

臺灣士林地方法院民事小額判決

109年度士小字第1596號

原告 王淑萍
被告 林阿莓
訴訟代理人 林月女

上列當事人間返還押金事件，本院於民國109年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆仟肆佰元，及自民國一百零九年七月九日起至清償日止，按週年利率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，其中新臺幣壹佰元由被告負擔，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告以新臺幣肆仟肆佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一)原告前向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○○號7樓之1房屋（下稱系爭房屋），並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭契約），於民國108年6月30日租期屆滿，即將系爭房屋清空，並結清水電費，交屋時均打掃乾淨，並拍照存證，但被告聲稱有垃圾未清理，但此係承租時就留有之舊窗框、鋁材等，因顧及日後退租時被控私自變賣而原封不動至退租。退租後被告利用各種理由百般刁難，拒絕返還押金新臺幣（下同）9萬元，原告無奈之下提告要求償還等語，並聲明：被告應給付原告9萬元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(二)對被告抗辯之陳述：

1.天花板是因為電線走在天花板裡面，所以必須拆除，原告不承認被告拿的估價單，那有自己隨便開估價單，就拿來法院作證明，原告同意施作回復天花板，但被告多次刁難拒絕配合開門，且3萬5,000元非常不合理。

- 01 2.返還房屋時，系爭房屋整潔並無弄髒，退租時比承租前乾淨
02 數倍，被告主張1萬元清潔費，形同敲詐。
- 03 3.落地鋁窗被告之前是丟在垃圾堆裡面，原告撿回來裝上，但
04 尺寸不合會一直掉落，所以又放回垃圾堆，原告並未弄丟。
- 05 4.廚房紗窗正常如初，如果有破損，原告就會修理，依原告提
06 供紗窗之照片，都是正常的。
- 07 5.花臺是貼石頭片，黏久就會風化脫落，是自己脫落與原告無
08 關，原告無須負擔自然剝落之修繕。
- 09 6.系爭房屋內沒有被告提出照片之綠色的衣櫃，何來衣櫥門？
- 10 7.露台排水孔並無堵塞，沒有通管費問題。
- 11 8.花臺植物部分，原告並沒有幫被告澆水照養之義務。
- 12 9.綠色烤肉架是木頭製，因為風吹日曬雨淋，都已經坍塌腐壞
13 ，原告無須對自然損壞負責。
- 14 10.綠色桌子及椅子都是塑膠的，也都是放在露臺，根本沒有人
15 動，風吹日曬就變顏色，至於椅子腳是塑膠製，下雨之後雨
16 會滲漏進去並長出子子，所以原告才將之丟掉。
- 17 11.所得稅當然應由所得人繳納，人民私下訂定合約不得違背法
18 律，系爭房屋對出租，被告卻申報自住，如今被查出違法
19 申報才被追繳，豈有要求原告負繳交之理？
- 20 二、被告則以：原告有以下應給付被告之費用，故被告不須返還
21 押金：
- 22 (一)天花板重作（含隔間油漆）3萬5,000元：因天花板遭原告
23 拆除，必須花費重作，被告是請名為「禹珍珠」之人包工估
24 價，有提出估價單供參。
- 25 (二)清潔費1萬元：系爭房屋之窗戶從來沒有擦過，系爭房屋需
26 要清潔，全部要下去清潔差不多80坪，我也是請「禹珍珠」
27 來包，是請2、3個清潔工人去做，是包含天花板及清潔，
28 清潔費於合約內已有明定。
- 29 (三)落地鋁窗2片2萬元、廚房沙窗1,500元及花臺石頭片泥工
30 修繕（貼石片材料及工資）1萬元：鋁窗2片遭原告弄破，
31 紗窗也破掉，且原告把石頭片敲掉，所以要求要支付費用，

也都是統包給「禹珍珠」，「禹珍珠」再去包給別人做。

(四)衣櫃門8,000元：我出租給原告的時候有綠色衣櫃門，但原告退租後就不見了，8,000元是「禹珍珠」說幫我重做衣櫃門的錢。

(五)露臺排水孔阻塞，通排水孔所需費用為3,500元。

(六)花臺之花及植物8,000元、烤肉架車5,000元：出租房屋給原告時有花臺上之植物及烤肉架車，但退租時花臺植物被挖掉，烤肉架車也不見。

(七)綠色桌椅2,000元：出租時桌椅原先是好的，但最後椅子不見了，桌子上面有水泥、油漆等髒汙。

(八)系爭契約第16條約定增加之所得稅、房屋稅應由原告繳納，增加之所得稅為7萬3872元（計算式： $24,624 \times 3 = 73,872$ ）、房屋稅為2萬2,325元（計算式： $4,464 \times 5 = 22,325$ ）。

(九)綜上所述，被告無須返還押金。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由：

本件原告主張兩造簽訂系爭契約，由原告向被告承租系爭房屋（租賃期間為105年7月1日至108年6月30日），於108年6月30日租期屆滿後，原告已將系爭房屋返還被告，並結清水電費，被告則未返還押金9萬元之事實，已據其提出系爭契約、繳費憑證等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真。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，最高法院108年度台上字第128號判決意旨同此見解，本件原告請求被告返還押金9萬元，惟為被告所否認，並提出如前述主張扣減押金之抗辯，本院審認如下：

(一)天花板重新施作部分：按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；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，民法第432條第1項、第2項前段定有明文。查系爭房屋之天花板確經原告拆除等節，業據被告提出破損之天花板壁面

01 照片以資證明（見本院卷第36頁），原告亦於本院自承：天
02 花板是因為電線走在天花板裡面，所以我才將之拆除等語（
03 見本院卷第41頁），是原告確有將系爭房屋之天花板拆除，
04 進而造成被告之損失，就此自應負賠償之責。就回復原狀之
05 必要費用部分，被告固提出全為手寫、其上署名「禹珍珠」
06 、內載「做間接照明天花板\$35,000」之估價單，然其上並
07 無任何公司、行號或自然人之用印，已與一般民間出具之估
08 價單大異，所稱「做間接照明天花板」，亦未說明施作之方
09 法、材質及樣式，難以認定該等金額是否係回復原狀之必要
10 費用，自難以此金額做為扣減押金數額之認定。就此原告於
11 本院自承：天花板油漆和隔間費用，我找工人去估價只要1
12 萬元而已，因此天花板拆除費用1萬元，我願意負擔等語（
13 見本院卷第33頁反面），是此1萬元必要修復費用，原告已
14 為自認之表示，本院認應以1萬元做為扣減押金之認定。

15 (二)清潔費部分：系爭契約附帶事項第6點固然約定「搬走必須
16 清潔，否則扣清潔費1萬元」，有該附帶約定在卷可考（見
17 本院卷第7頁反面），然以兩造所提出系爭房屋之照片，並
18 未見有何明顯髒亂而未清潔之情，至多僅有以手指觸碰地面
19 有部分塵埃，有該等照片存卷可考（見本院卷第19-22、35
20 -37、49-63頁），而一般房屋本難免因自然因素有些許灰
21 塵，尚難以上開照片做為扣減押金1萬元之依據，被告就此
22 亦未提出其他證據以實其說，難認可採。

23 (三)落地鋁窗及廚房紗窗毀損、綠色衣櫃門遺失、露台排水孔堵
24 塞部分：上開情形，均為原告所否認，被告雖提出照片，擬
25 用以證明上情（見本院卷第49-63頁），然亦自承：我們是
26 108年6月30日屆滿交屋，交屋當時我沒有拍照，我是於10
27 8年7月4日才拍照等語（見本院卷第68頁），是縱然被告
28 所拍攝照片內容均為屬實，亦無從證明108年6月30日交屋
29 當日，上開物品即有遺失或毀損情事，而難認定本件租屋確
30 有遭原告損及上述財產之情形，是被告此等抗辯亦非可信。

31 (四)花臺之花及植物部分：

01 被告固然提出於105年6月30日所拍攝花臺上植物之照片（
02 見本院卷第52-54頁），用以證明出租時確存在前揭植物，
03 然植物之生長除人為外，並受天候、蟲害、傳染病等影響，
04 本無必然可維持生長茂生、枝繁葉茂之理，況系爭契約並未
05 見有何要求原告照護該等植物之約定，自難認有何以此扣減
06 押金之理。

07 (五) 烤肉架車、綠色桌椅、花臺石頭石頭片：

08 此部分依被告所提出之105年6月30日出租前照片，可知被
09 告確將烤肉架車及綠色桌椅放置於戶外，另花臺石頭亦係設
10 置於戶外，有該等照片在卷可按（見本院卷第58-60頁），
11 此等物品既經被告放置於戶外，又未見被告與原告約定或指
12 示將之改置屋內，經3年租賃期間日曬雨淋，確有因自然力
13 作用毀損之可能，就此實難歸責於原告，又原告雖自承已將
14 綠色椅子丟棄，然經本院於109年9月8日，諭知被告應就
15 此損害金額負舉證責任（見本院卷第41頁反面），然被告遲
16 至109年10月15日本件辯論終結時，仍未就綠色椅子之損失
17 或回復原狀必要費用金額提出舉證，亦難認被告就此抗辯為
18 可採。

19 (六) 系爭契約第16條之所得稅、房屋稅部分：

- 20 1. 查系爭契約第16條約定：「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅
21 等，若較出租前之稅額增加時，其增加部份，應由乙方（即
22 原告）負責補貼。乙方絕不異議」等內容（見本院卷第8頁
23 反面）。按租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項、第
24 2項、第4項前段規定：「租賃契約具消費關係者，適用消
25 費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約
26 定事項，由中央主管機關定之」、「前項應約定事項，其內
27 容得包括：一、契約之重要權利義務事項。二、違反契約之
28 法律效果。三、契約之終止權及其法律效果。四、其他與契
29 約履行有關之重要事項」、「非具消費關係之租賃契約條款
30 ，違反第一項應約定及不得約定事項者，無效…」，故非具
31 消費關係之租賃契約條款，若違反中央機關所定應約定及不

得約定事項者，無效。又依內政部於107年6月28日訂定發布，並自000年0月00日生效之「住宅租賃契約應約定及不得約定事項」，其第壹點「應約定事項」之第6條第1項規定「租賃住宅之房屋稅、地價稅由出租人負擔」；第貳點不得約定事項之第2條及第4條分別規定「不得約定承租人不得申報租賃費用支出」、「不得約定應由出租人負擔之稅賦，若較出租前增加時，其增加部分由承租人負擔」。是系爭契約第16條約定租屋增加之房屋稅、綜合所得稅等原告負擔等節，已違反前述規定，然租賃住宅市場發展及管理條例同條例第40條第3項前段亦規定：「本條例施行前（即107年6月27日前）已訂定之租賃契約或委託管理租賃住宅契約，其租賃或委託管理期間持續至本條例施行之日以後者，不適用本條例規定」，而系爭契約係於105年6月24日簽訂，並迄至108年6月30日止，有系爭契約在卷可按（見本院卷第8頁），足見系爭契約於租賃住宅市場發展及管理條例施行之日前已訂定，期間並持續至施行之日以後，復未見兩造主張合意適用租賃住宅市場發展及管理條例之約定，故依租賃住宅市場發展及管理條例第40條第3項前段規定，系爭契約並無租賃住宅市場發展及管理條例之適用，合先敘明。

2.按納稅義務人為何人，固為法律所明定，然人民非不能基於私法自治之精神，約定私下轉由契約之另一方負擔，此並未變更納稅義務人公法上之認定，僅係由納稅義務人繳納後，再由契約另一方將此款項給付納稅義務人。本件對照被告所提出之105年、106年及107年綜合所得稅已申報核定稅額繳款書（見本院卷第79-81頁），被告確有因申報系爭房屋之房租所得，而應納稅6萬1,746元，另以被告所提出之106年、107年及108年之房屋稅繳款書（見本院卷第72-74頁，106年房屋稅之徵收期間為105年7月1日至106年6月30日，107年及108年以此略推），被告確有因房屋出租，無法使用自用住宅稅率，而須補稅1萬3,854元之情，依照系爭契約第16條規定，上開稅捐均應由原告負擔，然原告

既辯稱不應由其負擔，顯見原告確未給付上述款項，是此部分自應自押金款項中扣除，被告上開抗辯，應為可採。至被告另提出109年房屋稅繳款書部分，應其徵收期間為108年7月1日至109年6月30日，此期間原告業已退租，自無令負擔此部分稅捐之理，被告此部分之辯解，則非可採。

(七)經扣除前述被告抗辯為理由之部分後，原告尚得請求被告返還押金4,400元（計算式：90,000-10,000-61,746-13,854=4,400），逾此部分之請求則為無理由，應予駁回。

四、再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達被告翌日即109年7月9日（見本院卷第29頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

五、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付4,400元，及自109年7月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件係依小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應就被告敗訴部分，依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無一一論述之必要。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依同法第436條之19第1項規定，依職權確定訴訟費用額為1,000元（即第一審裁判費1,000元），其中100元由被告負擔，餘900元由原告負擔。

中 華 民 國 109 年 10 月 29 日

士林簡易庭法官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

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）。

中華民國 109 年 10 月 29 日

書記官 吳雪華