

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度橋小字第1243號

原告

即反訴被告 朱蒨藻

訴訟代理人 陳玉婷

被告

即反訴原告 柯彩瑜

訴訟代理人 楊佳穎

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、本訴訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣1萬8,000元，及自民國112年10月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、反訴原告其餘之訴駁回。

五、反訴訴訟費用新臺幣1,000元由反訴被告負擔新臺幣200元，並給付反訴原告自裁判確定之翌日起至訴訟費用清償日止，按法定利率計算之利息；餘新臺幣800元由反訴原告負擔。

六、本判決第一項得假執行；但反訴被告如以新臺幣1萬8,000元為反訴原告供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

壹、本訴部分：

一、原告主張：兩造前書立房地租賃契約，約定由原告向被告承租門牌號碼高雄市○○區○○路000號房屋及基地（下稱系爭房屋），租期自民國110年7月1日起至115年6月30日止，每月租金為新臺幣（下同）2萬元，112年7月1日起為2萬5,000元，押租金3萬6,000元（下稱系爭租約）。原告提前於112年6月30日終止租約，並以押租金中之2萬2,000元扣抵112年5、6月份租金。系爭租約已終止，被告應返還剩餘之押租

01 金1萬4,000元，卻拒絕返還，爰依兩造間押租金契約法律關
02 係，請求被告返還等語。並聲明：被告應給付原告1萬4,000
03 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
04 之利息。

05 二、被告則以：系爭租約押租金剩餘1萬4,000元，惟原告退租後
06 造成系爭房屋諸多損害，另以反訴請求等語，資為抗辯。並
07 聲明：原告之訴駁回。

08 三、經查，原告主張之前開向被告承租房屋，押租金尚有1萬4,0
09 00元未返還等事實，為被告所不爭執，堪信為真實。惟按押
10 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
11 消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之
12 押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始
13 生返還押租金之問題。系爭租約消滅後，原告仍有債務不履
14 行情形，被告得向原告請求賠償3萬2,000元（詳貳、反訴部
15 分），自被告應返還之押租金中當然抵充後，已無餘額，原
16 告請求被告返還1萬4,000元，洵非有據。

17 四、綜上所述，原告依兩造間押租金契約法律關係，請求被告給
18 付1萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
19 年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

20 五、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

21 貳、反訴部分：

22 一、原告主張：

23 (一)反訴被告於承租期間，毀損系爭房屋之裝潢設備，反訴原告
24 因而受有下列損害，爰依民法第432條第2項請求賠償：1.一
25 二樓地板拆除重鋪費用16萬7,664元。2.牆面壁紙拆除補土
26 油漆費用6萬8,000元。3.鐵門油漆費用1萬3,000元（遮掩幼
27 兒園廣告用）。(二)反訴被告提前於112年6月30日終止租約
28 後，在系爭房屋內堆滿廢棄物，於112年7月12日原告始清除
29 垃圾收回房屋，爰依系爭租約第17條規定，請求遲延返還房
30 屋之懲罰性違約金3萬6,000元（計算式：每日3,000元x12日
31 =3萬6,000元）。(三)被告為保留證據無法出租房屋2個月之租

01 金損失5萬元。(四)原告不出面處理租屋糾紛，造成被告精神
02 痛苦請求精神慰撫金6,000元等語。並聲明：反訴被告應給
03 付反訴原告10萬元，及自112年12月7日庭期翌日起至清償日
04 止，按年息5%計算之利息。

05 二、反訴被告則以：系爭房屋之地板、牆壁本身就是壞的，鐵門
06 油漆上的幼兒園廣告是被告設置的，原告無庸賠償修繕費
07 用，又反訴原告因外出旅遊，於112年7月7日才告知反訴被
08 告要清理地下室物品，反訴被告當天也清理完畢，不應負擔
09 違約金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
12 產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃
13 物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第432條第1項、第
14 2項前段分別定有明文。次按當事人主張有利於己之事實
15 者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有
16 明文。經查：

17 1.反訴原告主張系爭房屋一、二樓木製地板毀損，需支出樓
18 地板拆除重鋪費用16萬7,664元，業據提出地板報價單為
19 證（見本院卷第155、165頁）。反訴被告亦於本院自陳此
20 毀損是承租期間發生的，曾告知反訴原告租了7年有毀損
21 等語（見本院卷第181頁），又反訴原告主張反訴被告撕
22 除壁紙後，牆面有殘膠髒汙，需支出牆面壁紙拆除補土油
23 漆費用6萬8,000元等語，已據其提出牆面照片及塗裝工程
24 報價單為證（見本院卷第157頁、第160頁、第189至191
25 頁），反訴被告亦自陳出租時原本沒有壁紙，其將壁紙撕
26 下來等語（見本院卷第181頁），而上開地板及牆壁受損
27 程度，已逾一般社會通念所能容忍之折舊範圍，然考量系
28 爭房屋為81年4月10日完工，屋齡非輕，反訴被告係承租
29 反訴原告盤讓之系爭房屋繼續經營幼兒園，發生折舊耗損
30 在所難免，反訴原告如重新鋪設地板油漆，本可增加系爭
31 房屋之價值，況反訴原告並未能提出其出租時所攝清晰之

01 全屋照片，供本院判斷反訴被告造成的具體毀損情形，如
02 由反訴被告負擔全部修繕費用，並非公允，本院斟酌上
03 情，認反訴原告可請求之修繕費用金額應為3萬元。

04 2.反訴原告又主張為遮掩幼兒園廣告，需支出鐵門油漆費用
05 1萬3,000元，惟查，反訴原告於本院自陳其當初是將福慧
06 幼兒園盤讓給原告經營等語，依反訴被告提出105年5月13
07 日之出租前之照片，鐵門上已有該幼兒園之廣告字樣（見
08 本院卷第237頁），該等字樣既非反訴原告設置，反訴原
09 告請求遮掩字樣之油漆費用，即非有據。

10 (二)再按租期屆滿或中途終止租約時，反訴被告應將租賃物清潔
11 乾淨後依現狀交還被告，不得要求反訴原告補償；租期屆滿
12 或中途終止租約時，反訴被告應即搬遷，將租賃物依本約第
13 7條之規定交還反訴原告，不得有任何要求，如有遲延，除
14 相當租金外，每逾限1日，應給付反訴原告3,000元之懲罰性
15 違約金，直至遷讓之日止，系爭租約第7條、第17條定有明
16 文。經查，系爭租約於112年6月30日提前終止，兩造約定同
17 年7月7日確認屋況，該日地下室尚有許多凌亂的物品未清潔
18 乾淨，至同日下午5點多才清理完畢，有反訴原告提出之照
19 片可資為憑（見本院卷第161頁、第285頁），足認反訴被告
20 確未依系爭租約第7條規定，將系爭房屋清潔乾淨返還反訴
21 原告，反訴被告雖辯稱反訴原告有同意其將地下室的物品留
22 下等語，但並未提出反訴原告同意無庸清理之確切證據，難
23 認可採。惟反訴原告自陳其於112年7月7日前因出門旅遊無
24 法確認屋況，倘反訴原告於系爭租約屆滿當日即確認屋況，
25 反訴被告之違約狀態不至於持續7日，本院斟酌上情，認反
26 訴原告得請求之違約金應酌減為2,000元。至反訴原告主張
27 反訴被告遲至112年7月10日才願意結清水電健保等費用乙
28 節，與系爭房屋之搬遷無涉，反訴原告自不得據以請求違約
29 金。

30 (三)反訴原告另主張其為保留證據無法出租房屋，受有2個月租
31 金損失5萬元，且反訴被告不出面處理租屋糾紛，造成反訴

原告精神痛苦，因而請求精神慰撫金6,000元等語。惟反訴原告不出租房屋，係其自行決定為準備訴訟所受損害，與反訴被告之行為欠缺因果關係，且反訴被告不出面處理租屋糾紛，並未侵害反訴原告之人格權，亦不得據以請求賠償精神慰撫金，反訴原告此部分請求，不應准許。

(四)從而，反訴原告依民法第432條第2項規定，請求修繕費用3萬元，及依系爭租約第7條規定請求違約金2,000元，合計3萬2,000元，於本訴押租金中當然抵充1萬4,000元後，反訴被告尚應給付反訴原告1萬8,000元。

四、綜上所述，反訴原告請求反訴被告給付1萬8,000元，及自112年12月8日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件係依小額程序為被告部分敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條之20之規定，就原告勝訴部分依職權宣告假執行；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；另依同法第436條之19第1項、第91條第3項規定，確定訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、據上論結，反訴原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
橋頭簡易庭 法 官 張立亭

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 113 年 2 月 1 日
書 記 官 許雅瑩

訴訟費用計算式：（本訴、反訴各如下）

裁判費 1,000元

合計 1,000元

