臺灣桃園地方法院小額民事判決

107年度桃小字第1700號

原　　告　台灣無刷馬達科技有限公司
法定代理人　侯昭延
訴訟代理人　汪廷諭律師
被　　告　周育猷

上列當事人間返還押金事件，於中華民國108 年3 月7 日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告向被告承租桃園市○○區○○○路○○○ 號9樓房屋（下稱系爭房屋），租期民國自104 年6 月1 日起至106 年5 月31日，租金每月新臺幣（下同）4 萬元，應於每月10日前繳納，原告於承租時並交付押租金8 萬元予被告（下稱系爭租約）。嗣租期屆滿，被告不願續租，但給予原告2 個月緩衝期間，原告亦已支付106 年6 月、7 月之租金，原告已於106 年8 月9 日搬遷完畢，並於106 年8 月21日將系爭房屋點交予被告，因被告認為原告未將系爭房屋回復原狀，故兩造於106 年9 月3 日、106 年9 月11日簽立協議書，約定原告應將系爭房屋內大理石地板刮痕、浴室牆面磁磚釘孔、廚房中島電線重拉等項目修繕完成，費用由被告自押租金中扣除，修繕完成雙方即不再有爭議。因上開項目均已修繕完成，費用分別為大理石地板修繕工程4 萬元、浴室牆面磁磚修繕工程20,800元、廚房中島電線重拉工程3,000 元，合計63,800元，而押租金8 萬元扣除上開費用後剩餘16,200元（計算式：押租金8 萬元－修繕費用63,800元＝16,200元），爰依系爭租約之法律關係，請求被告返還押租金等語。並聲明：被告應給付原告16,200元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5 ％計算之利息。

二、被告則以：對於被告已收取押租金8 萬元及押租金應扣除修

繕費用63,800元不爭執，惟原告未給付106年5月及6月之水電費共2,865元，亦未給付106年8月1日至106年8月21日之租金28,000元（計算式：每月租金4萬元÷30日x 21日＝28,000元，元以下四捨五入），亦應自押租金中扣除，扣除後，被告即無須返還原告押租金（計算式：租金8萬元－修繕費用63,800元－水電費2,865元－租金28,000元＝－14,665元）等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：（一）原告前向被告承租系爭房屋，租金每月4萬元，被告已收取押租金8萬元。（二）系爭租約已於107年5月31日屆滿，被告仍繼續出租、原告亦有給付106年6月、7月之租金，原告嗣於106年8月21日將系爭房屋點交予被告。（三）修繕費用63,800元應由原告負擔並自押租金中扣除。（四）106年5月、6月之水、電費合計2,865元等情，有系爭租約、收據、電費及水費繳款單等件在卷可稽（司促卷第7、11至13頁，本院卷第31、32頁），且為兩造所不爭執（本院卷第48頁反面、49頁），堪信為真實。

四、得心證之理由：

（一）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）。查兩造並不爭執被告有收受押租金8萬元及押租金應扣除修繕費用63,800元，扣除後尚有餘額16,200元等情，則原告請求返還押租金是否有據，即應視原告是否尚有欠租或其他債務不履行損害賠償，而被告得否自押租金中加以抵充而定。

（二）本院認為尚應扣除之項目及金額：

1.106年5月、6月之水、電費合計2,865元。

查兩造並不爭執系爭租約已於107年5月31日屆滿，被告仍繼續出租、原告亦有給付106年6月、7月之租金，嗣

原告於106年8月21日將系爭房屋點交予被告等情（本院卷第49頁），應認兩造合意延長系爭租約至106年8月21日點交為止，則原告既於106年5月、6月仍占有使用系爭房屋，該月份之水、電費自應由原告負擔，兩造復不爭執106年5月、6月之水電費合計2,865元（本院卷第48頁反面），故被告請求自押租金中扣除上開水、電費，為有理由。

2.自106年8月1日至106年8月21日之租金27,097元。

承上所述，本院認兩造合意延長系爭租約至106年8月21日點交為止，而原告既不否認並未給付自106年8月1日至106年8月21日之租金，則被告請求自押租金中扣除此部分租金27,097元（計算式：租金每月4萬元÷8月份31日x 21日＝27,097元，元以下四捨五入），即有理由，逾此範圍，為無理由。

3.原告雖主張依兩造於106年9月3日、106年9月11日簽立之協議書，約定原告應將系爭房屋內大理石地板刮痕、浴室牆面磁磚釘孔、廚房中島電線重拉等項目修繕完成，費用由被告自押租金中扣除，修繕完成雙方即不再有爭議，亦即被告對其他費用不再請求云云。惟查，兩造於106年9月3日之協議書記載（如附件一所示），內容1至4項係就系爭房屋內地板、冷氣、浴室牆面等未回復原狀之項目約定由承租人修繕，並加註「以上如完成，則雙方即不再有爭議」等語（司促卷第10頁），依整體文義觀察，兩造僅就點交系爭房屋所生之應回復原狀項目特定以協議書所記載者為限，並未記載出租人關於租金、水、電費等費用不再請求，或記載關於系爭租賃關係所生之一切其餘費用不請求等文字，則原告主張被告已拋棄租金及水、電費請求權云云，尚嫌無據。另依兩造於106年9月11日書立之同意書（如附件二所示），係將應修繕項目具體化並記載應於何時修繕完畢，並加註「基於誠信原則，同意進行雙方協議施作的修繕工程，此協議以雙方9月3日的協

議為原則」（司促卷第9頁），綜合此2份文書觀之，兩造所注重者均為承租人應負責修繕之瑕疵項目，故106年9月3日之協議書所載「以上如完成，則雙方即不再有爭議」之意思應為「以上項目如修繕完成，則雙方就系爭房屋應由承租人修繕之項目不再有爭議」，原告主張被告不得再請求水、電費或租金云云，為無理由。

4.原告再主張原告已於106年8月9日搬遷完畢，因被告在國外而延至106年8月21日交屋云云，然原告僅提出原告寄發之存證信函及原告於106年8月11日傳送之訊息記載「和我們當初遷入時完全一樣，已經恢復原狀了」等語（司促卷第5、6、8頁），並未提出被告同意於106年8月9日點交之證據以實其說，而兩造既約定於106年8月21日點交，被告復未免除原告給付106年8月份租金之義務，則原告主張被告不得請求106年8月份租金云云，為無理由。

5.依上所述，被告已收取押租金8萬元，應扣除⑴修繕費用63,800元、⑵106年5月及6月之水、電費共2,865元，⑶106年8月1日至106年8月21日之租金27,097元。扣除後，被告無須返還原告押租金（計算式：租金8萬元－修繕費用63,800元－水電費2,865元－租金27,097元＝－13,762元），故原告請求被告返還押租金16,200元，為無理由。

五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告16,200元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依同法第436條之19規定，確定訴訟費用額如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　29　　日

桃園簡易庭　法　官　吳佩玲

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　　108　　年　　3　　月　　29　　日

書記官　王冠雁

附件一、106年9月3日協議書

附件二、106年9月11日同意書

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二十日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。