

臺灣宜蘭地方法院小額民事判決

109年度羅小字第2號

原告 游金郎

訴訟代理人 游美銀

被告 賴沛雯

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國109年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹萬零貳佰貳拾柒元，及自民國一〇八年三月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔百分之五十五，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹萬貳仟貳佰貳拾柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國107年1月1日向被告承租所有門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路○巷○弄○○號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間為107年1月1日起至107年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）1萬3,500元，原告並於訂約同時給付押租金2萬7,000元（下稱系爭租約）。嗣系爭租約租期屆滿後，兩造同意延長租期至108年2月28日，原告復已於108年2月28日將系爭房屋及鑰匙返還點交予被告，並付清租金，則依系爭租約第6條規定，被告應退還押租金2萬7,000元，而扣除被告代原告墊付之水、電費共計4,902元後，被告尚應返還原告剩餘押租金22,098元。至於被告所辯原告於租屋期間毀損其紗窗，並致烘碗機、瓦斯爐架、洗碗槽瀝水孔、廚檯邊緣砂膠、氣窗邊緣、廁所天花板、地磚、馬桶有鏽蝕、油垢、霉斑、髒汙，致其支出清潔費用11,000元、油漆費用4萬6千元，及預計支出更換馬桶費用6千元、修補紗窗費用2,100元，與訴訟期間未能出租系爭房屋之租金損失16萬2千

元等節，原告均予否認，因其搬離系爭房屋時，紗窗並未毀損，且其搬離前亦有清潔系爭房屋，未能清潔乾淨之鏽蝕、污垢、霉斑、髒汙均係正常使用下之自然耗損。另被告於原告搬離系爭房屋後未將之出租，係被告自主之決定，與原告無關。是被告主張以上開費用扣抵原告之請求云云，難以成立。原告依系爭租約之法律關係，自得請求被告返還剩餘押租金22,098元等語。並聲明：被告應給付原告2萬2,098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：原告於108年2月28日退租搬離系爭房屋時，未依系爭租約第11條及第23條規定清潔系爭房屋並回復原狀，致被告於收回系爭房屋後須修繕破損紗窗，及更換2樓髒汙之馬桶，及僱工清潔屋內髒汙（如地磚、烘碗機、瓦斯爐架、洗碗槽瀝水孔、廚檯邊緣矽膠、氣窗邊緣、廁所天花板、馬桶之鏽蝕、油垢、霉斑、髒垢等），及粉刷重漆系爭房屋牆面，並因此支出清潔費用11,000元、油漆費用4萬6千元，及預計支出更換馬桶費用6千元、修補紗窗費用2,100元，另被告因原告提起本件訴訟，自108年3月起預計1年之訴訟期間內無法出租系爭房屋，將因此受有租金損失16萬2千元，是總計原告應賠償被告上開修繕費、油漆費、清潔費、租金損失合計226,100元，已然超過原告扣除被告代墊水電費後剩餘之押租金22,098元，從而原告請求伊返還押租金22,098元云云，為無理由，以資置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院之判斷：

（一）按押租金（即履約保證金）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。又按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不負返還之責。租賃關係已消滅，承租人倘無租賃債務不履行之情事，其請求出租人返還押租金，自為法之所許（最高法院87年度台上字第1631號、83年度台上字第21

08號裁判意旨參照)。是就承租人債務不履行並可抵充押租金之有利於出租人事實，即應由出租人負舉證之責。若出租人舉證不足，且租約期滿，出租人即負有返還全額押租金之義務。

(二)另按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。民法第438條第1項、第432條第1項前段、第2項定有明文。依此規定，承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，而承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物之義務。再按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態」、「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔」民法第423條、第429條第1項定有明文。是以出租人既以租賃物提供使用而收收租金利益，即應有保持合於約定使用、收益之狀態之義務，若租賃物於正常使用下，發生不合於使用收益之狀態，原則上應由出租人負擔修繕費用，不能要求承租人負責修繕，因此在租約終止時，承租人所應回復原狀之範圍，即不包含本應由出租人負責修繕之範圍，況且，房屋及附屬設備、裝潢、傢俱隨著時間之經過及日常生活之使用，本即有折舊及自然耗損之問題，是以承租人之回復原狀義務，並非租賃物之原來狀態，而係應有狀態，應將簽約後因時間或使用之變動情況考慮在內。末按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，出租人主張承租人應負侵權行為損害賠償責任者，自應由其就此利己之事實負舉證之責。

(三)原告主張兩造簽立系爭租約，約定租賃期間自107年1月1日

起至107年12月31日止，原告並已依約交付押租金2萬7,000元予被告，雙方並約定被告應於租期屆滿，原告騰空交還房屋時，將押租金交還原告。嗣系爭租約租期屆滿後，兩造同意延長租期至108年2月28日，原告復已於108年2月28日將系爭房屋及鑰匙返還點交予被告，並付清租金。詎被告經其催告，迄今仍未返還扣除被告代原告墊付水、電費4,902元後之押租金餘額22,098元等情，業據原告提出系爭租約、存證信函為證（見本院司促卷第4頁至第13頁），並有被告提出之台灣電力公司繳費憑證、臺灣自來水公司繳費憑證附卷可佐（見本院卷第35頁至第36頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。又原告主張其已依約騰空返還房屋予被告，被告依約即負有返還押租金予原告之義務等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1. 有關紗窗修復費用部分：

按物被毀損者，被害人依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，例如修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院77年度第9次民事庭會議決議參照）。被告主張紗窗修繕費用為2,100元部分，業據其提出估價單為證（見本院卷第38頁）。而依照被告所拍攝提出之現場照片所示（見本院卷第121頁），系爭房屋之紗窗確有部分破損，且依該破損外觀之位置及受損程度尚難認屬正常使用所發生之自然耗損。又原告承租系爭房屋前有至現場查看屋況，並未反應有何紗窗破損需修復等情，業據證人即仲介王美玲於本院中證述明確（見本院卷第79頁反面至第81頁），堪認被告主張系爭房屋出租與原告時並無紗窗破損乙情，堪值採信。基此，原告既為承租人，就系爭房屋之使用應負善良管理人之注意義務，而系爭房屋於出租與原告時，其所附紗窗既均完好無缺，然被告於原告搬離後數日內至現場查看系爭房屋時所拍攝之紗窗外觀既有非屬正常使用所發生自然耗損之破損，則被告主張原告未盡善良管理人之注意，致紗窗破損，應負損害賠償責任等語

，即屬可採。原告雖辯稱：其搬離系爭房屋時，屋內紗窗並無破損，應係遭他人破壞云云，然其就此一有利於己之事實，未舉證以實其說，自無可採。又系爭房屋係於104年5月15日興建完成，此有系爭房屋建物所有權狀附卷可參（見本院卷第86頁），爰以104年5月15日作為前揭受損紗窗之購入日，是上開破損紗窗自購買日至原告搬離日之108年2月28日止，已使用約3年10月，依上開說明，以新品換舊品之零件應予折舊，方屬公允。而依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定：「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」。再依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，第1類房屋及建築設備之第2項房屋附屬設備「號碼10205、其他」項目之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊1000分之206，則扣除折舊後之費用估定為871元（詳如附表之計算式），故被告主張之修復上開紗窗費用，在871元內核屬必要，逾此範圍之主張，即非可採。

2. 有關更換馬桶費用之部分：

被告主張系爭房屋2樓馬桶1座有污垢及刮痕等情，固提出相片為證（見本院卷第53頁反面至第54頁），此情雖可認係原告衛生及清洗習慣不佳肇致，但要非不得以清潔方法除去，且此等污痕亦不影響馬桶之使用功能，自無從認系爭馬桶需以更換之方式修繕，是被告主張原告應賠償該馬桶更換之修復費用6,000元，即非可採。

3. 有關油漆費用部分：

被告主張系爭房屋牆面有多處污漬、髒汙、膠條痕跡、掉漆等情，業據提出拍攝日期為108年3月5日之照片為據（見本院卷第51-52頁、第54頁反面至第57頁反面），堪信為真實。原告雖主張該些牆面髒汙與伊無關，係自然耗損云云，然證人王美玲於本院中已證述：伊仲介原告承租系爭房屋並帶看屋時，牆面並無照片所示之髒汙等語明確（見本院卷第80

頁），並參酌原告於系爭房屋僅居住約1年2月，時間非長，但系爭房屋牆面之髒汙卻有多處且痕跡明顯，復有多處膠條痕跡及掉漆，堪認系爭房屋如照片所示之牆面髒汙已超出原告以合理方式使用而導致之自然耗損程度，是原告違反承租人保管租賃物義務，應堪認定。而原告就此部分所受損害，固主張以46,000元計算，並提出估價單1紙為據（見本院卷第39頁）。惟該估價單內僅記載油漆一式，衡情應係針對整間房屋估價，自然包括未受污損之牆面部分，故不得逕以該估價金額作為原告應賠償之數額。爰依民事訴訟法第222條第2項之規定，審酌系爭房屋牆面遭污損需重新粉刷修補之面積與全棟牆壁面積之比例，認被告主張被告應賠償之此部分損害金額以6,000元為適當，逾此部分之主張，則屬無據。

4. 有關清潔費用部分：

被告主張其於原告搬離後有僱工清潔系爭房屋並支出清潔費11,000元乙節，固提出估價單1紙為憑（見本院卷第37頁），然此至多僅能證明被告有支出此一費用，然尚無從憑此證明原告就系爭房屋之髒汙處均有違反承租人保管租賃物義務。而觀之被告所提出需清潔髒汙項目之照片（見本院卷第51頁反面、第52頁反面、第53頁反面至第56頁），其中有關洗碗槽瀝水孔之黃垢、廚檯邊緣矽膠之霉斑、氣窗邊緣之髒汙、瓦斯爐鐵架之鏽垢、抽油煙機排風管之些許油垢、廁所天花板及抽風孔蓋之細小點狀霉斑，依該等物品照片所示之髒汙、油垢、鏽蝕，尚難認該些污損已超出原告以合理方式使用該些設備而導致之自然耗損程度，尚難認原告就此等部分未盡善良管理人注意義務。又原告復未能更舉證此等污損係出自原告未依其物之性質使用或故意破壞所致，揆諸前開說明，被告主張原告應賠償此些項目之清潔費損害，即屬無據。但觀之該等照片所示有關馬桶髒汙、烘碗機鏽蝕、地磚髒汙之程度、面積、範圍，應認已超出原告以合理方式使用該些設備而導致之自然耗損程度，是被告主張原告就該些物品

違反保管租賃物義務，應堪認定。又本院審酌因被告所提出清潔費估價單並未分項計價，且包含許多非屬原告違反保管租賃物義務所致污損項目，其中顯然包括被告為供自己日後再為出租或使用系爭房屋所支出之有益費用，自不得逕以該估價金額作為原告應賠償之數額。爰依民事訴訟法第222條第2項之規定，審酌宜蘭地區清潔人員每人清潔4小時之費用約為1,300元之市價，及系爭房屋內關於被告主張如照片所示之馬桶髒汙、烘碗機鏽蝕、地磚髒汙程度、面積、範圍所需之清潔人力及時間，認被告主張原告應賠償之清潔費損害以5,000元為適當，逾此部分之主張，則屬無據。

5. 有關租金損失部分：

被告雖辯稱因本件訴訟期間無法出租系爭房屋，故原告應賠償伊自108年3月起共計1年之租金損失共計16萬2千元云云。然原告業於108年2月28日將系爭房屋點交返還被告乙情，為兩造所不爭執，則被告自108年3月1日起即可自由處分、使用收益系爭房屋至明，已無從認定被告有何預期租金利益之損失。且原告對被告提起本件返還押租金訴訟，係屬正當合法權利之行使，並非侵害被告之不法行為，是被告主張其因本件訴訟期間無法出租系爭房屋致受有預期1年之租金損失，原告應予賠償云云，洵屬無據，謾無可採。

四、綜上，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告返還剩餘押租金，經扣抵前述之11,871元（即紗窗費用871元、油漆費用6千元、清潔費用5千元）後，在10,227元（計算式： $22,098\text{元} - 11,871 = 10,227$ ）範圍內，核屬有據，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予以駁回。

五、綜上所述，原告依系爭租賃契約之法律關係，請求被告給付10,227元，及自支付命令送達之翌日（即108年3月28日，見本院108年度司促字第1036號卷第23頁）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造其餘之攻擊或防禦方法，及提出未援用之證據，經本院

斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、本判決係就民事訴訟法第436之8條第1項訴訟適用小額訴訟程序為被告一部敗訴之判決，依民事訴訟法第436之20條規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條之23準用第436條第2項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示。

中華民國 109 年 6 月 2 日
羅東簡易庭 法官 謝昀璉

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：（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），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 109 年 6 月 2 日
書記官 劉婉玉

附表：

折舊時間	金額
第1年折舊值	$2,100 \times 0.206 = 433$
第1年折舊後價值	$2,100 - 433 = 1,667$
第2年折舊值	$1,667 \times 0.206 = 343$
第2年折舊後價值	$1,667 - 343 = 1,324$
第3年折舊值	$1,324 \times 0.206 = 273$
第3年折舊後價值	$1,324 - 273 = 1,051$
第4年折舊值	$1,051 \times 0.206 \times (10/12) = 180$
第4年折舊後價值	$1,051 - 180 = 871$
計 算 書	

01	項	目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
02	第 一 審 裁 判 費		1,000元	
03	合 計		1,000元	
04	附 錄 :			
05	一、民事訴訟法第436條之18第1項：			
06	(小額訴訟程序)判決書得僅記載主文，就當事人有爭執事			
07	項，於必要時得加記理由要領。			
08	二、民事訴訟法第436條之24第2項：			
09	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			
10	理由，不得為之。			
11	三、民事訴訟法第436條之25：			
12	上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：			
13	(一)原判決所違背之法令及其具體內容。			
14	(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。			