

臺灣屏東地方法院小額民事判決

113年度潮小字第506號

原告 廖家均

即反訴被告

反訴被告 蕭朝明

被告 謝喬龍

即反訴原告

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告廖家均應給付反訴原告新臺幣（下同）8,569元，及自1
13年9月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。如
對反訴被告廖家均之財產執行無效果時，由反訴被告蕭朝明負清
償責任。

反訴訴訟費用1,000元由反訴被告負擔，並加給自判決確定翌日
起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件原告即反訴被告廖家均、反訴被告蕭朝明經合法通知，
均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各
款所列情形，爰依被告即反訴原告聲請，由其一造辯論而為
判決。

二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，就非專屬
他法院管轄，且與本訴之標的及其防禦方法相牽連，並得行
同種訴訟程序之事件，對於原告及就訴訟標的必須合一確定
之人提起反訴，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第
2項分別定有明文。又民事訴訟法第260條第1項所稱之「相
牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的

與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第44號裁定意旨參照）。本件原告起訴請求被告依租賃契約返還押金；被告則以原告違反租賃契約，應賠償違約金並給付相當於租金之不當得利、另受有水電費、執行費用等不當得利，以系爭押金抵銷後仍有不足等情加以抗辯，並於言詞辯論期日終結前對原告提起反訴。本院審酌本件本訴及反訴之當事人相同，兩造主張之權利或義務均基於系爭租約與租約屆滿後返還房屋之事實而生，且被告提起反訴所主張之債權即為本訴中對原告為抵銷抗辯之相同債權，二者在事實上關係密切，審判資料、證據亦具有共通性，客觀上應認為本訴標的與反訴標的或其防禦方法具有相牽連關係，揆諸前揭規定，反訴原告提起本件反訴尚無不合，應予准許。

貳、本訴部分

一、原告主張：原告前向被告承租房屋（門牌號碼高雄市○○區○○○路000巷00號，下稱系爭房屋），約定租賃期間自112年7月1日至113年6月30日止，租金每月14,000元（下稱系爭租約），並交付押金28,000元（下稱系爭押金）。詎租約到期後經法院點交完成，被告竟拒絕返還租金，為此請求被告返還押金等語。並聲明：被告應給付原告25,000元。

二、被告則以：系爭租約到期之前，被告已向原告表示不再續約，但原告拒不履行返還租賃物之義務，遲至113年8月1日始經法院強制執行而遷讓房屋完畢，依系爭租約被告得以系爭押金抵充原告7月份相當於租金之不當得利及同額違約金，抵充後已無剩餘等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

參、反訴部分

01 一、反訴原告主張：系爭租約期限屆滿後，因反訴原告違約未按
02 時遷讓房屋，致反訴原告需向法院聲請強制執行，支出執行
03 費用1,780元、員警差旅費800元、鎖匠開鎖費用1,000元，
04 另反訴原告尚積欠水電費4,085元、113年8月1日當天相當於
05 租金之不當得利及同額違約金904元，為此依系爭租約及不
06 當得利之法律關係、強制執行法第28條規定，請求反訴被告
07 廖家均給付8,569元，另反訴被告蕭朝明為系爭租約之保證
08 人，併請求其於對反訴被告廖家均執行無效果時負給付責
09 任。並聲明：如主文第三項所示。

10 二、反訴被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
11 或陳述。

12 肆、法院之判斷

13 一、系爭租約於113年6月30日屆滿，原告於113年8月1日經法院
14 強制執行而點交返還系爭房屋予被告，被告迄今未返還系爭
15 押金等情，業經被告提出系爭租約、公證書、臺灣高雄地方
16 法院113年度司執字第81105號執行命令等件為證，並經本院
17 依職權調取上開強制執行卷宗核閱屬實，堪信為真實。

18 二、經查，系爭租約屆滿前，受被告委託管理系爭房屋租賃事宜
19 之中迪房屋資產管理有限公司（下稱中迪公司）人員向原告
20 明示不以不定期限繼續租約，依系爭租約約定，原告即應於
21 租期屆滿後交還系爭房屋，惟原告並未依約遷讓房屋，致被
22 告向法院聲請強制執行後，始於113年8月1日點交返還系爭
23 房屋，原告尚積欠水電費用未繳納等情，有原告提出代租代
24 管委託租賃契約書、LINE對話紀錄及截圖、水電費用單據等
25 件為證。則依系爭租約第4條第2項、第5條、14條約定（如
26 附表所示），被告自得請求原告廖家均給付前開水電費用4,
27 085元（5月31日至7月31日水費542元+6月6日至7月30日電費
28 3,543元=4,085元），及自113年7月1日起至113年8月1日
29 止，相當於租金之不當得利及同額違約金。被告抗辯系爭房
30 屋日租金452元（14,000元÷31日=452元，小數點以下四捨
31 五入），以系爭押金（28,000元）抵充前開系爭租約所生債

01 務【4,085元+（14,000元/月+452元）×2=32,989元】後，
02 已無賸餘，原告請求被告返還押金，尚無所據，應予駁回。

03 三、另強制執行之費用，以必要部分為限，由債務人負擔，並應
04 與強制執行之債權同時收取。前項費用，執行法院得命債權
05 人代為預納，強制執行法第28條定有明文。系爭租約經公證
06 並約定，承租人如於租期屆滿後不返還租賃住宅，及其未依
07 約給付之欠繳租金、費用或違約時應支付之金額，租賃雙方
08 同意應逕受強制執行（本院卷第28頁），因反訴被告廖家均
09 未依約返還系爭房屋，反訴原告乃向法院聲請強制執行，則
10 其強制執行之費用，依前揭規定自應由債務人即反訴被告廖
11 家均負擔。查反訴原告除前開因系爭租約所生債權外，另支
12 出執行費用3,580元（執行費1,780元+員警差旅費800元+鎖
13 匠開鎖費1,000元），業據反訴原告提出執行命令及相關支
14 出單據為證，是反訴原告請求反訴被告廖家均依強制執行法
15 第28條及不當得利法律關係，給付上開執行費用，即屬有
16 據。

17 四、綜上，反訴原告得向反訴被告廖家均請求水電費用4,085
18 元、相當於租金之不當得利及同額違約金28,904元、及執行
19 費用3,580元（合計36,569元），以系爭押金抵充後，反訴
20 原告尚可向反訴被告廖家均請求8,569元（計算式：36,569
21 元-28,000元=8,569元）。並依系爭租約之保證關係，於對
22 反訴被告廖家均執行無效果時，由保證人即反訴被告蕭朝明
23 負責。

24 五、據上論結，原告即反訴被告廖家均因系爭租約所生之債務，
25 以系爭押金抵充後，尚積欠被告即反訴原告8,569元，原告
26 請求返還押金，為無理由。反訴原告請求反訴被告廖家均給
27 付8,569元，及自反訴狀繕本送達翌日（反訴狀於113年
28 9月12日送達）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
29 息。並於對反訴被告廖家均執行無效果時，由反訴被告蕭朝
30 明負責，為有理由，應予准許。

31 六、本件反訴原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8適用小額

訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20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項及第3項規定，依職權宣告被告於執行標的物拍定、變賣或物之交付前預供擔保，或將請求標的物提存，得免為假執行。又本件本、反訴訴訟費用均確定為1,000元，命兩造依勝敗分別負擔，並自判決確定翌日起，加給按法定利率計算之利息，附此敘明。

七、據上論結，本訴原告之訴為無理由，反訴原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
潮州簡易庭 法 官 麥元馨

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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），如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書。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 113 年 11 月 27 日
書記官 林語柔

附表

條號	約定內容
第四條	二、前項押金除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四項及第十八條第二項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時，返還押金或抵充本契約所生債務後之賸餘押金。
第五條	租賃期間，使用租賃住宅所生之相關費用依下表約定辦理： 水費：承租人負擔 電費：承租人負擔

第十四條	一、租賃關係消滅時，租屋服務事業應即協助出租人結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。 二、前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。 三、承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為止。 四、前項金額與承租人未繳清之租金及第五條約定之相關費用，出租人得由第四條第一項規定之押金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額或費用。
-------------	---