

臺灣臺北地方法院小額民事判決

115年度北小字第732號

原告 田宜薈 住○○市○○區○○○路0段000號00樓
之0

被告 蔡佩君

訴訟代理人 張德仁

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國115年5月6日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣11,800元，及自民國115年1月8日起至清
償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，其中新臺幣1,200元由被告負擔，，並
應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利
息，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣11,800元為原告預供
擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊前與被告簽立租賃契約（下稱系爭租約），向
被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0號4樓之房屋
（下稱系爭房屋），租賃期間為民國113年9月1日至114年8
月31日，租金每月新臺幣（下同）3萬8,000元，伊並交付押
租金7萬6,000元。伊嗣於114年10月7日通知被告不再續租，
且於114年10月31日搬離點交系爭房屋，系爭租約已終止，
然被告迄未返還押租金1萬5,000元，爰依民法第179條規
定，請求被告返還等語。並聲明：被告應給付原告1萬5,000
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
算之利息。

二、被告則以：伊於114年10月30日已通知原告應將系爭房屋打
掃乾淨，然系爭房屋浴室玻璃門、臉盆、馬桶、地板多處遺

01 有水漬污垢，廚房噴砂玻璃門上因原告黏貼掛架留有殘膠痕
02 跡，大門上還有熱熔膠殘膠，陽台地板有髒汙，伊多次通知
03 原告回復原狀，原告均置之不理，伊方請專業清潔公司處
04 理，因而支出1萬5,000元，依系爭租約第11條約定，此費用
05 應由原告負擔，伊得自押租金扣抵等語，資為抗辯。並聲
06 明：原告之訴駁回。

07 三、經查，兩造曾簽立系爭租約，由原告向被告承租系爭房屋，
08 原告並交付押租金7萬6,000元，系爭租約已終止，被告迄未
09 返還押租金1萬5,000元等節，有系爭租約、對話紀錄截圖、
10 細清工程報價單等件在卷可稽（見本院卷第13至39頁、第72
11 -17、72-23、72-27頁），此部分事實，首堪認定。

12 四、本院之判斷：

13 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
14 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
15 179條定有明文。又押租金契約，乃承租人擔保租賃契約所
16 生債務履行為目的，移轉押租金所有權與出租人，並於租賃
17 關係消滅後，承租人履行租賃債務完畢，出租人始負返還之
18 責。租賃關係消滅後，倘承租人尚有欠租及其他租賃債務未
19 履行，其所交付之押租金，不論當事人意思表示為何，或出
20 租人行使與否，發生當然抵充（法定抵充）效力。是系爭租
21 約既已終止，原告業返還系爭房屋，除原告尚有欠租及其他
22 租賃債務未履行之情形外，被告即應將抵充後所餘押租金返
23 還原告。又關於原告有租賃債務而得自押租金抵充乙節，屬
24 有利於被告之事項，應由被告負舉證之責。

25 (二)依系爭租約第11條第2項約定：「承租人應以善良管理人之
26 注意，保管、使用租賃住宅。」、第3項約定：「承租人違
27 反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責
28 任。但依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有
29 變更或毀損者，不在此限。」、第4項約定：「前項承租人
30 應賠償之金額，得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有
31 不足，並得向承租人請求給付不足之金額。」（見本院卷第

21頁），可知原告係於未依善良管理人之注意義務使用、保管系爭房屋，致系爭房屋毀損、滅失時，方負損害賠償之責。又關於系爭房屋之返還，系爭租約係約定於第14條，然並未約定原告於返還系爭房屋時應負全室清潔或回復原狀之責。

(三)經查，被告辯稱系爭房屋浴室玻璃門、臉盆、馬桶、地板多處遺有水漬汙垢，廚房噴砂玻璃門留有殘膠痕跡，大門上有熱熔膠殘膠，陽台地板有髒汙等語。觀諸被告提出之系爭房屋照片，可見噴砂玻璃門確留有剩餘掛勾及明顯殘膠痕跡，大門上方則有熱熔膠殘膠（見本院卷第87、101、103、125頁），堪認此部分確已造成系爭房屋之毀損，被告抗辯原告應就此部分負損害賠償責任，應為可採。至浴室玻璃門、臉盆、馬桶、地板雖有水漬汙垢，陽台地板縱有髒汙（見本院卷第81至85頁、第117至123頁、第131頁），尚屬一般房屋居住使用所遺之痕跡，應未達致系爭房屋毀損之程度，又系爭租約既未約定原告應負全室清潔或回復原狀之責，被告辯稱原告應負擔此部分清潔費用，即無可採。

(四)復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，民事訴訟法第222條第2項亦有明定。被告辯稱拆卸大門口上方風水八卦鏡及清除殘膠所需費用為1,700元等語，業提出裝修工程報價單為證（見本院卷第135頁），堪信為實。關於噴砂玻璃門殘膠部分之費用，被告固提出之細清工程報價單為證（見本院卷第109頁），然該報價單所載金額為玻璃推門掛勾清除、臥室衣櫥清潔、浴室衛浴設備清洗、陽台地板清洗及全屋地板清潔所需費用之總額，尚無從得知個別項目之單價，是本院依上開規定，審酌前揭各項目之施作區域、範圍、內容等節，認被告就噴砂玻璃門除去掛勾、殘膠部分得請求之金額應為1,500元。準此，被告依系爭租約第11條第3項約定，得請求原告賠償之金額合計為3,200元（計算式：1,700元+1,500元=3,200元），被告就此部分金額應

得自押租金中扣抵，至被告就前揭金額以外扣抵之押租金1萬1,800元（計算式：15,000元－3,200元＝11,800元），即無法律上原因，致原告受有損害，而屬不當得利，是原告請求被告返還1萬1,800元，應屬有據，至逾此部分之請求，即不應准許。

(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，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；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5，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。查原告請求被告給付上開金額，並未定有給付期限，被告應自受催告而未為賠償時起，始負遲延責任，而本件起訴狀繕本於115年1月7日送達予被告有辨別事理能力之受僱人，有本院送達證書在卷可考（見本院卷第47頁），於是日對被告生送達、催告之效力，是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即115年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付1萬1,800元，及自115年1月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，係依小額程序程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

01 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金
02 額。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
04 臺北簡易庭 法 官 蕭如儀

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
07 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附
08 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
10 書記官 黃進傑

11 計 算 書

12 項 目	金 額（新臺幣）	備註
13 第一審裁判費	1,500元	
14 合 計	1,500元	

15 附錄：

16 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

17 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
18 理由，不得為之。

19 二、民事訴訟法第436條之25：

20 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

21 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

22 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。