

臺灣桃園地方法院小額民事判決

112年度桃小字第1041號

原告 莊蕙心

被告 謝秉霖

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣3萬6,532元，及自民國112年3月23日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔，並應自裁判確定之翌日起至清償日止加給按年息5%計算之利息。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436條之23、第436條第2項、第255條第1項但書第3款及第256條定有明文。經查，原告原起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）3萬7,500元。嗣於民國113年2月1日言詞辯論時變更為：被告應給付原告3萬6,532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（本院卷第109頁），本金部分核屬減縮應受判決事項；利息部分核屬擴張應受判決事項，依前揭規定，應予准許。
- 二、原告主張：兩造於110年7月16日公證簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），由原告承租被告所有門牌號碼桃園市○○區○○路000號4樓之1房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自110年9月1日至112年9月1日止，每月租金為1萬5000元，押租金3萬元，另因寵物條款增加押租金7500元，原告共交付押租金3萬7500元（下稱系爭押金）予被告。嗣原告因於112年2月12日通知因工作因素需提前終止租約，經被告同意承租日

01 至112年3月12日。故兩造約定於112年2月27日進行第一次點
02 交，因被告表示房屋有受損和清潔不夠，嗣於112年3月4日
03 進行第二次點交，被告仍認為有受損和清潔不夠之情，拒不
04 返還押租金3萬7500元，扣除原告積欠之水電、天然瓦斯費
05 用968元後，被告尚積欠3萬6,532元押租金未返還原告，爰
06 依押租金返還之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如上
07 開變更後之聲明。

08 三、被告則以：原告交還系爭房屋時有部分毀損，必須修繕，故
09 被告有支出補強粉刷5,000元、木地板3萬元、鋁窗費用3萬
10 2,000元、清潔費用1萬5,000元等語，資為抗辯，並聲明：
11 原告之訴駁回。

12 四、本院之判斷：

13 (一)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
14 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃
15 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物
16 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
17 此限，民法第438條第1項、第432條分別定有明文。可知承
18 租人應依約定方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確
19 之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應
20 依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應
21 斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人
22 訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容
23 忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物。又依
24 國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於
25 租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂
26 回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以
27 合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益
28 所造成之自然耗損、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃
29 物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。
30 此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設
31 施，本即有折舊及自然耗損等問題，若強求承租人回復租賃

01 物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權
02 利。承租人於租賃期間系爭房屋在正常使用下之自然折舊及
03 減損，不應要求承租人回復至未使用系爭房屋之狀態，蓋如
04 此不僅不合於租賃契約中承租人本就享有租賃物之使用收益
05 之本質，且要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。次按
06 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
07 法第277條前段定有明文。

08 (二)經查，被告雖提出數張照片證明出租前地板、後陽台鐵架、
09 鋁窗牆面等狀況（本院卷第102頁至第105頁），但上開照片
10 僅有被告手寫「前」、「後」二字，均無拍攝日期，無從為
11 被告有利之認定，已難認該些許汙損或損壞為原告所為。再
12 者，觀諸原告提出通訊軟體LINE對話紀錄上被告提供之出租
13 前照片（本院卷第63頁至第72頁），對比原告於112年2月27
14 日進行第一次點交時傳送給被告之系爭房屋狀況照片（本院
15 卷第73頁至第99頁），堪認原告確實已將系爭房屋打掃整理
16 完畢，回復應有之狀態。且被告雖主張原告有故意毀損之等
17 情，亦經臺灣桃園地方檢察署以破損情形非鉅，應係日常使
18 用所造成等理由為不起訴處分確定，業經本院調取臺灣桃園
19 地方檢察署112年度偵字第40164號卷證查明，是被告仍百般
20 刁難原告拒不返還押租金，實屬不該。從而，系爭租約既已
21 終止，且原告對被告並不負任何損害賠償之責任，則原告請
22 求被告返還簽約時交付之押租金，應屬有據。

23 (三)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
24 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。經債權人
25 起訴而送達訴狀與催告有同一之效力；又遲延債務，以支付
26 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
27 而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年
28 息為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別
29 定有明文。經查，被告所負返還押租金之債屬給付無確定期
30 限之金錢債務，雙方就利率並無約定，亦無其他可據之利率
31 計付規範，被告自收受起訴狀繕本翌日起即負遲延責任，揆

01 諸前揭規定，原告自得請求被告給付該債務自起訴狀繕本送
02 達翌日即112年3月23日起（本院卷第17頁）至清償日止，按
03 年息5%計算之遲延利息。

04 五、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第436條之8適用小額訴
05 訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第436條之20之規
06 定，依職權宣告假執行。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
08 審酌判決結果並無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依同法第436
10 條之19第1項規定，確定訴訟費用額為原告繳納之裁判費1,0
11 00元，並諭知如主文第2項所示。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
13 桃園簡易庭 法 官 王子鳴

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
16 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
20 書記官 許寧華