

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第4287號

原告 李吳青芳

訴訟代理人 劉上銘律師

複代理人 劉依萍律師

被告 維春商業開發股份有限公司

法定代理人 楊國鼎

訴訟代理人 楊國裕

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於中華民國114年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬壹仟柒佰貳拾元，及自民國一百一十三年九月十四日起至清償日止，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百分之二十六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣陸萬壹仟柒佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國109年3月起入住被告忠孝分公司管理、提供服務之紅典酒店式公寓(地址：臺北市○○區○○路0段000號)之602號房(下稱系爭房屋)，雙方並簽訂有租賃契約，續於111年5月1日續約並簽定有續租租賃契約，約定每月租金新臺幣(下同)158,000元，押租金316,000元，原告於113年8月1日租約期滿將系爭房屋點交返還予被告，合計入住4年又5月，共給付租金約8,374,000元。原告因屋內物品較多不及全數搬離，乃應被告請求另行交付清運清潔費37,800元，至此，原告並未積欠費用且無其他違約情事且已依約完成租賃物返還義務，被告即應依系爭契約第4條第2項規定返還押租

01 金全額，扣除被告已返還之押租金75,727元，被告尚應返還  
02 押租金240,273元予原告。

03 (二)兩造間成立之租賃契約，屬於新型態之酒店式公寓租賃契  
04 約，被告除提供系爭房屋之使用權外，同時提供健身房等公  
05 共設施，及一週五次之房務清潔等服務，被告亦有權進入系  
06 爭房屋內進行必要之勘查及維護保養，被告對於原告就租賃  
07 物之使用方式是否合於兩造間之約定，顯瞭若指掌，被告於  
08 長達4年又5月之租賃期間未曾具體向原告反映已違反約定方  
09 法使用收益系爭房屋，應認原告於租賃期間係以合於約定方  
10 法使用收益系爭房屋，相關屋內之自然損耗、折舊，諸如被  
11 告賠償清單及後續說明中所羅列：地毯污漬、沙發塌陷坐  
12 痕、浴室大理石檯面水垢、牆面油漆掉色、踢腳板毀損、木  
13 作衣櫃毀損(下合稱系爭損耗)，均為使用4年又5月之合理使  
14 用下之正常耗損，被告辯稱系房屋內有部分物品遺失、部分  
15 物品遭原告毀損，故其得逕自押租金扣除239,433元作為賠  
16 償，並提出被證1財產點交表及被證7系爭房屋交付前之現況  
17 照片欲證明交屋予原告時之狀態，提出被2屋況財產點交  
18 表、被證8系爭房屋於113年5月間之現況照片及被證23原狀  
19 與物品損壞情況之對照照片欲證明系爭房屋內有物品遺失、  
20 毀損且係原告所致，然原告於入住時，被告之使用人未與原  
21 告點交屋內設備、動產，而係將空白財產點交表即被證1混  
22 雜於眾多簽約文件中，要求原告於表末簽名，但被證1財產  
23 點交表未經被告簽名，足徵被告之使用人確實未與原告點交  
24 屋內設備、動產，而被證7系爭房屋交付前對現況照片係於  
25 何時所攝未見被告舉證說明，均無法證明上開事實；再被證  
26 2屋況財產點交表上之缺失係被告之使用人事後單方所填  
27 載，原告爭執被證2之形式上真正，被證8、23為系爭房屋內  
28 之照片係由被告非法取得，不得作為本件證據之用，況被告  
29 所稱被證8、23係拍攝於113年5月間，距原告退房時間間隔  
30 約3個月，並無從作為原告退房時系爭房屋現況之證明，被  
31 告辯稱系爭房屋內有物品遺失、毀損且係原告所致，顯屬無

01 據。

02 (三)縱認系爭房屋確實有被告所辯之物品遺失及毀損，且確實係  
03 原告所致之情，依行政院主計處之什項設備分類明細表所  
04 載，相關物品之最低使用年限不超過5年，而原告承租系爭  
05 房屋近5年，相關物品應均超過使用最低年限，於計算原告  
06 所應賠償之數額時，應考量物之折舊，不得逕以新品價格計  
07 算原告所應賠償之數額，茲就被告主張之賠償數額表示意見  
08 如下：

09 1.遺失項目部分，賠償金額合計20,198元，原告否認有遺失之  
10 情，此部分應由被告舉證；遺失項目均為一般物品，其一般  
11 物理耐用年數約2至3年，原告承租之時間大於上開物品之耐  
12 用年數，故其等價值至多應折舊為總額之1/10，即2,020元  
13 (計算式： $20198 \times 1/10 = 2020$ ，元以下四捨五入)。

14 2.枕頭、羽毛被損壞部分，賠償金額合計19,340元，從被證23  
15 之照片1、2無法看出係系爭房屋內之枕頭、羽毛被，相片內  
16 枕頭、羽毛被之數量亦與被告主張不符，此外，有何減損5  
17 0%價值之情及價值減損係由原告所致，均應由被告舉證。又  
18 枕頭、羽毛被屬於一般物品，其一般物理耐用年數約2至3  
19 年，原告承租之時間大於上開物品之耐用年數，故其等價值  
20 至多應折舊為總額之1/10，即1,934元(計算式： $19340 \times 1/10$   
21  $= 1934$ )。

22 3.熱水壺、微波爐部分，賠償金額合計5,358元，從被證23之  
23 照片3、4無法看出係系爭房屋內之熱水壺、微波爐，此外，  
24 有何減損100%價值之情及價值減損係由原告所致，均應由被  
25 告舉證。微波爐之最低使用年限為3年，而熱水壺性質上應  
26 與微波爐相近，最低使用年限約3年，原告承租之時間大於  
27 上開物品之耐用年限，應以1/10之價格折舊計算其等之價值  
28 即536元(計算式： $5358 \times 1/10 = 536$ ，元以下四捨五入)。

29 4.百葉窗工程部分，賠償金額為17,029元，從被證23之照片6  
30 無法看出係系爭房屋內之木百葉窗簾，此外，有何減損50%  
31 價值之情及價值減損係由原告所致，均應由被告舉證。窗簾

01 之最低使用年限為3年，原告承租之時間大於上開物品之耐  
02 用年限，應以1/10之價格折舊計算其等之價值即3,244元(計  
03 算式： $32436 \times 1/10 = 3244$ ，元以下四捨五入)。

04 5.地毯部分，賠償金額為24,810元，從被證23之照片7無法看  
05 出係系爭房屋內之地毯，此外，有何減損100%價值之情及價  
06 值減損係由原告所致，均應由被告舉證。地毯之最低使用年  
07 限為5年，原告承租之時間應已超過上開耐用年限，應以1/1  
08 0之價格折舊計算其等之價值即2,481元(計算式： $24810 \times 1/1$   
09  $0 = 2481$ )。

10 6.大理石修補部分，賠償金額為20,370元，從被證23之照片8  
11 無法看出係系爭房屋內之情形，此外，針對毀損情形係由原  
12 告所致，應由被告舉證。浴室流理台、洗手台、茶几等品性  
13 質上應與浴缸、餐桌相近，最低使用年為5年，原告承租之  
14 時間應已超過上開耐用年限，應以1/10之價格折舊計算其等  
15 之價值即2,037元(計算式： $20370 \times 1/10 = 2037$ )。

16 7.三人座沙發+小沙發部分，賠償金額合計51,240元，從被證  
17 23之照片9無法看出係系爭房屋內之沙發，此外，針對毀損  
18 情形係由原告所致，應由被告舉證。被證18之報價單無法證  
19 明係修繕該沙發之費用，且被告已自認項次2與修繕本件沙  
20 發無關，何以運費均由原告負擔。

21 8.其他工項部分，賠償金額為14,280元，自然耗損之清潔費本  
22 應由被告即出租人負擔，被告未說明門鎖調整費用應由原告  
23 負擔之依據為何。

24 (四)綜上，被告應就系爭房屋內確實有物品遺失、毀損，且該遺  
25 失、毀損係原告所致具體舉證，其逕以新品價格計算原告所  
26 應賠償之數額並主張自押租金中扣除，於法無據，又原告已  
27 於113年9月6日催告被告於7日內將未返還之租金匯回返還，  
28 遭被告拒絕，為此提起本件訴訟等語。

29 (五)並聲明：被告應給付原告240,273元，及自113年9月14日起  
30 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

31 二、被告則以：

01 (一)兩造就系爭房屋共簽訂4份租賃契約，簽訂日期分別為109年  
02 3月1日、111年3月1日、111年5月1日、113年5月1日，惟最  
03 後1份契約租期自113年5月1日至113年7月31日止，又兩造就  
04 本件返還押租金之爭議，應以最後1份租賃契約為審酌基  
05 準，依第3份合約第7條第1項約定：「乙方同意於111年10月  
06 31日前自主完成屋況修繕，以善盡愛惜租賃物之責任與義  
07 務。」、第4份合約(下稱系爭契約)第7條第7項約定：「乙  
08 方同意於113年7月31日前自主完成屋況修繕，以善盡愛惜租  
09 賃物之責任與義務。」、系爭契約第7條第1項約定：「乙方  
10 應善盡房屋使用管理人之義務，就租賃物內之所有結構、室  
11 內裝修及財產點交清單，及本大樓公共設施等，如可歸責於  
12 乙方所致損壞，乙方負責賠償及修繕。」、第4條第3項約  
13 定：「押租金係擔保乙方未履行本約致甲方所生損害及費  
14 用，甲方得逕自押租金抵償，不足抵償者，乙方應於甲方通  
15 知7日內補足。」。

16 (二)系爭房屋為臺北市政府財政局所有，係被告與臺北市政府財  
17 政局簽訂包租代管契約，由臺北市政府財政局同意被告轉租  
18 經營之酒店式公寓，被告為經臺北市政府地政局核准之合法  
19 包租代管業者，依規定必須執行清點租賃財產之標準作業流  
20 程，紅典酒店式公寓為統一管理營運，與系爭房屋相同之房  
21 單位共計12間，同房型單位現場配置之物品品項、數量及財  
22 產點交表單內容皆相同，所有房型皆於承租人入住前由出租  
23 人預先清點乙次、入住當日會同承租人當面再清點乙次，並  
24 於退房時與承租人清點，其目的係於租約到期時確認房屋的  
25 損壞狀況是否與簽約時相符，避免不必要的爭議，未來爭議  
26 發生時，應以確認書上記載為準並作為證據。另客房用品價  
27 目表係承租人於入住房屋前，隨各項禮賓及服務說明擺設於  
28 系爭房屋內，則承租人於入住期間均已悉認系爭房屋內配備  
29 相關備品及設施之定價價格，如可歸責於承租人之因素而發  
30 生遺失毀損，承租人即應依客房用品價目表賠償被告。

31 (三)原告背於善良管理人之注意，以未合於契約約定及依物品正

01 常使用方法使用系爭房屋所生損害，未於契約到期前完成修  
02 繕等，除已違反契約約定外，更違反民法第148條第2項規  
03 定，就被告請求系爭房屋損害賠償，原告自應負擔賠償義  
04 務。又被告向原告請求賠償之清單所示「重大維修」項目之  
05 內容及金額，係依據被告委託廠商施工修繕之發票金額，其  
06 性質屬於修繕工程費用，應據會計原則，修繕工程費用應不  
07 能折舊，被證20之「重大維修」項目諸如衣櫃木作毀損之拆  
08 除修補、大理石修補、沙發家具之修補、清潔費等，均屬於  
09 修繕工程之「費用類別」，顯非「資產類別」，沒有折舊年  
10 限可分攤，更遑論以物品逾耐用年數為理由得以折舊概念折  
11 價計算之餘地，原告誤將修繕費用當成重購費用，顯對會計  
12 原則之引用及理解錯誤，錯誤引用什項分類明細表計算折  
13 舊，達到其折扣目的以降低應負損害賠償金額，顯非可採。

14 (四)被告於交付及交還系爭房屋時與原告進行清點，經原告於財  
15 產點交表、屋況財產點交表簽名確認在案，被證20之賠償清  
16 單所示「遺失項目」、「損壞項目」、「重大維修及延遲項  
17 目」之內容及金額，皆為「非屬自然耗損」之缺漏及損害，  
18 「遺失項目」及「損壞項目」部分，係原告交還系爭房屋時  
19 屋內遺失、缺漏，且可歸責於原告，原告依財產點交表、屋  
20 況財產點交表、客房用品價目表計算請求賠償遺失毀損用品  
21 金額，並無違誤，原告更無依據什項分類明細表之最低使用  
22 年限，或以自行認定之物品耐用年數，以折舊為由實際為取  
23 得折價之利益，顯屬謬論，實非可取，且於法無據；「重大  
24 維修項目」部分，係原告未依第3份契約、第4份契約第7條  
25 第7項約定，於租約到期日前自主完成屋況修繕，由被告代  
26 為雇工修繕，該修繕費用自應由原告負擔，是被告依據修繕  
27 工程之發票及報價單金額於押租金中扣除賠償金，於法有  
28 據；「延遲項目」部分，係原告於租賃契約到期日113年7月  
29 31日仍未清空房內個人物品及垃圾，實際遷出系爭房屋之日  
30 為113年8月1日，被告按每日5,908元計收延遲1日退房之房  
31 費，並於押租金中扣除，於法有據。

01 (五)賠償清單「其他修繕、外包清潔費」(參被證24其他工項)為  
02 工程完成之最終項目，清潔完成日期為113年10月22日，因  
03 系爭房屋受損各工種項目繁雜，非屬大型統包工程，且各工  
04 種面臨缺工嚴重，被告耗費約當3個月之工程，經多位採購  
05 及工程管理人員參與工程發包管理工作，始將系爭房屋回復  
06 至可供出租之狀態，期間被告均應依約支付臺北市政府財政局  
07 租金、公寓大廈管理費、水電瓦斯等費用，被告向原告請求  
08 14天工程期房費及工程管理費金額，與實際所耗費3個月  
09 工程期及衍生工程管理費用有極大差距，已超出第一次賠償  
10 清單請求409,149元，嗣兩造進行多次協商，被告已釋出最大  
11 善意，除主動刪除4天工程期房費及工程管理費，並依客房  
12 用品價目表再拆分為「遺失項目」及「損壞項目」，就損  
13 壞項目部分以50%折讓與被告並同意由原告取回，被告僅向  
14 原告請求負擔修繕費用，原告非正常使用造成客廳茶几、浴  
15 缸、洗手台、餐桌等大理石檯面汙損，已提醒原告該大理石  
16 損壞狀況僅能以貼膜包覆方式掩飾污漬，係最節工程費用之  
17 方法，故上揭多處大理石檯面設備即使修補完成，皆已價值  
18 減損，其他受損項目諸如門片、牆面受寵物咬傷修補、馬桶  
19 損壞、音響線遭寵物咬斷等項目，考量工程項目及損失金額  
20 難以估價而未列於賠償清單中向原告請求，被告請求原告賠  
21 償系爭房屋之損害，並逕自押租金中扣除240,273元，於法  
22 有據，原告請求被告給付押租金240,273元，應無理由等  
23 語，資為抗辯。

24 (六)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准  
25 宣告免於假執行。

26 三、兩造就系爭房屋共簽訂4份租賃契約，簽訂日期分別為109年  
27 3月1日、111年3月1日、111年5月1日、113年5月1日，分別  
28 約定租賃期間自109年3月1日起至111年2月28日止、111年3  
29 月1日起至111年4月30日止、111年5月1日起至113年4月30日  
30 止、113年5月1日起至113年7月31日止，每月租金158,000  
31 元，押租金316,000元；原告於113年8月1日將系爭房屋點交

01 予被告；被告自押租金扣除賠償金額240,273元後，餘款75,  
02 727元於113年11月6日匯付原告；原告於113年9月6日催告被  
03 告於7日內返還未付之押租金，有租賃契約書4份、被告113  
04 年11月5日維春忠字第1130002號函、原告催告通知電子郵件  
05 可稽(見本院卷第123-205、59-61、51-53頁)，且為兩造所  
06 不爭，堪信為真正。

07 四、本院得心證之理由：

08 原告主張於113年8月1日租約期滿後將系爭房屋點交返還予  
09 被告，已支付清運清潔費37,800元作為清運未及搬離物品之  
10 費用，並未積欠費用且無其他違約情事，被告則以原告應賠  
11 償如附表所示之費用240,273元，並逕自押租金中扣抵，僅  
12 返還押租金75,727元，原告主張被告應返還未返還之押租金  
13 240,273元，則為被告否認，並以前詞置辯，茲析述如下：

14 (一)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  
15 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消  
16 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返  
17 還押租金，自為法之所許(最高法院83年台上字第2108號判  
18 決要旨參照)。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行  
19 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務  
20 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於  
21 抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題(最高法院87年  
22 度台上字第1631號判決要旨參照)。押租金依其性質與內容  
23 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  
24 償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所有權，  
25 依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人無不履  
26 行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有將押租  
27 金全額返還承租人之義務。故於租賃關係終了、承租人已返  
28 還租賃物後，出租人即被告即負有返還承租人押租金之義  
29 務。如承租人租賃關係終了且返還租賃物時，仍有欠租、相  
30 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  
31 時，即應以該押租金當然抵充清償，而返還餘額。

01 (二)依系爭契約第4條約定：「1.押租金316,000元，自合約編號  
02 C-000000-0000轉至本合約編號C-000000-0000。2.租期屆滿  
03 前，乙方(即原告)應依約返還房屋及設備清單內所有物品予  
04 甲方(即被告)，確認乙方無積欠費用且無違約情事，甲方於  
05 15天內無息返還之。3.押租金係擔保乙方未履行本約致甲方  
06 所生損害及費用，甲方得逕自押租金抵償，不足抵償者，乙  
07 方應於甲方通知7日內補足。乙方不得將押租金債權轉讓或  
08 質押於第三人。」(見本院卷第184頁)，又原告已於113年8  
09 月1日將系爭房屋點交返還被告，為兩造所不爭執，亦有屋  
10 況財產點交表可憑(見本院卷第117頁)，則被告應於確認原  
11 原告無積欠費用且無違約情事後於15天內無息返還押租金予  
12 原告。

13 (三)被告辯稱應賠償部分：

14 按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定方  
15 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人應以善  
16 良管理人之注意，保管租賃物；承租人違反前項義務，致租  
17 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依  
18 物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不  
19 在此限，民法第438條第1項、第432條第1項前段及第2項亦  
20 定有明文。又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中  
21 約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋  
22 之義務，然所謂回復原狀，除當事人有特別之約定外，係指  
23 承租人應以合於契約之應有狀態返還，亦即合於約定方法使  
24 用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程  
25 度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態  
26 而返還，而非回復租賃物之原有狀態。此乃因房屋隨著時間  
27 之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施(如牆面油漆、燈  
28 具等)，本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租  
29 賃物之原有狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權  
30 利。復按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯  
31 有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數

01 額，民事訴訟法第222條第2項亦有明定。

02 1.關於遺失項目部分：

03 (1)被告稱附表上半部所示鞋把等物品遺失，原告應依客房用品  
04 價目表所示價格賠償原告，共計20,198元，原告否認有遺失  
05 之情，並爭執被證1財產點交表、被證2屋況財產點交表之形  
06 式上真正云云，然依系爭契約第1條約定，租賃物包含承租  
07 範圍與其附屬財產點交表(見本院卷第183頁)，且參證人吳  
08 丞軒結證稱：我從108年到112年在被告公司任職，擔任前台  
09 服務人員，原證八《財產點交表》(本院卷65-67頁)預先  
10 查房人員的簽名是我所簽，原證八是房間物品的清單，我們  
11 被要求在客人入住前確認是否有表單上的品項逐一打勾確  
12 認，客人入住前櫃台人員先去確認一次，等隔天客人入住  
13 時，當天當班的人員會陪同客人進入房間逐一清點一次，原  
14 證八是我預先清點的第一次，後來陪同客人清點的不是我，  
15 是施庭佳，隔天陪同客人入住時如果有客人不要的東西會再  
16 記載移出，都是在原證八上做記載，原證八第一行遷入欄位  
17 的打勾打X是我做的，打X表示沒有該品項，我會在旁邊簽  
18 名，已撤出是施庭佳寫的，她當時跟客人確認時，是因為客  
19 人不要所以撤出，表單上客人簽名，是施庭佳與客人確認  
20 後，客人簽名，當時我不在場等語(見本院卷第344-345  
21 頁)。證人施庭佳結證稱：我是被告公司員工，107年8月18  
22 日迄今，職務是貴賓接待員，負責接待客人，原證八這份財  
23 產點交表，我有經手，因為上面有我的字(保險箱已撤出，3  
24 月1號)，這些文字，可能當時客人說要撤出這些東西，所以  
25 我記載，正常工作情況我會帶著客人逐一確認房間該有的品  
26 項，並讓客人簽名，點交表最後客人欄位的簽名，是客人親  
27 自簽名，客人有簽名，表示客人已確認該張表單上面的品項  
28 為房間內所有，全部確認完畢後才簽名的，我們都是在入住  
29 前一天內部人員進行清點，客人入住的當天現場會做一次清  
30 點，總共會有二次清點，點交表，客人當場清點不會再打  
31 勾，我們會逐一清點，客人如果有意見我們會註記，清點完

01 畢後，會在住客簽名欄位簽名等語(見本院卷第346-348  
02 頁)，是依證人上開證述，原告入住前櫃台人員會拿被證一  
03 財產點交表先去房間確認一次，等隔天原告入住時，當天當  
04 班的人員會陪同原告進入房間逐一再清點一次，預先清點時  
05 會打勾表示有該品項，打X表示無該品項，原告入住當場清  
06 點不會再打勾，原告如果有意見會註記，清點完畢後，會讓  
07 原告在住客簽名欄位簽名，是本件財產點交表既經原告簽名  
08 確認，表示原告已確認該張表單上面的品項為房間內所有。

09 (2)再參證人林育琪結證稱：我是被告公司員工，從113年4月29  
10 日迄今，擔任貴賓接待的經理，我負責接待住客，跟管理貴  
11 賓接待的團隊，被證二《屋況財產點交表》(本院卷117-12  
12 2頁)，該份點交表是我經手負責，上面有我的簽名，我簽U  
13 KI，這份點交表是退房時，我們與客人核對房間內的設備是  
14 否與入住時相同，與客人做點交，客人有協同當場做點交，  
15 最後一頁承租人簽名是客人親自簽名，點交表遷出的欄位，  
16 及備註欄位註記都是我寫的，是當著客人面前寫的，最後有  
17 沙發、臥室層架、木百葉、地毯、馬桶座待確認後續賠償的  
18 記載，是因為這幾項損害狀況比較嚴重，我不清楚賠償金  
19 額，所以記載下來，跟客人表示後續會再跟他說明，客人當  
20 下表示同意，所以才在承租人欄位簽名，八月一日客人的東  
21 西還沒有清理完畢，等他清理完畢之後，我跟房務人員有再  
22 進場做檢查查看相關的缺失，再把當下沒有補足的品項補到  
23 被證二的點交表上，當下記載是只有最後文字的那些，前面  
24 遷出及備註欄位的記載都是第二次進去確認時所記載，八月  
25 一日有跟客戶表示妳們待客戶的東西清空之後，會再進去房  
26 間再做一次確認，客人同意後才在上面簽名，針對遺失物品  
27 我們都是用成本價跟客戶請求，成本價是我們當初購入的價  
28 格，我們也會將這份價目表放在房間內主臥室的衣櫃內，是  
29 在客人入住時就放在裡面了等語(見本院卷第349-354頁)，  
30 是依上開證人證述，被證二屋況財產點交表是原告退房時，  
31 與原告核對房間內的設備是否與入住時相同，與原告做點

01 交，點交表遷出的欄位，及備註欄位註記都是當著原告面前  
02 寫的，證人與房務人員於物品清空後再進場做檢查，並把當  
03 下沒有補足的品項補到被證二的屋況點交表上，是該點交表  
04 既經原告簽名確認，亦應認確實有遺失物品。

05 (3)而依被證2屋況財產點交表所載，鞋把缺1、鞋刷缺1、馬克  
06 杯缺2、威士忌杯缺1、餐叉缺2、餐匙缺1、甜點叉缺3、甜  
07 點匙缺2、咖啡匙缺4、中式湯匙缺4、筷子缺2.5、多功能刀  
08 組缺1、調味料罐缺1、開瓶器缺1、切菜板缺1、炒菜鏟缺  
09 1、面紙盒缺1、男仕衣架缺4、女仕衣架缺4、布衣架缺4、  
10 備品盒缺1、漱口杯缺2、吹風機(+防塵套)缺1、垃圾桶缺  
11 2、大毛缺1、小毛缺1(見本院卷第119-121頁)，總價為20,1  
12 98元，上開缺品亦於被證1財產點交表所記載(見本院卷第11  
13 3-115頁)，亦即原告入住系爭房屋時為系爭房間內所有，則  
14 被告請求被告賠償上開缺品，洵屬有據；然上開缺品(除大  
15 毛、小毛外)係原告入住時即由被告所提供，原告承租期間  
16 長達4年又5個月，被告並未提出證據證明有於原告上開承租  
17 期間予以更換新品之事實，應認係原告使用4年又5個月之舊  
18 品，則被告以新品之價格請求賠償，顯不合理，本院審酌旅  
19 館業實務，客房內備品，除一次性備品外，若是堪用的備  
20 品，並未將其丟棄，而是在做完適當保養清潔的程序後，繼  
21 續留在客房內以供下一位住宿者使用，本件原告所承租之系  
22 爭房屋內之備品亦應屬相同的情況，即系爭房屋內之備品均  
23 非屬新品；另參酌主計處之財物分類標準中之什項分類明細  
24 表所載，家具設備之最低使用年限約3至5年，則上開缺品除  
25 大毛、小毛外，應均認已達最低使用年限，依固定資產折舊  
26 率表之附註(四)規定：採用定率遞減法者，其最後1年之折  
27 舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額  
28 之9/10，則關於鞋把、鞋刷、馬克杯、威士忌杯、餐叉、餐  
29 匙、甜點叉、甜點匙、咖啡匙、中式湯匙、筷子、多功能刀  
30 組、調味料罐、開瓶器、切菜板、炒菜鏟、面紙盒、男仕衣  
31 架、女仕衣架、布衣架、備品盒、漱口杯、吹風機(+防塵

01 套)、垃圾桶之缺品賠償，應以1,938元【計算式： $19376 \times 1 /$   
02  $10 = 1938$ ，元以下四捨五入】為適當；另大毛、小毛部分，  
03 依系爭契約第5條約定：「…4.室內清潔，每週完整清潔二  
04 次(床單更換、布巾更換、除塵、吸塵、拖地、清垃圾、廚  
05 房(不含鍋碗杯盤清洗)…」(見本院卷第185頁)，是被告每  
06 週對系爭房屋完成室內清潔2次，即有更換毛巾2次，本院審  
07 酌被告每週有更換毛巾2次，則關於毛巾部分，認應以折價5  
08 0%即411元【計算式： $(754 + 68) \times 50\% = 411$ 】為適當，故被告  
09 得請求缺品之賠償為2,349元【計算式： $1938 + 411 = 234$   
10 9】，超過部分，則屬無據。

## 11 2.關於損壞部分：

12 被告稱附表中間部分所示枕頭、羽毛被、熱水壺、微波爐損  
13 壞，原告應依客房用品價目表所示價格賠償原告，共計24,6  
14 98元，上開損壞品亦於被證1財產點交表所記載(見本院卷第  
15 113、114頁)，亦即原告入住系爭房屋時為系爭房間內所  
16 有，則被告請求被告賠償上開損壞品，亦洵屬有據；至原告  
17 主張被證8、23之照片侵害其居住隱私，不得引為本件證據  
18 云云，然參上述，被告每週會對系爭房屋進行2次完整清  
19 潔，況上開照片僅是拍攝系爭房屋的現況及物品損壞情形，  
20 難認對被告之居住私權造成侵害，則原告辯稱被證8、23之  
21 照片不得引為本件證據云云，尚非可採。本院參酌被證23照  
22 片(見本院卷第257-258頁)，枕頭及棉被均殘留黃色污漬，  
23 應已無法使用，然參上述，枕頭及棉被皆非屬新品，被告僅  
24 會更換枕頭套及棉被套後將枕頭及棉被交付原告繼續使用，  
25 再參酌主計處之財物分類標準中之什項分類明細表所載，家  
26 具設備之最低使用年限約3至5年，復參原告承租期間長達4  
27 年又5個月，應均認已達最低使用年限，依固定資產折舊率  
28 表之附註(四)規定：採用定率遞減法者，其最後1年之折舊  
29 額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之  
30  $9/10$ ，則關於損壞枕頭、羽毛被之賠償，應以1,934元【計  
31 算式： $(294 \times 4 + 4541 \times 4) / 10 = 1934$ 】為適當；熱水壺、微

01 波爐部分，本院參酌被證23照片(見本院卷第259-260頁)，  
02 熱水壺係開閉鬆脫且邊緣漆剝落、微波爐嚴重汙漬無法去  
03 除，並非真正損壞無法使用；再參上述，熱水壺、微波爐皆  
04 非屬新品，被告僅會做保養及清潔後交付原告繼續使用，再  
05 參酌主計處之財物分類標準中之什項分類明細表所載，熱水  
06 壺的最低使用年限為4年、微波爐之最低使用年限為3年，復  
07 參原告承租期間長達4年又5個月，應均認已達最低使用年  
08 限，依固定資產折舊率表之附註(四)規定：採用定率遞減法  
09 者，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得  
10 超過該資產成本原額之9/10，則關於損壞熱水壺、微波爐之  
11 賠償，應以534元【計算式： $(500+4858)1/10=534$ ，元以  
12 下四捨五入】為適當，故被告得請求損壞品之賠償為2,468  
13 元【計算式： $1934+534=2468$ 】，超過部分，則屬無據。

### 14 3.關於重大維修部分：

15 被告稱附表下半部部分，包括室內維修工程(衣櫥毀損拆除  
16 重製、木皮毀損修補、牆面油漆修繕等)支出60,900元、木  
17 百葉窗採局部修繕，以50%折讓，支出17,029元、地毯支出2  
18 4,810元、大理石修補(浴室流理台、浴缸、洗手台、大理石  
19 茶几、餐桌)支出20,370元、三人座沙發+小沙發(沙發、書  
20 桌椅修補)支出51,240元、其他工項(其他修繕、外包清潔費  
21 等)支出14,280元、工程管理費支出23,590元、工程期房費8  
22 5,470元，合計297,689元，並提出照片、宣元隆室內裝修有  
23 限公司估價單、上德家具有限公司報價單、地毯標單、大理  
24 石長桌包膜貼覆工程發票、上德(樺王)家具有限公司報價  
25 單、日通物業管理股份有限公司報價單及發票、明豐堂刻印  
26 鎖匙行免用統一發票收據為證(見本院卷第210-217、231-24  
27 0、247-249頁)，依系爭契約第7條第7款約定：「乙方(即原  
28 告)同意於113年7月31日前自主完成屋況修繕，以善盡愛惜  
29 租賃物之責任與義務。」(見本院卷第186頁)，參被告提出  
30 之被證8照片5、6、27、28、29所示，地毯確有汙損、破  
31 損、寵物尿漬髒污之情；照片8、9所示，有客廳裝飾毀損之

01 情；照片10、11、12、13、所示，有木作衣櫥毀損之情；照  
02 片14、15所示，有牆面遭寵物啃咬之情；照片18所示，有木  
03 百葉窗簾斷裂之情；照片19、20、21所示有廚房檯面大理石  
04 汙損之情，照片22、23、24、25所示，有浴室大理石檯面汙  
05 損之情，照片30所示，有客廳大理石桌受損之情；照片27、  
06 31所示，有三人座沙發、一人座沙發破損之情，依上開約  
07 定，原告本應於113年7月31日前將上開毀損之物品均完成修  
08 繕，原告未依約修繕，被告代為修繕並請求原告賠償支出之  
09 修繕費用合計297,689元，亦洵屬有據。

10 4.關於遲延項目部分：

11 被告稱原告於113年8月1日始點交系爭房屋給被告，遲延1日  
12 應賠償1日房費5,908元，按無法律上之原因而受利益，致他  
13 人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。而無  
14 權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通  
15 常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當  
16 得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字  
17 第294號判決參照）。查系爭契約於113年7月31日屆滿，依  
18 約原告應於113年7月31日將系爭房屋點交返還予被告，然原  
19 告自陳於113年8月1日始將系爭房屋點交返還被告（見本院卷  
20 第9頁），揆諸前開說明，被告自屬無權占有，受有相當於租  
21 金之不當得利；又系爭房屋每月租金為158,000元，則1日之  
22 房費為5,267元【計算式： $15800 \div 30 = 5267$ ，元以下四捨五  
23 入】，故原告請求賠償1日房費5,267元，亦洵屬有據，超過  
24 部分，則屬無據。

25 5.原告應賠償被告之費用為307,773元【 $2349 + 2468 + 297689$   
26  $+ 5267 = 307773$ 】，而兩造協商後，被告於113年9月12日同  
27 意工程管理費、工程期房費109,060元免收、113年10月25日  
28 同意牆面油漆修繕費20,160元免收，應予扣除，故原告實際  
29 應賠償被告之費用為178,553元【計算式： $000000 - 000000$   
30  $- 00000 = 178553$ 】。

31 (四)被告自押租金扣除原告應賠償金額240,273元，已如前述，

01 且為兩造所不爭，惟原告實際應賠償被告之費用為178,553  
02 元，亦經認定計算如前，被告就超過部分之金額61,720元  
03 【計算式：000000－000000＝61720】，無受領之法律上原  
04 因，應返還原告，從而，原告請求被告返還押租金61,720  
05 元，洵屬有據，超過部分，則屬無據。

06 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法  
07 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約  
08 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付有確定期  
09 限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任，民法第233條  
10 第1項前段、第203條、第229條第1項分別有明文規定。本件  
11 原告之請求，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為  
12 給付，被告始負遲延責任。準此，原告於113年9月6日以電  
13 子郵件催告被告於7日內返還押租金，有該電子郵件可參(見  
14 本院卷第51-52頁)，則被告給付之期限於113年9月13日屆  
15 滿，故原告請求被告給付自113年9月14日起至清償日止，按  
16 週年利率5%計算之利息，核無不合，併予准許。

17 五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付61,720元，及  
18 自113年9月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
19 為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁  
20 回。

21 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡  
22 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
23 定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依  
24 被告聲請宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
26 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 114 年 9 月 16 日  
29 臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按

