

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃小字第1570號

原告 許智偉
被告 侯瑞元

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年11月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參仟零捌拾壹元，及自民國一百一十三年
六月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並應於裁判確定之翌日起至
清償日止，按年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

理由要領

一、原告主張：原告前向被告承租門牌號碼桃園市○○區○○○
街00號4樓之6房屋（下稱系爭房屋），押租金為36,000元，
租期至113年5月31日屆滿，並簽立房屋租賃契約（下稱系爭
租約），原告業於113年5月27日搬離系爭房屋並點交完成，
被告亦於當日返還押租金30,000元，剩餘6,000元待抵償水
費、電費、瓦斯費後返還剩餘，經抵償後剩餘3,081元，被
告應復返還之義務，被告卻藉詞推託不退還押租金，為此，
爰依租賃之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第
1項所示。

二、被告則以：確實未歸還3,081元，惟經管委會告知原告有致
車位破損之情形，修復費用抵償後，無需返還等語。惟查：
（一）原告主張於113年5月31日搬遷系爭房屋，並已完成點交，被
告迄今未退還押租金3,081元等情，為兩造所不爭執，堪信
為真實。

（二）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

01 之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，
02 始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號民
03 事判決意旨參照）。本件兩造既經被告點交完成，是系爭租
04 約於點交完成時已經兩造合意終止，依上開說明，系爭租約
05 既經終止，系爭押租金於原告返還房屋並抵充其因系爭租約
06 所生之債務後，如有餘額，被告即有返還之義務。

07 (三)次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
08 任，民事訴訟法第277條本文定有明文。本件被告另稱原告
09 就停車場之停車位未盡善良管理人注意義務，致牆面壁版破
10 損，共支出修繕費用5,670元云云，為原告所否認，揆諸上
11 開說明，被告自應就有利於己之事實即上開破損為原告於租
12 賃期間所致等情，負舉證責任。經查，被告固提出翔譽17大
13 樓管理委員會之函文表示有牆面破損乙情附卷為證（見本院
14 卷第58頁），惟該函之發文日期為113年6月25日，斯時原告
15 已完成點交，被告亦未就此部分有所表示，有兩造於點交當
16 日之確認書在卷可查（本院卷第60頁），原告既將系爭房屋
17 已點交返還，被告辯稱應以押租金扣抵該牆面破損之損害，
18 即屬無據。

19 三、從而，原告依據系爭租約之法律關係，請求被告返還押租金
20 3,081元，及自113年6月27日起至清償日止，按週年利率5%
21 計算之利息，為有理由，應予准許。

22 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
23 與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

24 五、本件原告勝訴部分係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴
25 訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

28 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 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

01 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日
04 書記官 陳家蓁