

臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度店小字第628號

原告 葉佳文

被告 傅信豪

上列當事人間請求退還租約押金事件，於民國114年9月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5萬6062元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1500元，由被告負擔新臺幣1198元及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣5萬6062元為原告預供擔保後，得免為假執行。

理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴請求被告返還押金而聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）7萬2000元（本院卷一第9頁）。嗣於民國114年7月30日言詞辯論期日，因同意自押金扣抵原告應負擔之114年1月電費及瓦斯費，而變更聲明為：被告應給付7萬215元（本院卷二第97頁）。又被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場（本院卷二第157頁），核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：原告前向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路0號2樓房屋（下稱系爭房屋），並訂有契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自113年2月13日起至114年2月13日止，每月租金3萬6000元，押金7萬2000元。租期屆滿後，原告於114年2月16日交還系爭房屋，詎被告拒不返還押金7萬2000元，經扣除被告代為繳納之1月電費及瓦斯費，共1785元（1

01 179+606) , 被告尚應返還押金7萬215元 (00000-0000) ,
02 爰依系爭租約之法律關係, 提起本件訴訟等語。並聲明: 被
03 告應給付原告7萬215元。

04 三、被告辯稱: 被告於原告交付系爭房屋大門磁扣之114年2月16
05 日, 發現系爭房屋內牆壁油漆、桌子及冰箱遭損, 浴廁有黴
06 菌且廚房、後陽台、臥室, 包含冷氣及室外機留有髒污、灰
07 塵, 又原告尚有水、電、瓦斯費未繳, 當日點交並未完成,
08 則原告迄今未交還系爭房屋, 被告因此支出委工清潔(附表
09 【下同】編號4)、修復牆面油漆(編號3)、自行監工(編號
10 5); 修復冰箱損壞(編號12); 花費時間計算並代繳原告應付
11 水、電、瓦斯費(編號1、2、7至10)等費用, 並因桌子變形
12 (編號11)、原告遲延還屋(編號6)而受害, 被告尚因本件訴
13 訟支出文件影印費(編號13), 以上共12萬7575元, 原告應賠
14 償被告, 以押金抵扣後, 已無餘額可返還原告等語。並聲
15 明: (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決, 願供擔保免為
16 假執行。

17 四、查原告主張前向被告承租系爭房屋, 並訂有系爭租約, 約定
18 租賃期間自113年2月13日起至114年2月13日止, 每月租金3
19 萬6000元, 押金7萬2000元, 原告於114年2月16日交還被告
20 系爭房屋大門磁扣, 被告迄未退還原告押金等情, 為被告所
21 不爭執, 並有系爭租約(本院卷一第11-25頁、本院卷二第7
22 -18頁)可據, 堪以採信。

23 五、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
24 關係消滅後, 承租人如有欠租或其他債務不履行時, 其所交
25 付之押租金, 發生當然抵充之效力。而於抵充後, 猶有餘
26 額, 始生返還押租金之問題。查兩造間就系爭房屋之租賃關
27 係, 因系爭租約屆期而消滅, 原告依系爭租約請求被告返還
28 押金, 被告以前詞所辯, 自係指摘原告對其有未償付之債務
29 不履行損害賠償。依上說明, 原告返還押金請求是否有據,
30 應就被告所辯抵扣押金事由予以審酌。茲分述如下:

31 (一)編號6部分

01 被告主張原告未繳水、電、瓦斯費，屋內多處髒污且有牆壁
02 油漆、桌子及冰箱損壞，而未完成點交，致交屋遲延，自11
03 4年2月14日起，算至兩造調解之同年3月25日，以一天2400
04 元計算，原告應給付被告9萬3600元等語。查：

05 1. 原告於114年2月16日將系爭房屋大門磁扣交還被告(見四)，
06 且當天後原告沒有進入系爭房屋，亦為被告所不爭(本院卷
07 二第98頁)，可認被告自該日起得以實際支配系爭房屋。雖
08 被告稱原告尚未交還系爭房屋內臥室鑰匙，但依被告所陳，
09 該等臥室並未上鎖(本院卷二第98頁)，被告未取回此等屋
10 內空間之鑰匙，難認妨礙被告使用系爭房屋，自不影響被告
11 取回對系爭房屋之占有。至原告是否有被告其他所辯情事，
12 乃涉及原告是否應對被告負有租賃債務不履行責任，並不影
13 響原告已於114年2月16日交還被告系爭房屋之認定。

14 2. 又，系爭租約於114年2月13日屆滿，原告固於114年2月16日
15 始將系爭房屋交還被告。然觀諸兩造對話紀錄，原告於114
16 年2月11日向被告表示只能於15日退租，被告先回以「你要
17 約15也可以」，後再稱「應該是隔天16號...當天我也會拍
18 照一下，最後的用水跟用電做一下紀錄」等語(本院卷一第1
19 79-181頁)。由兩造上開協商經過，可認兩造已合意原告於1
20 14年2月16日交還系爭房屋，自無從認原告有被告所辯遲延
21 交屋情事。從而，被告此部分請求，自欠依據。

22 (二) 編號1、2、7至10部分

23 被告主張為原告代墊1月電費1179元及瓦斯費606元、2月水
24 費273元、電費1511元及瓦斯費355元如編號1、2、8至10所
25 示等語。查：

26 1. 按系爭租約第5條第2至4款約定，租賃期間使用房屋所生之
27 水、電及瓦斯費用均由承租人負擔。查被告上開主張，據其
28 提出繳費通知單(本院卷一第229-237頁)為憑。編號1、2部
29 分之1月電費1179元及瓦斯費606元，原告同意給付，並因而
30 減縮聲明(見一)。編號8至10部分之2月水、電、瓦斯費用，
31 被告請求原告負擔計至114年2月16日原告交還系爭房屋所生

01 費用，應屬有據。而就2月水費273元，計費期間為113年12
02 月11日至114年2月13日(本院卷一第229頁)，均在原告承租
03 系爭房屋期間內，自可認皆為因原告使用所生；2月電費經
04 台灣電力股份有限公司台北南區營業處回函表示114年1月13
05 日至2月16日，用電度數160度，流動電費金額268.8元，公
06 共設施分攤金額440.9元(本院卷二第155頁)，合計為709.
07 7元；2月瓦斯費用經欣欣天然氣股份有限公司回函，以114
08 年2月16日進行分算，租客費用為275元等語(本院卷二第13
09 3頁)。基上，被告依上約定請求原告給付2月水、電及瓦斯
10 費用，當以1258元(273+709.7+275；元以下4捨5入【下
11 同】)為可採。

- 12 2. 至被告主張其花費1天計算此部分費用金額並繳納，受有工
13 資損害，請求被告賠償編號7所示金額等語，惟水、電、瓦
14 斯費之繳納方式甚為多元，難謂被告為繳納上開費用受有重
15 大不便，因之額外支出勞費。又被告要以何等金額主張此部
16 分費用，乃關乎被告於訴訟上如何伸張自身權利，縱被告有
17 其所指為核算金額而未能取得工作所得，仍無從認與原告未
18 主動繳費之行為間有因果關係，則被告就編號7之請求，自
19 不可採。

20 (三) 編號3至5、11至12部分

21 按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
22 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人應以善
23 良管理人之注意，保管租賃物，民法第438條第1項、第432
24 條第1項前段各有明文。又系爭租約第9條約定「承租人應以
25 善良管理人之注意保管房屋，如違反此義務，致房屋毀損或
26 滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性
27 質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。」。是
28 依上規定與約定，堪認原告向被告承租系爭房屋，應以善良
29 管理人之注意使用之，如於原告承租期間違背上開注意義務
30 致系爭房屋及附屬設備毀損者，原告即應負損害賠償之責。
31 又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定

01 外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得
02 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第21
03 3條第1項、第3項分別定有明文。所謂回復原狀，除當事人
04 有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，
05 即租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具
06 有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定
07 方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務
08 之程度、一般交易習慣及誠信原則等，而非回復租賃物之原
09 有狀態。被告主張發現系爭房屋內牆壁油漆、桌子及冰箱遭
10 損，浴廁有黴菌且廚房、後陽台、臥室，包含冷氣及室外機
11 留有髒污、灰塵，被告因此委工而支出編號3修復牆面油漆
12 費用、編號4清潔費用、編號12修復冰箱損壞費用，並受有
13 編號11桌子變形及編號5之自行監工之損害等語。查：

14 1. 編號3

15 被告主張原告承租系爭房屋期間，屋內牆面油漆磨損、髒
16 污，而支出編號3費用等語，並提出本院卷一第261至275頁
17 所示牆面油漆照片為證。見之上開被告提出之牆面油漆照
18 片，除本院卷一第267頁左上、右上、左下；第271頁左上、
19 右上、右下；第273頁右上、右下；第275頁左上、右下等照
20 片，難以辨認有被告所指牆面油漆受損情況；第267頁右下
21 照片所示門檻下方髒污可認乃通常使用會出現之摸黑情形
22 外，其餘照片顯示之臥室內牆、客廳牆面油漆，有長、短不
23 一之條狀油漆刮損，復可見損傷處露出牆面原狀，無從認係
24 日常生活所累積，應為使用不慎所致。原告指此等牆面油漆
25 損壞乃自然使用所致耗損等語，並不可採，則被告依上規定
26 請求被告賠償，應有依據。衡以上開油漆受損須修補者，約
27 佔被告提出上開照片主張之牆面須修補油漆範圍之80%，故
28 被告此部分請求，應以被告提出之委工油漆修補費用估價單
29 所示費用之80%即1萬1176元（【970+13000】×80%）為可
30 採。至原告雖亦提出估價單（本院卷二第91頁）以爭執被告
31 上開估價單費用過高，然原告陳稱其前揭提出之估價單乃其

01 於114年2月16日交還系爭房屋後傳送照片予廠商估價(本院
02 卷二第159頁)，自非現場勘估，而原告傳送估價所用照片是
03 否涵蓋上開牆面油漆損傷情況，尚屬不明，自難採憑。

04 2. 編號4

05 被告主張系爭房屋客廳、浴廁、廚房、後陽台、臥室在原告
06 承租期間多存髒污，致其僱工清潔而支出編號4部分費用等
07 語，並提出本院卷一第299至331頁現場照片為憑。原告對於
08 清潔浴廁部分所生費用，並無爭執(本院卷二第99頁)，而
09 就其餘被告主張之髒污情況，於客廳部分乃傢俱灰塵(本院
10 卷一第299頁上方照片)；於廚房部分，乃冰箱、櫥櫃、電磁
11 爐、抽油煙機、微波爐有油漬、污痕，冰箱內有些微粉末，
12 窗戶旁有灰塵(本院卷一第307至321、325頁)；於後陽台、
13 臥室部分，後陽台地上有1片白色物品，窗戶、冷氣室外機
14 圍欄、後陽台門及冷氣濾網有灰塵、床頭櫃有髒污、刮痕
15 (本院卷一第323至331頁)。然上開漬痕情形均輕微，應係經
16 常使用所留，又系爭房屋究非密閉空間，灰塵循通風之門、
17 窗或於人員進出時進入室內，則系爭房屋內傢俱、物品、設
18 備見有灰塵，並非異常；屬室外空間之後陽台及該處置放之
19 冷氣室外機更難避落塵。是以，被告所指上情均非逸脫正常
20 使用所可能之結果，自不得認屬原告未盡善良管理人注意義
21 務使用系爭房屋及附屬設備所致損害。至被告所辯原告負有
22 將「現場清潔乾淨」義務等語，惟觀之系爭租約內容，乃第
23 8條第4項約定「前項情形承租人返還房屋時，應負責回復
24 原狀現況返還其他 現場清潔乾淨」，提及原告有清潔
25 乾淨義務，然此項適用者如該項約定所指，乃同條第3項
26 「房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依
27 相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全」情
28 形，則於被告未舉證原告有改裝設施之情形下，原告返還系
29 爭房屋，被告以之主張未將系爭房屋浴廁以外部分清潔完成
30 而應賠償其相關費用，自欠依據。綜上，依被告提出之清潔
31 費用估價單(本院卷一第331-333頁)，衡以其中浴廁需清

01 潔面積（本院卷一第297下、229-303、305上頁）約佔3
02 0%，認被告主張原告應賠償之清潔費用，以1094元（【645
03 +3000】×20%）為可採。

04 3. 編號5

05 被告主張編號3、4牆面油漆及清潔之3日期間由其監工，故
06 請求編號5監工費用等語。按監工費用於工程實務上在於確
07 保工程的品質、進度與安全，藉由專業人員在施工現場監
08 督所有活動，確保施工符合設計圖說、合約要求與相關法
09 規，並即時發現及修正問題，降低錯誤和後續成本，費用比
10 例通常取決與工程規模、複雜度及總工程費用、建築面積比
11 例。而編號3、4各均為單一工項，內容並非複雜，施工人員
12 至多2名，難認有何須統合施工進度或確保照圖施作而予以
13 督促之需，則被告請求之編號5監工費用無從認係回復原狀
14 所必要之支出。

15 4. 編號11

16 被告主張系爭房屋內桌子，於被告還屋時有一側翹起變形及
17 抽屜不見一個，而請求原告如數賠償等語，並提出桌子出租
18 原狀(本院卷一第165頁)及損壞照片(本院卷一第255-257
19 頁)。查原告對被告上開主張桌子於其承租使用期間有一邊
20 翹起，並不爭執（本院卷二第99頁）；對於桌子抽屜有一個
21 不見，亦未加爭執，但辯稱被告表示其不用負責等語，然原
22 告並未舉證以實其說，自難憑採，則被告請求原告賠償其因
23 桌子所受損害，應屬有據。又被告雖以桌子購入原價1041元
24 請求原告賠償，然觀諸被告提出之桌子損壞照片（本院卷一
25 第255頁），變形部分乃一側尾端未能保持水平而往上翹，
26 但翹起幅度不高；桌子一側抽屜不見，乃影響部分收納功
27 能，均難認桌子因之全然失卻使用可能，惟價值因之減損，
28 應可確認。依民事訴訟法第222條第2項「當事人已證明受有
29 損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌
30 一切情況，依所得心證定其數額」規定，應認桌子價值減損
31 程度達60%，被告此部分請求以625元（1041×60%）為可

01 採。

02 5. 編號12

03 查被告主張原告退租時冰箱可見內部層板裂痕，被告應賠償
04 更換編號12之更換層板費用等語，並提出冰箱層板破裂照片
05 為據(本院卷一第259頁)，然為原告所否認(本院卷二第99
06 頁)，被告復未提出證據證明上開層板破損乃原告所致，則
07 被告此部分請求，自不可採。

08 (四)編號13

09 被告主張因本件訴訟將單據、證據提交給法院，及寄送繕本
10 給原告而支出編號13之費用，請求被告賠償等語。然被告雖
11 因原告所為，使其承擔此部分費用，惟此乃被告本於以司法
12 訴訟程序主張權利之選擇，難認與原告債務不履行之行為有
13 直接因果關係存在，被告此部分之請求難認有據。

14 六、基上，被告主張原告未履行租賃債務所生損害，除原告同意
15 自被告未還押金7萬2000元抵扣之編號1、2部分(1月電費117
16 9元及瓦斯費606元)外，於1萬4153元(2月水電瓦斯費1258
17 元+牆面油漆修復費用1萬1176元+浴廁清潔費用1094元+
18 桌子價值減損625元)範圍內為可採，與原告請求被告應返
19 還之押金餘額7萬215元抵扣後，原告得請求被告給付押金5
20 萬6062元(70215-14153)。

21 七、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付5萬6
22 062元，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理
23 由，應予駁回。

24 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
25 經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

26 九、原告勝訴部分係適用小額程序所為被告敗訴之判決，爰依職
27 權宣告假執行，又被告陳明願供擔保，請求免為假執行，經
28 核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許之。

29 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並確定訴訟費用
30 額如主文第3項所示。

31 中 華 民 國 114 年 9 月 24 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法官 李陸華

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

當事人之上訴，非以判決違背法令為理由不得為之，上訴狀應記載上訴理由，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。

中華民國 114 年 9 月 24 日

書記官 張肇嘉

附表：被告主張扣抵押金項目(單位：民國/除另標明者，均為新臺幣)

編號	項目	完成日期	金額	被告備註	證據及出處頁數
1	1月電費	114/3/1	1179元	代繳	繳費通知(本院卷一第231頁)
2	1月瓦斯費	114/3/1	606元	代繳	繳費通知(本院卷一第233頁)
3	油漆修補	114/2/23	1萬3000元	工期兩天	收據、估計單(本院卷一第243-245頁)
		114/2/24	970元	油漆料錢	
4	清潔	114/3/8	645元	清潔料錢	估價單(本院卷一第249頁)
		114/3/8	3000元	工期一天	估價單(本院卷一第247頁)
5	監工	114/2/22	2375元	油漆監工	(略)
		114/2/23	2375元	油漆監工	(略)
		114/3/8	2375元	清潔監工	(略)
6	遲延交屋	114/2/14-11	9萬3600元	以一天2400	(略)

(續上頁)

01

		4/3/25		元計算	
7	代繳費用	114/3/1 、 11 4/3/25	1500元		(略)
8	2月水費	114/3/25	273元		繳費通知(本院卷一第229頁)
9	2月電費	114/3/25	1511元		繳費通知(本院卷一第235頁)
10	2月瓦斯費	114/3/25	355元		繳費通知(本院卷一第237頁)
11	桌		1041元	人民幣208.2 4元	網頁價格資料 (本院卷一第239頁)
12	冰箱		770元	連工帶料	發票(本院卷一第241頁)
13	文件影印費		2000元	包括光碟燒 製	(略)