

臺灣雲林地方法院小額民事判決

109年度六小字第272號

原告 三春機械股份有限公司

法定代理人 沈慶華

訴訟代理人 李駿鴻

複代理人 李丁財

被告 林源

訴訟代理人 林佩芳

上列當事人間返還押租金事件，於民國109年11月19日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。至被告雖於言詞辯論終結後於109年11月26日提出民事陳報狀，陳報意旨固稱當日因孫子身體不適致遲誤庭期，並提出就醫證明及本件其他事證為憑，請求本院再開辯論等語，惟本件除被告本人外，尚有訴訟代理人林佩芳可到場為言詞辯論，基於民事事件當事人處分權主義原則，法院依法行一造辯論程序，並無違法之處，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：緣兩造就門牌號碼雲林縣○○鎮○○路○○○巷○○號房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約（下稱系爭契約），租賃期間自民國108年7月15日起至109年7月31日止，原告並依約給付押租金新臺幣（下同）1萬8,000元，系爭房屋於109年5月間因大雨致水管積水，嗣被告聯絡水電工程人員到場維修2次，費用共計3,800元，均由原告代墊。惟經原告檢視積水原因係陳年浮油硬塊所致，顯非原告於承租期間內所為，被告仍堅稱係原告使用不當所致，並

與原告協議提前終止系爭契約乙事，在原告尚未尋得新租屋處，決定依約承租至租期屆滿時，被告女兒即其訴訟代理人林佩芳表示已覓得新租客，希望原告於同年6月30日前搬離，兩造遂協議終止系爭契約並由被告退還押租金，原告則依約重新粉刷油漆系爭房屋，然被告稱牆壁油漆有色差、現場未清理乾淨，拒絕退還押租金，而原告僅向被告承租系爭房屋10個月，重新粉刷系爭房屋實已不符比例原則，但仍確實依約履行，卻遭被告百般刁難，而原告已於6月30日搬離，且原屋交還，無違反租約之情事，爰依系爭契約提起本件訴訟，請求原告退還押租金等語。並聲明：(一)被告應給付原告1萬8,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)訴訟費用由被告負擔。

二、被告則答辯以：原告於109年6月11日向被告表示：「有先跟房東太太告知會住到6月底，7月沒有續租了，提早解約會照合約從押金扣1個月，你們可以開始找新房客，該油漆會油漆，會打掃乾淨」等語，而按系爭契約第17條約定，乙方（即原告）提前遷離他處時，則應賠償甲方（即被告）1個月租金，乙方絕無異議。是以，被告依上開約定自押租金先予扣除1個月租金，另因原告未依約將系爭房屋以無毒油漆粉刷，現場未清理乾淨，且未確認設施設備修繕回復原狀，因此被告依系爭契約第11條約定，再扣除1個月租金作為修繕及油漆費用等語，資為抗辯。

三、本院之判斷：

原告主張與被告就系爭房屋簽訂系爭契約，兩造約定租賃期間為自108年7月15日起至109年7月31日止，且原告依約給付押租金1萬8,000元等情，有系爭契約影本在卷可佐（見本院卷第9頁至第13頁），並為被告所不爭執，自堪信原告上開主張為真實。然而，原告主張其無依約應被扣抵押租金之情事，故被告應於原告搬離系爭房屋後依約返還押租金1萬8,000元等語，則為被告所否認，並以上揭情詞置辯。經查：

01 (一)、按系爭契約第17條前段約定：「租賃期間乙方若擬提前遷離
02 他處時，乙方應賠償甲方1個月租金，乙方決無異議」，復
03 按解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之；第258
04 條及第260條之規定，於當事人依法律之規定終止契約者準
05 用之，民法第258條第1項、第263條分別定有明文。查原
06 告主張未提前終止系爭契約，然被告以已覓得新租客為由，
07 要求伊應於109年6月30日前搬離等語，固據其提出與被告
08 女兒通訊軟體LINE對話紀錄為證（見本院卷第39頁至第52頁
09 ），惟參以該同年6月11日對話紀錄內容：

10 被告女兒：「請問貴公司如何決議處理租屋問題？自5/28起
11 至已經過兩個星期，請積極主動告知貴公司開
12 會討論，謝謝」

13 原告：「這禮拜有遇到房東太太，有先告知會住到6月底，
14 已經打掃過1次，走前會再打掃回復原本樣子。」

15 被告女兒：「7月怎麼處理」

16 原告：「7月沒有續租了」

17 被告女兒：「7月依合約還是應付租金」、「乙方是公司，
18 丙方是你，提醒一下」

19 原告：「【提早解約，會照合約，從押金扣1個月】」、
20 「你們可以開始找新房客」

21 被告女兒：「除了打掃乾淨之外，其他尚須依約履行」、「
22 我們已經找到了」、「【所以請你們務清理乾
23 淨】」

24 原告：「該油漆會油漆回復交屋的樣子」、「嗯會打掃乾淨
25 」、「房東太太會先看過了妳可以問問她」（見本
26 院卷第50頁）。

27 足認原告當時有表示欲終止系爭契約之意思，並從押租金扣
28 1個月，被告亦已同意並要求原告要打掃乾淨，並依約履行
29 ），則本件原告提前終止系爭契約，應堪可認定。從而，被告
30 辯稱原告提前終止系爭契約，其依系爭契約第17條前段約定
31 ），扣抵相當於1個月租金數額之押租金，核屬有據。

01 (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
02 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
03 之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額
04 ，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號
05 判決意旨參照）。又依國內房屋租賃實務，固習慣於租賃契
06 約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還
07 房屋之義務，然所謂回復原狀，除當事人有特別之約定外，
08 係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，亦即合於約定方
09 法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之
10 程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀
11 態而返還，而非回復租賃物之原有狀態。此乃因房屋隨著時
12 間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即有折舊及
13 自然耗損等問題，強求承租人回復租賃物之原有狀態，不僅
14 強人所難，亦非法律所應保護之權利。惟契約當事人若以契
15 約就個別事項為特別約定，基於契約自由原則，即依當事人
16 自由意識及平等地位自主決定契約之締結與否、內容為何，
17 自應依約履行。而按系爭契約第5條、第11條前段分別約定
18 ：「乙方應於訂約時，交於甲方1萬8,000元作為押租保證
19 金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空、交還房屋，且
20 乙方應將房屋全棟以無毒油漆並確認設施設備（含電器用品
21 ）無損壞後無息退還押租保證金。」、「乙方應以善良管理
22 人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因
23 乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」，復查，原
24 告主張其已依上開約定，即於遷離系爭房屋時，將房屋牆面
25 重新粉刷油漆，故被告不得拒絕返還押租金等語，固據其提
26 出現場照片、綠建材標章證書、永駿工程行請款單等件為證
27 （見本院卷第33頁至第38頁、第154頁、第157頁），而被
28 告辯稱原告粉刷牆面施作草率，且頂樓大門並未修繕、馬桶
29 有異物，另樓梯、地板、牆面均有污漬等語，並提出照片為
30 憑（見本院卷第122頁、第125頁至第149頁），本院爰審
31 酌被告所提系爭房屋牆面照片（見本院卷第139頁至第143

頁），可見其油漆粉刷均勻程度不一，其牆面與瓷磚之接面、牆角、樓梯地板部分均可見有油漆沾附而未加以去除，堪認其施作粉刷牆面未臻完善，核有未依約履行兩造所約定退還押租金條件之情事，則被告執此為由，即依系爭契約第5條約定，拒絕退還剩餘押租金，其所辯難謂無據。至於原告主張：入住前已有牆面油漆剝落及鋁門框處即沾有油漆，並非被告草率油漆等語，並提出照片為據（見本院卷第158頁至162頁），然原告所提出之照片與被告所提出之照片並非完全一致，則原告所提出之照片，尚不足為原告有利之認定。至於被告指摘頂樓大門未修繕及馬桶有異物恐致管線堵塞等語，固據其提出照片為證（見本院卷第144頁至第145頁、第149頁），惟門扇及馬桶（含管線）均屬房屋之固有設施，自會因日常使用而有折舊及自然耗損，系爭契約既未對此另為特別約定，且亦無證據資料足資佐證原告未依通常使用之方法使用門扇及馬桶且致生損害於被告，揆諸上開說明，自難令原告回復其原有狀態，併予敘明。

四、綜上所述，原告依系爭契約關係，請求被告應給付原告1萬8,000元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均與本件判決結果不生影響，爰不一一贅述，至於被告於109年11月26日所提民事陳報狀及109年12月3日所提之陳報狀，均係於本件言詞辯論終結後始行提出，有該陳報狀上本院收文戳章可稽，本院自無庸予以審酌，附予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 12 月 7 日

斗六簡易庭 法 官 溫 文 昌

上列為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院斗六簡易庭提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應記載原判決所違背之法令及其具體內容、依訴訟資料可認為原判決有違

01 背法令之具體事實)。如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
02 於判決送達後20日內補提上訴理由書(須按他造人數附繕本)。
03 中 華 民 國 109 年 12 月 8 日
04 書記官 張宏清