

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度壠小字第565號

原告

即反訴被告 莊騏菴

訴訟代理人 江怡君

被告

即反訴原告 張瑞庭

訴訟代理人 陳宣任律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1萬4,877元。

訴訟費用新臺幣1,000元及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分5計算之利息由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣1萬4,877元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用1,000元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文，併依同法第436條之23準用第436條第2項之規定，於小額訴訟程序亦有適用。本件原告起訴狀之聲明欄原記載被告應給付伊新臺幣（下同）6萬2,348元，嗣於民國113年6月3日本院言詞辯論時，變更聲明為：被告應給付

01 伊10萬元等語（見本院卷第45頁背面），此為擴張聲明之金  
02 額，依上開規定，應予准許，合先敘明。

03 二、次按，小額訴訟程序進行中，當事人若變更其訴之聲明，致  
04 訴訟標的之金額或價額在10萬元以上，法院若仍以小額程序  
05 續行訴訟時，自應以當事人明示合意為要件，並應先予當事  
06 人陳述意見之機會，始符合前述規定、民事訴訟法設計之程  
07 序轉換機制及保障人民程序主體權、程序選擇權之意旨。經  
08 查，本件反訴原告即被告係於113年7月5日向本院提起反訴  
09 （見本院卷第80頁），並聲明：反訴被告即原告應給付伊3  
10 萬4,000元，及自民事答辯及反訴起訴狀送達反訴被告之翌  
11 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，加計原告聲  
12 明部分已逾民事訴訟法第436條之8第1項之範圍，惟經兩造  
13 合意繼續適用小額程序（見本院卷第86頁背面），揆諸前開  
14 規定，核無不合，應予准許，附此敘明。

15 貳、本訴實體事項：

16 一、原告主張：被告自109年2月10日向伊承租門牌號碼為桃園市  
17 ○○區○○路0000巷00號2樓之房屋（下稱系爭房屋），至1  
18 13年1月31日退租時，始發現被告承租期間未盡保管義務，  
19 而有如附表一所示之損害態樣，並造成如附表一所示之標的  
20 受有如附表一所示之損害金額，經扣除1個月押租金1萬7,00  
21 0元後，依照各請求項目之金額比例計算請求之總金額10萬  
22 元，爰依租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明  
23 如上開項目一、變更後之聲明所示。

24 二、被告則以：依照兩造間租約第7條約定，系爭房屋及其附屬  
25 設備若有損壞，本應由原告負修復義務，而原告主張我如何  
26 毀損其物品，其受損金額為何，均未舉證以實其說。又我與  
27 原告租屋4年，自應考慮4年期間所使用之耗損，而非1年，  
28 並非我故意，更無過失，況且，系爭房屋容有漏水之瑕疵，  
29 自無從僅憑原告主張受有如附表一所示之損壞，而不認定該  
30 損壞是否係因系爭房屋本身之瑕疵或設備不佳所致。另外，  
31 我並無使用如附表一編號2所示之暖風機之習慣，且建商配

01 發之該暖風機本身有諸多瑕疵，並非我未通知而導致損害擴  
02 大，更是因為該暖風機已經停產而導致無法維修。再者，如  
03 附表一編號4之遙控器，以網路市價僅需160元，原告請求之  
04 金額達650元，應無理由。至於清潔費部分，我與原告並無  
05 特別約定清潔程度，原告只有清潔雜物與灰塵，則原告向我  
06 請求清潔費用應認為係非必要費用。再就如附表一編號5所  
07 示之鑰匙，原告提出之收據開立日期係於起訴後開立，可以  
08 爭執其形式真正。縱認我需要賠償，如附表一編號1至10及1  
09 3所示之物，我認為應計算折舊等語，資為抗辯。並聲明：

10 (一)原告之訴駁回。(二)願供擔保准免為假執行。

### 11 三、本院之判斷：

12 (一)關於本件兩造於109年2月10日至113年1月31日間，就系爭房  
13 屋簽訂租賃契約，並約定押租金為1萬7,000元，且如附表一  
14 所示之標的中，排除如附表一編號5、11、12所示之標的，  
15 其餘標的均於退租後有毀棄或損壞之情形，為兩造所未爭  
16 執，並有兩造租賃契約（見本院卷第6至15頁）、系爭房屋  
17 建物所有權狀（見本院卷第18頁背面、第20頁）、原告通訊  
18 軟體LINE對話紀錄（見本院卷第229頁）、原告手機頁面截  
19 圖照片（見本院卷第228頁）、相關單據影本（見本院卷第2  
20 25至227頁）、系爭房屋出租前照片（見本院卷第182至223  
21 頁）、系爭房屋退租後照片（見本院卷第119至171頁）在卷  
22 可稽，是此部分之事實，首堪認定。

23 (二)按「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有  
24 生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租  
25 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依  
26 物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不  
27 在此限。」民法第432條定有明文。此所謂回復原狀，如承  
28 租人係依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收  
29 益，致有變更或毀損者，應屬可容許範圍，即承租人於租期  
30 屆滿時，應將租賃房屋以合於租約之應有狀態返還出租人，  
31 而非回復租賃房屋之原有狀態返還出租人。另當事人已證明

01 受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應  
02 審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條  
03 第2項定有明文。

04 (三)次按，按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂  
05 定外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請求支付  
06 回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1  
07 項、第3項定有明文。又物被毀損者，被害人除得依民法第1  
08 96條規定行使權利外，亦得依第213條第3項規定請求支付回  
09 復原狀所必要之費用；債權人所得請求者既為回復原狀之必  
10 要費用，倘以修復費用為估定其回復原狀費用之標準，則修  
11 理材料以新品換舊品時，即應予折舊。

12 (四)原告請求如附表一編號1所示之損害金額，有無理由？

13 1.經查，如附表一編號1所示之標的，有如附表一編號1所示之  
14 毀棄態樣，原告承擔如附表一編號1所示之損害金額等情，  
15 業據原告提出窗簾之毀棄照片（見本院卷第207頁背面）、  
16 萊卡傢飾有限公司開立之免用統一發票收據（見本院卷第22  
17 6頁）、原告LINE對話紀錄截圖（見本院卷第229頁）為證，  
18 觀諸上開如附表一編號1所示之標的之毀棄照片，可見如附  
19 表一編號1所示之標的於照片畫面中，有從左上往右下至少2  
20 處之摺痕，其左下角更有向上翻摺之情形，而衡諸一般窗簾  
21 之使用方式，係上下捲動，可能因歲月積累，而有破損之現  
22 象，然若發生左右方向之摺痕，則非窗簾正常使用下可能發  
23 生之結果，本件如附表一編號1所示之標的有如附表一編號1  
24 所示之毀棄態樣，顯非依其性質而為正常使用下之結果，且  
25 該結果業經原告詢問廠商能否修復而遭否定，致原告受有如  
26 附表一編號1所示之損害金額，應屬有據。

27 2.次查，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率  
28 之規定，房屋附屬設備之遮陽設備之耐用年數為5年，依定  
29 率遞減法每年折舊1000分之369，另依營利事業所得稅查核  
30 準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法  
31 者，以1 年為計算單位，其使用期間未滿1 年者，按實際使

01 用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月  
02 計」，上開如附表一編號1所示之標的之出廠年份與毀棄年  
03 份雖均已無從具體認定，然觀諸如附表一編號1所示之標的  
04 使用前之狀態，尚屬新穎，此有如附表一編號1所示之標的  
05 出租前照片（見本院卷第206頁右側照片），因而認定如附  
06 表一編號1所示之標的出廠年份即以出租時即109年2月10日  
07 起算，毀棄年份則以兩造租約終止時即113年1月31日為準，  
08 已使用4年，則扣除折舊後之費用估定為1,268元（詳如附表  
09 二之計算式），則原告請求被告賠償如附表一編號1所示之  
10 標的之損害金額1,268元，為有理由，逾此範圍，則無理  
11 由。

12 (五)原告請求如附表一編號2所示之損害金額，有無理由？

13 1.按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負  
14 擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張  
15 權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不  
16 在此限。承租人怠於為前項通知，致出租人不能及時救濟  
17 者，應賠償出租人因此所生之損害，民法第437條定有明  
18 文。若租賃物有修繕或有防止危害之必要，甚或有第三人對  
19 租賃物主張權利時，承租人尚有「及時通知」出租人之義  
20 務，倘承租人怠於通知，致出租人不能及時救濟者，承租人  
21 尚有賠償義務。

22 2.經查，原告主張如附表一編號2所示之標的，有如附表一編  
23 號2所示之毀棄態樣等情，其中，被告固未否認如附表一編  
24 號2所示之標的現已毀棄，而視同自認，並衡諸如附表一編  
25 號2所示之標的既為機械，機械若長期不予啟用，可能造成  
26 零件鏽蝕、風化而有所損壞，如若係核心零件毀棄，亦可能  
27 使整部機械毀棄，此被告於民事答辯(二)狀自陳：渠無使用如  
28 附表一編號2所示之標的之習慣，渠未通知原告修繕如附表  
29 一編號2所示之標的，對於如附表一編號2所示之標的之毀棄  
30 並無任何可歸責之因素等語，較諸兩造租約將近4年，被告  
31 於此期間均未檢查或保持如附表一編號2所示之標的之使用

01 狀態，致如附表一編號2所示之標的之零件毀棄之時，仍未  
02 即通知原告修繕，顯然違反上開民法第437條規定之通知義  
03 務，應可歸責，僅係原告未提出如附表一編號2所示之損害  
04 金額之依據及證據，此部分依上開項目四、(二)之規定及說  
05 明，應由法院審酌一切情況定其金額，乃酌以一般冷暖機於  
06 市面上之價值大約為1萬元至3萬元不等，而如附表一編號2  
07 所示之標的至少已經使用4年，依據行政院頒布之固定資產  
08 耐用年數表之房屋附屬設備之空調設備之窗型箱型冷暖器之  
09 耐用年數為5年，如附表一編號2所示之標的至少已經使用4  
10 年，及如附表一編號2所示之標的之毀棄狀況（見本院卷第2  
11 05頁），應認為原告請求被告賠償伊2,300元為適當，逾此  
12 範圍之請求，則屬無據。

13 3.至被告辯稱如附表一編號2所示之標的本身有諸多瑕疵，並  
14 非我未通知而導致損害擴大，更是因為如附表一編號2所示  
15 之標的之零件已經停產而導致無法維修等語，並提出通訊軟  
16 體LINE之群組對話紀錄截圖畫面（見本院卷第84頁及其背  
17 面）為證，然此僅係群組成員一時間針對當時生活所生近況  
18 所為之討論，不能資作通案之認定，況就該對話紀錄內容無  
19 足判斷對話成員有何判斷冷暖設備之專業知識，甚難認定對  
20 話成員所遭遇冷暖設備故障之情形，是否與設備本身瑕疵有  
21 關，此均無解於被告怠於通知原告修繕如附表一編號2所示  
22 之標的之義務，是渠之所辯，並不可採。

23 (六)原告請求如附表一編號3所示之損害金額，有無理由？

24 1.經查，由原告所提出之如附表一編號3所示之標的之照片內  
25 容而觀，可見如附表一編號3所示之標的之背面有明顯筆直  
26 之割痕3道，未見各該割痕之周圍有何龜裂之現象，而依如  
27 附表一編號3所示之標的之正常使用方式，應不至導致其表  
28 面出現割痕，堪認其中容有人為之破壞因素在內，此乃被告  
29 未盡保持義務之結果，故被告應可歸責。此被告辯稱上開割  
30 痕係自然毀損之結果等語（見本院卷第175頁），於經驗法  
31 則上，甚難想像，所辯無憑。至被告另辯稱本件租約有含傢

01 俱而收取較高之對價，對價本身反應在傢俱耗損成本上等  
02 語，然所稱耗損成本之分攤，應指依物之性質所生之耗損，  
03 與上開人力因素無關，此部分所辯，亦不可採。

04 2.次查，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率  
05 之規定，器具設備之耐用年數為5年，依定率遞減法每年折  
06 舊1000分之369，另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項  
07 規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算  
08 單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全  
09 年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，上開如附表一編  
10 號3所示之標的之出廠年份與毀棄年份雖均已無從具體認  
11 定，然觀諸如附表一編號3所示之標的使用前之狀態，尚屬  
12 新穎，此有如附表一編號3所示之標的出租前照片（見本院  
13 卷第181頁右下角照片），因而認定如附表一編號3所示之標  
14 的出廠年份即以出租時即109年2月10日起算，毀棄年份則以  
15 兩造租約終止時即113年1月31日為準，已使用4年，則扣除  
16 折舊後之費用估定為3,963元（詳如附表三之計算式），則  
17 原告請求被告賠償如附表一編號3所示之標的之損害金額3,9  
18 63元，為有理由，逾此範圍，則無理由。

19 (七)原告請求如附表一編號4所示之損害金額，有無理由？

20 1.關於如附表一編號4所示之標的遺失乙事，為兩造所未爭  
21 執，被告則提出關於冷氣遙控器於網路上查詢售價之頁面截  
22 圖（見本院卷第95頁）為證，主張如附表一編號4所示之標  
23 的非不可由較為便宜之遙控器替代，且金額只需160元等  
24 語，另酌以原告提出之電子信箱畫面截圖（見本院卷第228  
25 頁）之內容，固然可知如附表一編號4所示之標的（型號為A  
26 RC480A31）現已停產，可使用價值600元型號為ARC480A65號  
27 遙控器替代，並包含運費150元等情，可知若要計算如附表  
28 一編號4所示之標的之損害金額，亦應以其本身價值計算，  
29 而非以替代品之價值計算，是依如附表一編號4所示之標的  
30 過去市售價額約落在760元，則原告僅主張如附表一編號4所  
31 示之損害金額，應屬適當。

01 2.次查，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率  
02 之規定，器具設備之耐用年數為5年，依定率遞減法每年折  
03 舊1000分之369，另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項  
04 規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1 年為計算  
05 單位，其使用期間未滿1 年者，按實際使用之月數相當於全  
06 年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，上開如附表一編  
07 號4所示之標的之出廠年份與毀棄年份雖均已無從具體認  
08 定，因而認定如附表一編號4所示之標的出廠年份即以出租  
09 時即109年2月10日已經存在，毀棄年份則以兩造租約終止時  
10 即113年1月31日為準，已使用4年，則扣除折舊後之費用估  
11 定為121元（詳如附表四之計算式），則原告請求被告賠償  
12 如附表一編號4所示之標的之損害金額121元，為有理由，逾  
13 此範圍，則無理由。

14 (八)原告請求如附表一編號5所示之損害金額，有無理由？

15 原告主張如附表一編號5所示之標的有如附表一編號5所示之  
16 毀棄態樣，固經原告提出正興鎖匙刻印專業店開立之收據  
17 （見本院卷第225頁）為證，然經被告爭執無如原告所主張  
18 如附表一編號5所示之毀棄態樣，而上開收據僅能證明原告  
19 另有購買如附表一編號5所示之標的之新品，並未能直接證  
20 明如附表一編號5所示之標的有遺失之情形，復未經原告提  
21 出其他事證以資舉證，應認原告此部分之主張，應屬無據。

22 (九)原告請求如附表一編號6至10所示之損害金額，有無理由？

23 1.主張如附表一編號6所示之標的有如附表一編號6所示之損壞  
24 態樣，為兩造所未爭執，並提出如附表一編號6所示之標的  
25 之照片（見本院卷第217頁右下方照片至第218頁上方照片）  
26 為證，經觀諸上開照片，可見如附表一編號6所示之標的之  
27 門框容有明顯之內凹與潰縮之態樣，並非如附表一編號6所  
28 示之標的用於正常開闔下所應產生之損壞結果，堪認被告未  
29 盡保持義務，原告此部分之請求，應有理由，被告辯稱此為  
30 正常使用之結果等語，即屬無憑。

31 2.原告主張如附表一編號9所示之標的有如附表一編號9所示之



01 損壞態樣，為兩造所未爭執，並提出如附表一編號9所示之  
02 標的之照片（見本院卷第215頁上方照片）為證，而窗戶之  
03 開關本應經常塗抹潤滑油或潤滑劑，以避免風化或生鏽，導  
04 致窗戶之開關無法啟用，此為被告於承租期間未盡保持義  
05 務，導致有如附表一編號9所示之損壞態樣，固可歸責，原  
06 告此部分之請求，當有理由，至被告尤辯稱係正常使用之結  
07 果，即無可採。

08 3.原告主張如附表一編號7所示之標的有如附表一編號7所示之  
09 損壞態樣，故據原告提出如附表一編號7所示之標的之照片  
10 （見本院卷第183頁上方2張照片）為證，然為被告所否認，  
11 並辯稱係因正常使用之結果等語，此觀諸上開照片所示之內  
12 容，可見如附表一編號7所示之標的之櫃門上方貼條脫落，  
13 然櫃門本身即會伴隨開闔而有所磨損，如僅係櫃門之上方貼  
14 條脫落，仍屬正常使用情形下之當然結果，原告要以此損害  
15 結果主張被告可歸責，應無理由。

16 4.原告主張如附表一編號8所示之標的有如附表一編號8所示之  
17 損壞態樣，固據原告提出如附表一編號8所示之標的之照片  
18 （見本院卷第214頁右下方照片）為證，而為被告所否認，  
19 並辯稱係正常使用之結果等語，惟如附表一編號8所示之標  
20 的既設置在陽台處，經年累月之風化，確實足以產生如附表  
21 一編號8所示之毀棄態樣，此部分原告之請求，應無理由。

22 5.原告主張如附表一編號10所示之標的有如附表一編號10所示  
23 之損壞態樣，固據原告提出如附表一編號10所示之標的之照  
24 片（見本院卷第208頁下方照片至第209頁）為證，而為被告  
25 所否認，並辯稱係正常使用之結果等語，惟衡諸器具發霉之  
26 原因多端，不能僅因器具有發霉之結果，即反推器具使用人  
27 有誘發發霉之因素，是如附表一編號10所示之標的有如如附  
28 表一編號10所示之損壞態樣，如何與被告之使用情況，存在  
29 因果關係，未見原告舉證，則原告此部分之主張，應不可  
30 採。

31 6.是原告主張如附表一編號6、9所示之損害金額，從原告所附

單據之內容，無從窺得相關項目，乃審究系爭房屋建築完成日期為106年7月11日，此有系爭房屋之建物所有權狀（見本院卷第18頁背面）在卷可稽，並以市價而言，如附表一編號6所示之標的之修繕費用可能落在3,000元左右，如附表一編號6所示之標的之換新費用，可能落在約2,000元左右，是以此金額合計為5,000元（計算式：3,000+2,000=5,000）計算折舊費用，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，器具設備之耐用年數為5年，依定率遞減法每年折舊1000分之369，另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，上開如附表一編號6、9所示之標的之出廠年份與毀棄年份雖均已無從具體認定，因而以系爭房屋建築完成日認定如附表一編號6、9所示之標的出廠年份為106年7月11日，毀棄年份則以兩造租約終止時即113年1月31日為準，已使用6年7月，則扣除折舊後之費用估定為500元（詳如附表五之計算式），則原告請求被告賠償如附表一編號6、9所示之標的之損害金額500元，為有理由，逾此範圍，則無理由。

(十)原告請求如附表一編號11至12所示之損害金額，有無理由？

- 1.按本件兩造間之租賃契約書第11條約定，租賃關係消滅時，被告應即將系爭房屋回復原狀返還原告，並完成點交手續，如系爭房屋之改裝係經原告同意者，被告以現狀遷空返還。此兩造間租約之約定，即係以兩造租約期滿時，除非徵得原告同意之部分，被告應將系爭房屋非其所有之物品清空後返還系爭房屋予原告，此為兩造所為之特別約定，未見有何違反誠信原則之情形，應優先遵從。
- 2.經查，系爭房屋於兩造租賃契約期滿時，有窗簾遭潑灑不明液體之跡象（見本院卷第184頁）、收納櫃把手塗有油性奇異筆之痕跡（見本院卷第185頁）、系爭房屋屋內遺有紅色塑膠板凳4個、咖啡色摺疊椅1個、垃圾桶1個（見本院卷第1

86頁）、模型玩具1個（見本院卷第188頁）、雜物垃圾（見本院卷第189頁）、廚房收納櫃中遺有廚房用具數個（見本院卷第192頁、第193至195頁）、廚房流理台排水口積有垃圾（見本院卷第193頁）、床墊留有原子筆塗跡（見本院卷第208頁）等情，有原告提出之照片為證，足認被告於本件租賃契約期滿時，未履行清空房屋之義務，並造成屋內部份設備留有髒汙須清除之必要，致原告受有如附表一編號11至12所示之損害金額之損害，復有潔民企業社開立之單據（件本院卷第225頁）為證，是原告請求被告賠償此部分之金額，應有理由，亦非被告所辯僅留有雜物與灰塵之情形，故被告所辯為無理由。

(四)原告請求如附表一編號13所示之損害金額，有無理由？

1.經查，如附表一編號13所示之標的有如附表一編號13所示之毀棄態樣，於兩造租賃期間，未經被告通知原告修繕處理等情，為兩造所未爭執，磁磚會隨溫度而熱漲冷縮，本係常理，則隨時間推移，可能導致磁磚因膨脹而破裂，此於被告發現磁磚有膨脹破裂之現象時，即應通知原告修繕，是被告未能通知原告，應可歸責，原告請求被告就如附表一編號13所示之標的之損害予以賠償，應屬有據。

2.是原告主張如附表一編號13所示之損害金額，應審究系爭房屋建築完成日期為106年7月11日，已如上述，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，房屋附屬之其他設備之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊1000分之206，另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，上開如附表一編號13所示之標的之出廠年份與毀棄年份雖均已無從具體認定，因而以系爭房屋建築完成日認定如附表一編號13所示之標的出廠年份為106年7月11日，毀棄年份則以兩造租約終止時即113年1月31日為準，已使用6年7月，則扣除折舊後之費用估定為1

萬2,125元（詳如附表六之計算式），則原告請求被告賠償如附表一編號13所示之標的之損害金額1萬2,125元，為有理由，逾此範圍，則無理由。

(三)原告主張所請求之金額10萬元係要以比例分配等語（見本院卷第301頁），應係指請求金額逾10萬元之情形，然本件原告所列總金額為14萬6,650元（計算式：8,000+1萬4,500+2萬5,000+650+1,500+8,400+5,000+8,000+2萬600+5萬5,000=14萬6,650），伊得請求被告賠償之金額應為4萬8,877元（計算式：1,268+2,300+3,963+121+500+8,000+2萬600+1萬2,125=4萬8,877），又兩造關於本件租賃契約已收取2個月押租金3萬4,000元乙情，均未爭執，則應扣除此一金額後，原告得請求被告賠償之金額則為1萬4,877元（計算式：4萬8,877-3萬4,000=1萬4,877）。

### 參、反訴實體事項：

一、反訴原告主張：本件兩造間之租賃契約業經終止，反訴被告應依兩造間之租賃契約書第4條約定，返還押租金3萬4,000元，爰依租賃契約書第4條之約定，提起本件反訴等語。並聲明如上開標題壹、二、所示之聲明內容。

二、反訴被告則以：反訴原告退租時，有損壞系爭房屋內部設施及汙損未清理之情形，應對我負損害賠償責任，即便扣除押租金3萬4,000元，仍不足以支應賠償金額，故反訴原告並無押租金請求權可資行使等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、惟按，所謂押租金係以擔保承租人之租賃債務為目的，由承租人或第三人交付出租人相當之金錢或其他代替物，屬於承租人債務不履行之擔保，承租人有未按約履行之情事發生時，出租人即得就押租金求償。經查，就本訴求償金額扣除反訴請求之押租金金額後，反訴原告尚餘1萬4,877元未償付予反訴被告，揆諸上開關於押租金目的之說明，應認本件反訴被告未返還反訴原告之押租金3萬4,000元已經全數抵付本訴求償金額，則反訴原告之訴即無理由。

01 肆、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付如主  
02 文第1項之所示，為有理由，逾此部分之請求，為無理由，  
03 應予駁回。反訴原告依租賃契約書第4條之約定，請求被告  
04 給付如上開標題壹、二、之所示，為無理由，應予駁回。

05 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，核於  
06 判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

07 陸、本件為小額訴訟事件，經本院為被告敗訴之判決，爰依民事  
08 訴訟法第436條之20之規定，依職權宣告假執行，並依被告  
09 聲請，酌定被告供所定金額之擔保後，得免為假執行。

10 柒、訴訟費用之法律依據：本訴部分依民事訴訟法第436條之19  
11 第1項、第436條之23準用第436條第2項、第77條之13、第79  
12 條規定，及審酌本件原告為促進訴訟經濟，捨棄請求修復電  
13 視費用之實體利益，僅未即時更正聲明，則計算訴訟費用分  
14 擔之比例時，不能將修復電視費用之金額納入，則本件訴訟  
15 費用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審裁判費1,000  
16 元），應由被告負擔220元，並依同法第436條之23準用第43  
17 6條第2項、第91條第3項規定加計自本判決確定之翌日起至  
18 清償日止，按年息百分之5計算之利息，餘由原告負擔。反  
19 訴部分依同法第78條之規定。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日  
21 中壢簡易庭 法 官 黃丞蔚

22 以上為正本係照原本作成。

23 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  
24 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  
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 9 日  
28 書記官 巫嘉芸

29 附錄：

30 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

31 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為

理由，不得為之。

## 二、民事訴訟法第436條之25：

上訴狀內應記載上訴理由，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。

三、民事訴訟法第471 條第1 項：（依同法第436 條之32第2 項規定於小額事件之上訴程式準用之）上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁回之。

### 附表一：

編號	標的	毀棄或損壞態樣	損害金額 (新臺幣，單位：元)
1	窗簾（萊卡家飾）	窗簾紗破掉損毀，左側摺皺嚴重。	8,000
2	浴霸冷暖機	原告主張冷暖機若有瑕疵需要修繕，被告應提早通知修繕，因未經被告通知修繕，導致需要修繕時已經停產，而需要花費更多費用修繕等語。	1萬4,500
3	沙發五金	背面有3道筆直之割痕。 金屬接頭斷裂。	2萬5,000
4	大金冷氣遙控器	遺失。	650
5	大門房門鑰匙	遺失。	1,500
6	廚房拉門	門框凹陷。	原告主張合計8,400 元
7	電視櫃	櫃門損毀。	
8	曬衣架固定器	鉤子脫落。	
9	窗戶排風開關	轉動處卡死無法轉動。	
10	壁紙	發霉未清理。	5,000

01

11	廢棄物清運	如本判決理由之記載。	8,000
12	屋內清潔	如本判決理由之記載。	2萬600
13	磁磚	磁磚破損。	5萬5,000

02

附表二：

03

折舊時間

金額

04

第1年折舊值

 $8,000 \times 0.369 = 2,952$ 

05

第1年折舊後價值

 $8,000 - 2,952 = 5,048$ 

06

第2年折舊值

 $5,048 \times 0.369 = 1,863$ 

07

第2年折舊後價值

 $5,048 - 1,863 = 3,185$ 

08

第3年折舊值

 $3,185 \times 0.369 = 1,175$ 

09

第3年折舊後價值

 $3,185 - 1,175 = 2,010$ 

10

第4年折舊值

 $2,010 \times 0.369 = 742$ 

11

第4年折舊後價值

 $2,010 - 742 = 1,268$ 

12

附表三：

13

折舊時間

金額

14

第1年折舊值

 $25,000 \times 0.369 = 9,225$ 

15

第1年折舊後價值

 $25,000 - 9,225 = 15,775$ 

16

第2年折舊值

 $15,775 \times 0.369 = 5,821$ 

17

第2年折舊後價值

 $15,775 - 5,821 = 9,954$ 

18

第3年折舊值

 $9,954 \times 0.369 = 3,673$ 

19

第3年折舊後價值

 $9,954 - 3,673 = 6,281$ 

20

第4年折舊值

 $6,281 \times 0.369 = 2,318$ 

21

第4年折舊後價值

 $6,281 - 2,318 = 3,963$ 

22

附表四：

23

折舊時間

金額

24

第1年折舊值

 $760 \times 0.369 = 280$ 

25

第1年折舊後價值

 $760 - 280 = 480$ 

26

第2年折舊值

 $480 \times 0.369 = 177$ 

27

第2年折舊後價值

 $480 - 177 = 303$ 

28

第3年折舊值

 $303 \times 0.369 = 112$ 

29

第3年折舊後價值

 $303 - 112 = 191$

01	第4年折舊值	$191 \times 0.369 = 70$
02	第4年折舊後價值	$191 - 70 = 121$
03	附表五：	
04	折舊時間	金額
05	第1年折舊值	$5,000 \times 0.369 = 1,845$
06	第1年折舊後價值	$5,000 - 1,845 = 3,155$
07	第2年折舊值	$3,155 \times 0.369 = 1,164$
08	第2年折舊後價值	$3,155 - 1,164 = 1,991$
09	第3年折舊值	$1,991 \times 0.369 = 735$
10	第3年折舊後價值	$1,991 - 735 = 1,256$
11	第4年折舊值	$1,256 \times 0.369 = 463$
12	第4年折舊後價值	$1,256 - 463 = 793$
13	第5年折舊值	$793 \times 0.369 = 293$
14	第5年折舊後價值	$793 - 293 = 500$
15	第6年折舊值	0
16	第6年折舊後價值	$500 - 0 = 500$
17	第7年折舊值	0
18	第7年折舊後價值	$500 - 0 = 500$

19	附表六：	
20	折舊時間	金額
21	第1年折舊值	$55,000 \times 0.206 = 11,330$
22	第1年折舊後價值	$55,000 - 11,330 = 43,670$
23	第2年折舊值	$43,670 \times 0.206 = 8,996$
24	第2年折舊後價值	$43,670 - 8,996 = 34,674$
25	第3年折舊值	$34,674 \times 0.206 = 7,143$
26	第3年折舊後價值	$34,674 - 7,143 = 27,531$
27	第4年折舊值	$27,531 \times 0.206 = 5,671$
28	第4年折舊後價值	$27,531 - 5,671 = 21,860$
29	第5年折舊值	$21,860 \times 0.206 = 4,503$
30	第5年折舊後價值	$21,860 - 4,503 = 17,357$
31	第6年折舊值	$17,357 \times 0.206 = 3,576$



01	第6年折舊後價值	$17,357 - 3,576 = 13,781$
02	第7年折舊值	$13,781 \times 0.206 \times (7/12) = 1,656$
03	第7年折舊後價值	$13,781 - 1,656 = 12,125$