷第149、150、297頁），參諸被告並未提出系爭房屋出租時內有分離式冷氣之照片，是認被告並無法證明出租時客廳有分離式冷氣存在，而於租期屆滿後由原告搬離，則被告辯稱押租金應扣除冷氣殘值13,333元云云，洵屬無據。

2.餐桌1套(含1張餐椅)部分：查證人鄭國杰證稱：「（法官問：交付系爭房屋給原告公司時，有卷內89、91頁冷氣、床墊、桌椅嗎？）我確定有冷氣，其他沒有印象。」、證人徐彭哲夫證稱：「（提示卷第87、91頁，法官問：入住的時候是否上述的東西？）我入住的時候沒有87頁的冷氣；沒有89頁的桌子，但有(4張)椅子。」、證人吳力仲證稱：「退租的時候有97頁的(3張)椅子。」、證人林詩淵證稱：「（提示卷第89頁桌椅，法官問：系爭房屋交屋時是否有照片上的一桌四椅？）印象中沒有。」等語(見本院卷第149、150、152、294頁)，是由前揭證言，並無法證明被告交付系爭房屋時有餐桌存在，僅能證明被告交付系爭房屋時，有4張餐椅，而退租時僅有3張餐椅存在，是被告辯稱押租金應扣除餐桌殘值云云，並無理由，而其辯稱押租金應扣除1張餐椅之殘值，要屬有理。又按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民法第222條第2項定有明文。經查，被告辯稱：原告押租金扣除餐桌及1張餐椅之殘值16,000元，固提出網路平台銷售價格網頁截圖影本乙紙在卷可佐（見本院卷第283頁），惟網路平台銷售價格網頁截圖之價格除餐椅外，尚含餐桌在內，且網路平台銷售價格網頁截圖中之餐桌椅款式與被告提出之原有餐桌椅照片(見本院卷第89頁)相差甚遠，是本院審酌被告提出之原有餐桌椅照片之餐椅外觀，認1張餐椅之殘值以500元為適當，逾此部分之請求，則無理由。

3.床架連同床墊1組部分：查證人林詩淵證稱：「（提示卷第91頁床架、床墊，法官問：系爭房屋交屋時是否有照片上的床架、床墊？）房東有委託仲介，因為我們那時是要把系爭房屋當作宿舍，所以有請仲介幫我們把床組拿走。」等語（見本院卷第294頁），被告亦陳稱：「當初原告租房子的時候，說要把床組搬走，我們說沒有地方放，你們可以搬走，但退租的時候要把床組還回來，但是原告退租的時候沒

有還回來。」等語（見本院卷第151頁），顯見被告有同意將床架及床墊搬走，雖被告辯稱有告知退租的時候須返還床架及床墊云云，惟為原告所否認，而被告迄未提出證據予以證明，則被告辯稱押租金應扣除床架殘值27,000元、床墊殘值4萬元云云，即屬無據。

4.造成牆壁髒污及刮痕部分：被告辯稱原告毀損系爭房屋牆面，應恢復牆壁原狀云云，惟為原告所否認，則應由被告就此負舉證之責。惟被告迄未提出證據證明被告交付系爭房屋予原告時牆壁原狀，及牆壁髒污、刮痕、受潮係原告所保管不當所造成，則被告辯稱押租金應扣除牆面油漆殘值云云，亦屬無據。

5.綜上，原告請求被告返還押租金68,000元，經抵充前揭1張餐椅500元後，原告得向被告請求返還押租金67,500元（計算式：68,000-500=67,500）。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告行使對被告之請求權，係以支付金錢為標的，給付並無確定期限，自應經原告之催告而未給付，被告始負遲延責任。揆諸前揭規定，原告請求被告給付自支付命令狀繕本送達翌日即112年10月15日（見本院112年度司促字第13871號卷第35頁）起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，洵屬有據。

六、綜上，原告提起本件訴訟，請求被告給付67,500元，及自112年10月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁

回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

八、本件原告勝訴部分，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，依同法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併宣告之。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第3項所示金額。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　28　　日

臺北簡易庭

法　　官　郭美杏

以上正本係照原本作成。

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。（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　　113　　年　　5　　月　　28　　日

書　記　官　林玗倩

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：

㈠原判決所違背之法令及其具體內容。

㈡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條第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。

計　　算　　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,000元	原告預付
第一審證人旅費	1,670元	原告預付
第一審證人旅費	1,800元	被告預付
合　　計	4,470元	

訴訟費用依比例由被告負擔4,437元，原告負担33元。

因被告預付1,800元，故被告尚應給付原告2,637元