

臺灣士林地方法院小額民事判決

108年度士小字第1596號

原告 台灣富德斯股份有限公司

法定代理人 霜田薰男

訴訟代理人 陳秋華律師

潘怡君律師

複代理人 張天界律師

被告 曾淑華

訴訟代理人 徐玉梅

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國108年8月1日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬貳仟叁佰貳拾伍元，及自民國一〇八
年六月四日起至清償日止，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。

本判決得假執行。

理 由 要 領

一、原告主張：

(一)原告於民國107年2月12日與被告簽訂房屋租賃契約書，向
被告承租門牌號碼臺北市○○區市○○道○段○○○號8樓之
3房屋（下稱系爭房屋），租期2年，自107年2月14日起
至109年2月13日止，租金每月新臺幣（下同）5萬元，保
證金10萬元（下稱系爭租約），系爭房屋由原告公司總經理
五利江直樹居住，後兩造合意終止租約，於108年4月3日
由被告之子、上品不動產有限公司職員、原告職員及五利江
直樹共同至現場確認原告已將房屋及傢俱設備依約定之屋況
、數量及狀態交還被告，並簽立交屋完成確認書，約定由被
告於108年4月15日前將剩餘之保證金即押租金6萬2,325
元返還予原告，惟嗣後被告竟以系爭房屋門鎖門把無法彈起
為由，拒絕返還上開保證金即押租金，屢催無果，乃依契約
之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給
付原告6萬2,325元，及自支付命令送達翌日起至清償日止

，按週年利率5 % 計算之利息。

(二)對被告答辯之陳述：否認有弄壞門把門鎖之情形，被告不應以此事由拒絕返還上開金額。

二、被告則以：原告於點交時刻意隱瞞系爭房屋門鎖損壞之情事，致被告無法於當時立刻察覺，在簽署交屋完成確認書且於原告等人離開後，才發現門把門鎖損壞，因原告不願負擔門鎖修復費用，才未將押租金返還，原告仍應負責修繕之費用等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴。

三、本院得心證之理由

本件原告主張兩造簽訂系爭租約後合意提前終止租約，並於108年4月3日完成交屋且簽立交屋完成確認書之事實，已據其提出與所述相符之房屋租賃契約書及交屋完成確認書等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真。惟原告主張被告應返還6萬2,325元乙情，則為被告所否認，並以上開情詞置辯，茲審認如下：

(一)茲查，觀諸原告所提出之上開確認書（見支付命令卷第9頁），其上記載：「…承租人（即原告）已將房屋及傢俱設備依雙方約定之屋況及數量、狀態交還本人（即被告）並已遷出，完成交還屋手續無誤。本人並尚有押金新台幣62,325元尚未退還承租人。本人並同意於108年4月15日前於承租人完成應履行之義務後將剩餘之押金交付承租人。」、「承租人應履行之義務：1.租期內產生之未付清之水費、電費、瓦斯費、電話費、管理費應負責繳清，並將收據提示出租人證明。2.承租人交付出租人鑰匙2副，共1支OK。3.傢俱確認。」等內容，可知兩造約定於原告履行上開義務後，被告即應將6萬2,325元於108年4月15日前退還原告，原告既無未履行上開義務之情形，被告即應將上開金額返還。基此，原告請求被告給付6萬2,325元，應屬有據。

(二)至被告雖抗辯原告於點交時刻意隱瞞系爭房屋門鎖損壞云云，惟查，原告已將房屋及傢俱設備依雙方約定之屋況及數量、狀態交還被告而於108年4月3日完成點交，已有依交屋

01 完成確認書可資證明，則被告以原告當時隱瞞系爭房屋門鎖
02 損壞而為抗辯，自應就此負舉證之責。對此，系爭房屋門把
03 門鎖損壞之事實，雖經被告提出手機影片並經本院當庭勘驗
04 而可以認定，然其損壞之時點及損壞之原因，仍難以究明，
05 尚難僅此即謂原告當時隱瞞系爭房屋門鎖損壞之事為真，此
06 外，被告即未能舉何證以證明於點交時系爭房屋門鎖確已損
07 壞，故被告此部分抗辯，委難憑採。

08 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付6萬2,325元，及
09 自支付命令送達翌日即108年6月4日（見支付命令卷第18頁
10 ）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
11 應予准許。

12 五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被
13 告敗訴之判決，依同法第436條之20之規定，應依職權宣告
14 假執行，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判
15 費），應由被告負擔。

16 中 華 民 國 108 年 8 月 15 日
17 士林簡易庭法官 楊峻宇

18 以上為正本係照原本作成。

19 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
20 按他造當事人之人數附繕本）。

21 中 華 民 國 108 年 8 月 15 日
22 書記官 蘇彥宇