

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

108年度中小字第194號

原告 劉泱妮

被告 陳麗珠

訴訟代理人 陳鵬全

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國108年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒仟壹佰參拾柒元，及自民國一〇八年一月十六日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔新臺幣伍佰肆拾參元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、原告起訴主張：

一、原告於民國一〇七年四月五日與被告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由原告向被告承租被告所有坐落臺中市〇區〇〇〇路〇〇〇〇〇號三樓之一之房屋（下稱系爭房屋），租賃期限自一〇七年四月五日起至一〇七年十月四日止，每月租金新臺幣（下同）一萬五千元，押租金即保證金為三萬元於締約當日已給付被告，依系爭租約第三條約定於租賃期限期滿交屋時，由被告無息返還原告。嗣原告於一〇七年十一月七日歸還被告系爭房屋給被告後，被告當下點收系爭房屋並未提出任何異議。而依租約成立時原告交付三萬元系爭押租金，在一〇七年九月扣一期租金一萬五千元，押租金尚有一萬五千元，再扣除被告代繳之水電費一千八百六十三元，故請求被告返還系爭押租金一萬三千一百三十七元（ $0000 - 0000 = 13137$ ）。為此，爰依兩造間租賃契約之法律關係，請求被告返還系爭押租金。並聲明：被告應給付原告一萬三千一百三十七元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。並提

出建物所有權狀、房屋租賃契約書、台灣電力公司繳費憑證、統一發票收據、全家福生活館有限公司服務單等為證。

貳、被告則以：

兩造所簽立之系爭租約押租金原本為三萬元，一〇七年九月被告因貸款關係需入系爭房屋拍照，但原告不願配合，兩造協調以一萬五千元抵押金達成共識。但此一萬五千元尚須扣除：1.被告代繳之水電費一千八百六十三元。2.原告一〇四年九月擅自請人修繕房屋，被告不承認此筆修繕費三千七百元，這筆費用要由押租金一萬五千元中扣除。3.原告搬走後未整理房屋，被告支出清潔費六千元。4.原告租賃期間有毀損被告物品，被告有修繕蓮蓬頭、電視遙控器、燈泡、小燈，修繕費用計二千三百元。故被告僅需返還原告一千一百三十七元（計算式：00000-0000-0000-0000-0000=1137）之押租金等語置辯。

參、得心證之理由：

一、原告主張與被告簽立系爭租約，由原告向被告承租系爭房屋，租賃期限自一〇七年四月五日起至一〇七年十月四日止，每月租金一萬五千元，保證金為三萬元，依系爭租約第三條約定於租賃期限期滿交屋時，由被告無息返還原告。而兩造就一〇七年九月扣除一期租金一萬五千元及被告代繳水電費一千八百六十三元之事實不爭執，故此部分堪信為真實。

二、被告主張原告一〇四年九月擅自請人修繕房屋，支出修繕費三千七百元，因被告不知此項修繕，故此部分費用應由押租金一萬五千元中扣除之云云。經查，證人徐永於一〇八年三月十九日到庭證稱略以：「（系爭房屋是你仲介給原告承租？）是我承辦。（房子出租當時有無約定修繕房屋要出租人同意？）有，書面有記載。（合約有約定？）有。（在租賃期間原告有無修繕房屋？）若需要修繕房屋會跟我聯絡，我會找廠商去，他有告訴過我兩次，兩次都是在兩年前，是陽台水管的問題，費用多少我不知道。（原告告訴你修繕你有無告訴被告？）我有轉達屋主所有人，被告有同意修繕。（

01 修繕費是否有一次是三千七百元？）我要看收據，應該是有  
02 ，以收據為準，我們是看廠商報價。（有何意見？）是，有  
03 經過原告同意。（承租當時有無約定修繕費原告可以從房租  
04 中扣除？）在合約中沒有寫到，是雙方的約定。（當時有無  
05 約定修繕費用何人先出？）沒有約定。（有無約定承租人即  
06 原告先出修繕費，可從應該給付的房租扣除？）這是雙方協  
07 議，本件口頭上沒有協議，契約也沒有約定。」等語（參本  
08 院一〇八年三月十九日言詞辯論筆錄）綜上證人所述，原告  
09 係經被告同意修繕後，雙方有約定修繕費用可由房租中扣除  
10 。故被告此部分之抗辯，不足採信。

11 三、被告稱原告搬走後未將房屋回復原狀，被告支出清潔費六千  
12 元，應從系爭押租金中扣除，惟為原告所否認。經查，證人  
13 徐永於一〇八年三月十九日到庭證稱略以：「（原告搬家後  
14 ，有無將房子回復原狀，清理乾淨？）有清理，有無乾淨的  
15 標準不好訂，有留下兩樣大型家具，是床頭櫃及貴妃椅的沙  
16 發，是原告要搬走，而沒有搬走的，這是我請清潔公司來，  
17 是環保局的費用，一個是八百元，一個是多少我忘記了，要  
18 看收據，是管理室的收據，我現在沒有印象金額了。（被告  
19 有無因原告搬走而花費清潔費六千元？）六千元是清潔全部  
20 的房屋玻璃、廚房設備、廚具等，這是承租人要做的。」等  
21 語（參本院一〇八年三月十九日言詞辯論筆錄）綜上證人所述，  
22 原告有留下床頭櫃及貴妃椅沙發兩件大型家俱，證人請  
23 清潔公司來，支出清潔費六千元。被告請求原告給付清潔費  
24 為有理由，應由押租金中扣除。

25 四、被告稱原告租賃期間有毀損被告物品，被告有修繕蓮蓬頭、  
26 電視遙控器、燈泡、小燈，修繕費用二千三百元。惟原告除  
27 認電視遙控器潮濕有積水外，其餘否認有受損。經查，證人  
28 徐永於一〇八年三月十九日到庭證稱略以：「（原告搬走後  
29 有無毀損物品？）我點交時沒有。（被告有無因為修繕原告  
30 毀損的物品修繕二千三百元？）水龍頭的部分我知道，至於  
31 是原告故意毀損還是正常使用結果我不知道，都是廠商看的

，我不知道，是點交物品項目而已，修繕都是廠商。」等語（參本院一〇八年三月十九日言詞辯論筆錄）綜上證人所述，嗣原告於一〇七年十一月七日租約期滿，歸還被告系爭房屋給被告後，被告當下點收系爭房屋後未提出任何異議。」等語（參本院一〇八年三月十九日言詞辯論筆錄）綜上證人所述，被告與證人點交時無毀損物品。而原告雖承認遙控器潮濕有積水，惟遙控器潮濕有積水並非損壞物品，原告既未能證明係原告故意損壞，則原告請求被告給付毀損物品費用二千三百元，不足採信。

五、從而，原告請求之押租金一萬五千元，應扣除被告代繳水電費一千八百六十三元，再扣除清潔費六千元。是本件原告得請求被告返還之金額應為七千一百三十七元（計算式： $00000 - 0000 - 0000 = 7137$ ）。

六、綜上所述，本件原告依兩造間系爭租約之法律關係，請求被告給付七千一百三十七元，及自起訴狀繕本送達翌日即一〇八年一月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求為無理由，應予駁回。

七、本件係適用小額訴訟程序，依民事訴訟法第四百三十六條之二十規定，法院為被告敗訴之判決時，應依職權宣告假執行，爰就原告勝訴部分諭知假執行之宣告。

八、本件應適用小額訴訟程序，依民事訴訟法第四百三十六條之十九第一項規定，法院為訴訟費用之裁判時，併確定訴訟費用額為一千元，另依民事訴訟法第七十九條，按兩造勝負比例，命由被告負擔五百四十三元（計算式： $1000 \times 7137 / 13137 = 543$ ，元以下四捨五入），餘由原告負擔。

中 華 民 國 108 年 4 月 30 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 簡 賢 坤

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，以判決違背法令為理由，向

01 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  
02 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  
03 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  
04 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日

06 書記官 錢 燕