臺灣桃園地方法院小額民事判決

109年度壢小字第927號

原　　告　陽明營造股份有限公司
法定代理人　黃龍泉
訴訟代理人　何寬昱
　　許曉婷
被　　告　李柄賢
訴訟代理人　莊蕊蓮
　　溫鍇丞律師

上列當事人間請求返還押租金事件，經臺灣新北地方法院三重簡易庭於民國109 年4 月30日以109 年度重小字第1242號裁定移送前來，本院於民國109 年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣36,386元，及自民國109 年4 月17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。

訴訟費用新臺幣1,000 元由被告負擔新臺幣520 元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、本件除下列理由要領外，依民事訴訟法第436 條之18第1 項規定，僅記載主文，其餘理由要領省略。

二、按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）。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條定有明文。原告主張其向被告承租門牌號碼為桃園市○○區○○○街○○○○○○ 號2 樓、3 樓房屋（下稱系爭房屋），並簽發新臺幣（下同）70,000元之支票乙紙供作押租金（下稱系爭押租金），嗣兩造租賃關係終止，原告未積欠被告任何費用，被告卻未依兩

造簽訂之房屋租賃契約書第4條約定返還押租金（本院卷第34頁，下稱系爭契約），故請求被告返還系爭押租金等語。被告固不否認原告有支付系爭押租金，惟辯稱原告毀損系爭房屋及車牌號碼0000-00號自用小客車（下稱系爭車輛），系爭押租金應抵充如本院卷第68頁所示原告所負之債務等語。是被告自應就原告負有前開損害賠償債務等節負舉證之責任。

三、關於水管破損及陽台排水不良疏通修繕費6,500元；1樓矽酸鈣板發霉修繕費5,500元；馬桶更換費25,500元；3樓變電箱開關面更換費1,800元；3樓磁磚更換費12,500元部分：被告主張原告於租賃期間損壞系爭房屋，應給付上揭修復費用云云，固據提出部分維修項目之估價單及系爭房屋內部照片等件為證，然被告並未提出系爭房屋出租前之照片供本院比對，實不足供本院認定何處係遭原告所破壞，又何處為原告使用不當造成之損害。再衡情牆壁、磁磚本就會因使用而產生自然耗損，而牆壁、天花板產生脫落、龜裂、發霉情形亦有氣候、管線漏水等其他因素造成之可能，被告未能提出其他相關證據佐證矽酸鈣板發霉、磁磚髒汙為原告使用不當所造成，復未能提出足夠證據證明原告有破壞系爭房屋之行為，本院自無從為有利被告之認定，被告此部分所辯，即屬無據，不足採信。

四、關於樓梯扶手2、3樓塗刷護木漆費5,000元；3樓木板清運費7,500元；1、2樓清潔及去除矽利康及泡棉、油漆補強、地磚髒亂及瓷磚色汙清潔及1樓樓梯鐵門換鎖費用30,000元部分：被告固主張原告損壞系爭房屋1、2樓牆面、瓷磚及1樓鐵門，致其支出油漆補強費、地磚髒亂及瓷磚色汙清潔費、鐵門換鎖費云云，惟被告提出之照片並不足證明前揭損害為原告所造成，業如前述，被告此部分之抗辯，亦顯不足採。至被告其餘請求項目，雖未盡完全舉證責任，惟原告於本院言詞辯論期日到庭時，已自認遺有木板未搬走，亦有殘留矽利康未清潔完畢，並於搬遷時有損壞樓梯扶手等情

（本院卷第52頁、第62頁、第63頁正、反面），自應於原告自認上開項目範圍內，認定被告之主張為真實。被告雖係由工人統包修繕如本院卷第68頁序號2之項目，並未各別區分修繕費用，惟被告主張前開各項目之單項金額應平均計算，即單項目金額為7,500元，衡情亦未逾一般行情，被告此部分之答辯，應堪採信。從而，被告抗辯原告應給付樓梯扶手塗刷護木漆費5,000元、木板清運費7,500元、去除矽利康及泡棉費7,500元，共20,000元，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。原告空言上述項目費用過高，去除矽利康費用應為3,000至5,000元，樓梯扶手塗刷護木漆費應為2,500元云云，卻未舉證以實其說，原告所辯自無足採。

五、關於頂樓施塗防水PU項目87,500元、女兒牆施塗防水漆10,400元部分：被告固辯稱兩造簽訂系爭契約時，原告同意修繕系爭房屋防水層云云。惟觀兩造於系爭契約特別約定：屋頂人孔及排水孔部份漏水，乙方（即原告）協助甲方修繕等語，僅表明原告願協助被告修繕系爭房屋頂樓漏水，並未同意修繕系爭房屋之防水層，亦未註明願支付修繕頂樓漏水之費用。況施作防水項目之花費並非廉價，衡情原告僅為租屋，並非房屋買受人，應無意願在未知防水施作價目前，即同意支付防水層施作費用，被告所辯，洵不足採。

六、關於系爭車輛維修費13,614元部分：按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條定有明文。又二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。抵銷，應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅，民法第334條第1項、第335條第1項亦有明文。被告主張原告於搬遷時損壞系爭車輛並支出維修費13,614元，為原告所不爭執，且被告修復系爭車輛之費用均為工

資，無須折舊，原告自應負侵權行為損害賠償責任，給付被告系爭車輛維修費13,614元，並依上開規定，得與系爭押租金互為抵銷。被告此部分之答辯，洵屬有據。綜上，被告應返還原告押租金36,386元（押租金70,000元－20,000元－13,614元＝36,386元）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　21　　日

中壢簡易庭　　法　官　江碧珊

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　110　　年　　1　　月　　21　　日

書記官　廖芷儀

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：

（一）原判決所違背之法令及其具體內容。

（二）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471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項規定於小額事件之上訴程序準用之）

上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，第二審法院以裁定駁回之。