

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度屏小字第370號

原告

即反訴被告 阮碧水

被告

即反訴原告 徐三燕

上列當事人間返還押租金事件，本院於民國113年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣28,425元，及自民國113年5月16日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，由被告負擔816元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣28,425元為原告預供擔保後得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用新臺幣1,000元由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；當事人為訴之變更、追加或提起反訴，除當事人合意繼續適用小額程序並經法院認為適當者外，僅得於第436條之8第1項之範圍內為之，民事訴訟法第259條、第260條、第436條之15分別定有明文。經查，本件原告係以其向被告承租門牌號碼屏東縣里○鄉○○路000號4樓之2房屋（下稱系爭房屋），因被告未於租賃關係終止後返還押租金為由，起訴請求被告給付押租金新臺幣（下同）34,845元。而本件被告於言詞辯論終結前即民國113年7月27日具狀，以租賃關係終止後，原告應給付積欠之租金、水電費，並賠償

01 系爭房屋之損害額暨清潔費用，上開給付及賠償數額與押租
02 金抵銷後，原告尚應給付被告23,046元為由提起反訴，核其
03 反訴與本訴之標的均係基於同一租賃關係所生，即有相牽連
04 之關係，且尚不致延滯訴訟終結，又非專屬他法院管轄，並
05 得行同種訴訟程序，揆諸前揭規定，被告所提反訴於法有
06 據，應予准許，合先敘明。

07 乙、實體方面

08 壹、本訴部分

09 一、原告主張：原告於112年2月17日起向被告承租系爭房屋，兩
10 造並簽訂有房屋租賃契約書1份，約定租期自112年2月17日
11 起至112年8月17日止、租金每月18,000元、押租金36,000元
12 （下稱系爭租賃關係、系爭租賃契約），又原告於締約當日
13 即交付押租金36,000元。租期屆滿後兩造尚繼續系爭租賃關
14 係至113年2月26日止，原告並於113年2月26日晚上將系爭房
15 屋鑰匙交還被告。嗣原告請求被告返還押租金36,000元，被
16 告置之不理，原告復於113年3月6日寄發存證信函請被告返
17 還押租金扣除水、電、管理費等費用後之餘額，被告於113
18 年12日回函表示原告應給付2月份之租金、113年1、2月份
19 水、電費及毀損系爭房屋之賠償，原告就押租金應扣除113
20 年1月份電費1,155元部分不爭執，惟其餘部分有爭執而認不
21 應扣除，是被告仍應返還押租金34,845元，爰依系爭租賃契
22 約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原
23 告34,845元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
24 年利率5%計算之利息。

25 二、被告則以：不爭執原告於締結系爭租賃契約時即交付押租金
26 36,000元，惟系爭租賃關係於113年2月26日終止後，原告尚
27 有113年2月18日至同年2月26日之租金18,000元未繳納（不滿
28 一個月租金應以一個月計算之依據為系爭租賃契約第13
29 條）；電費部分除原告不爭執之1月電費1,155元（計費期
30 間：112年11月6日起至113年1月8日止）外，尚有3月電費1,
31 291元（計費期間：113年1月9日起至113年3月10日止）未繳

01 納；另系爭租賃關係終止當日原告雖有以通訊軟體LINE傳送
02 系爭房屋照片宣稱已將系爭房屋打掃乾淨，惟被告當日未實
03 際至系爭房屋進行點交，而於隔日即113年2月27日至系爭房
04 屋勘查時，發現屋內設備有客廳沙發布套遭菸頭燒灼、屋內
05 牆壁汙損、床墊沾有血跡、廚房系統櫃零件毀壞、冰箱製冰
06 盒毀壞且惡臭不堪、浴室系統櫃嚴重鏽蝕等損害，因而受有
07 並支出如附表所示之損害暨清潔費用共計38,600元，經以押
08 租金扣抵後，被告即無須返還押租金等語，資為抗辯。並聲
09 明：原告之訴駁回。

10 三、經查，兩造前於112年2月17日簽訂系爭租賃契約，約定由原
11 告向被告承租系爭房屋，每月租金為18,000元，押租金為3
12 6,000元，租賃期間自112年2月17日起至112年8月17日，原
13 告並於簽訂系爭租賃契約當日即交付押租金36,000元予被
14 告；原告於租期屆至後仍持續交付租金且被告亦未違反對之
15 意思表示，嗣兩造合意於113年2月26日終止系爭租賃關係；
16 原告自112年2月17日起至113年2月17日止均有按月給付被告
17 18,000元，原告尚未繳納113年2月18日起至113年2月26日止
18 之租金；系爭房屋1月電費共計1,155元（計費期間：112年1
19 1月6日起至113年1月8日止），3月電費共計1,291元（計費
20 期間：113年1月9日起至113年3月10日止）等情，有房屋租
21 賃契約書、兩造之LINE對話紀錄截圖、台灣電力公司113年1
22 月及3月繳費通知單（繳費憑證）等件在卷可稽（見本院卷
23 第13至17、71、95、97頁），且為兩造所不爭執（見本院卷
24 第121至124、213至215頁），是此部分之事實首堪認定。

25 四、得心證之理由

26 (一)按本件房屋押租金36,000元，應於租賃關係終了，租金、水
27 電費、瓦斯費等結清後無息返還；乙方（即原告）應以善良
28 管理人之注意使用房屋及使用甲方（即被告）所供備之物
29 品，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之過失致房
30 屋或物品毀損外，因乙方之過失致房屋或物品毀損，應負賠
31 償損害之責；除地價稅、房屋稅由甲方負擔外，凡因居住使

01 用房屋所必需支付之水電費、清潔費、管理費及其他因居住
02 使用所必需支付之雜項費用，概由乙方自行負擔，為兩造所
03 訂系爭租賃契約第4條、第8條前段、第9條所明文。

04 (二)經查，原告已交付押租金36,000元予被告；系爭租賃關係已
05 於113年2月26日終止；原告未繳納113年2月18日起至113年2
06 月26日之房租、1月及3月電費等情，為兩造所不爭執，業如
07 前述，而依系爭租賃契約第4條規定，被告應於結清包含租
08 金、電費在內之費用後，返還押租金之餘額與原告，是本件
09 應釐清者為原告積欠原告之租金及電費數額為何。首先，就
10 租金部分，兩造雖就原告尚未繳納租金之期間不爭執，然就
11 租金數額有爭執，原告主張該段期間應依天數計算租金等
12 語，被告則抗辯依據系爭租賃契約第13條約定應以1個月之
13 租金計算之等語，查系爭租賃契約第13條約定：「乙方於終
14 止租約或租賃期滿不交還房屋，乙方除應支付未交還期間相
15 當月租之金額外，並須支付房租一倍計算之違約金（未滿一
16 個月者以一個月計算），並逕受強制執行。」，觀諸上開約
17 定就原告應給付相當月租之金額係以終止租約或租賃期滿不
18 交還房屋等情為前提，而系爭租賃關係於113年2月26日終
19 止，如前所述，而原告未繳納租金之期間為113年2月18日起
20 至113年2月26日，屬系爭租賃關係終止前之期間，自非上開
21 約定之範疇。復觀系爭租賃契約未就系爭租賃關係或系爭租
22 賃契約終止前所積欠之租金計算方式為約定，審酌租金計算
23 之公平性，積欠租金期間未達1個月者，應以承租人實際積
24 欠租金之日數按日計算租金為適宜，而本件兩造就如本件按
25 日計算原告尚未繳納系爭房屋之租金，每日租金以600元計
26 算等情不爭執（見本院卷第214頁），則原告應給付被告之
27 租金應為5,400元（計算式：600元/日×9日=5,400元）。再
28 者，就電費部分，原告同意1月電費共計1,155元自押租金中
29 扣除等情，承如前述，而就3月電費共計1,291元（計費期
30 間：113年1月9日起至113年3月10日止），因系爭租賃關係
31 於113年2月26日即終止，則原告應負擔之部分自應以113年1

01 月9日起至113年2月26日止之電費為限，就此兩造於言詞辯
02 論期日均同意上開期間之電費以1,020元計算（計算式：1,2
03 91元÷62天×49天=1,020元，元以下四捨五入，見本院卷第21
04 5頁），是原告應給付被告之電費應為2,175元（計算式：1,
05 155元+1,020元=2,175元）。基此，原告依系爭租賃契約第4
06 條之約定，請求被告返還押租金28,425元（計算式：36,000
07 元-5,400元-2,175元=28,425元）要屬有據，應予准許，餘
08 此部分之請求則無理由，應予駁回。

09 (三)至被告辯稱系爭房屋出租予原告後始生前揭損害，致其受有
10 並支出如附表所示之損害暨清潔費用共計38,600元，此等費
11 用得與原告請求返還之押租金為抵銷等語，據其提出自陳11
12 3年2月28日（即系爭租賃關係終止兩天後）所拍攝之系爭房
13 屋現場照片、客廳沙發布套購買時之電子發票、微淨間環保
14 科技報價單暨收據、被告與微淨間環保科技人員之LINE通話
15 紀錄暨記事本儲存照片之截圖畫面（包含清潔前後之對照
16 圖）等件為證（見本院卷第75至93、139至163、179至207
17 頁）。查就附表編號1.之沙發布套，被告稱由所附系爭房屋
18 承租予原告前後之照片（分別見本院卷第181頁左下方照
19 片；第83頁右上及下方照片）可知沙發布套遭原告毀損等
20 語，原告則稱客廳沙發布套確實有遭菸頭燙破，但我搬進去
21 時就已存在等語，觀諸本院卷第83頁之照片客廳沙發布套確
22 有二點狀破洞情形，惟第181頁照片為沙發之遠拍照片，實
23 難核對該沙發布套承租時之情形，況被告自陳系爭房屋承租
24 予原告前，有其他客戶承租等語，自難逕認客廳沙發布套上
25 開毀損係原告所致，是被告此部分之主張無理由。復查被告
26 就微淨間環保科技人員於系爭房屋所為如附表編號2.(1)至(5)
27 服務項目，一共支付33,810元之清潔費用等情，有前揭報價
28 單暨收據在卷可稽，堪以認定，惟就如附表編號2.(1)至(4)服
29 務項目，觀諸被告所提微淨間環保科技人員所拍攝清潔前後
30 之照片（見本院卷第189至207頁），固可知系爭房屋清潔前
31 於牆壁、冰箱、浴廁設備、窗戶、地板、床墊等地確有汗

01 垢、發霉、鏽蝕等情形，惟此等情形衡情實為物品因老化、
02 長期使用磨損、自然耗損可能發生之情況，且該等物品尚無
03 不堪使用之情形，況系爭租賃契約未特別約定原告返還系爭
04 房屋時應清潔之程度，難以前揭情形遽認原告違反系爭租賃
05 契約第8條前段之義務即以善良管理人之注意使用系爭房屋
06 而得請求損害賠償；至如附表編號編號2.(5)之廚房系統櫃零
07 組件800元，被告稱此費用係因廚房系統櫃之桿子有鬆脫等
08 語（見本院卷第197頁右上方照片），原告則稱我承租時即
09 有該情形等語，而由被告提出前述出租系爭房屋時之照片並
10 無該部分之照片可供比對，且縱上揭桿子確係於原告承租期
11 間所鬆脫，亦難排除係出於零件自然老化所致，是被告此部
12 分之主張亦屬無據。基此，原告主張客廳沙發布套毀損暨系
13 爭房屋之清潔費用合計38,600元，可與返還押租金之金額為
14 抵銷，應無理由。

15 (四)從而，原告依系爭租賃契約第5條約定，請求被告返還押租
16 金28,425元為有理由。且按遲延之債務，以支付金錢為標的
17 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之
18 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
19 5%；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，經其
20 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
21 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
22 類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前
23 段、第203條、第229條第2項分別定有明文。查原告請求被
24 告給付前開金額，並未定有給付期限，被告應自售催告時
25 起，始負遲延責任，而本件起訴狀繕本於113年5月15日送達
26 被告（見本院卷第53頁），是原告請求被告自起訴狀繕本送
27 達被告翌日即113年5月16日起至清償日止，按週年利率5%
28 計算之利息，為有理由，應予准許。

29 五、綜上所述，原告依系爭租賃契約第5條約定，請求被告給付2
30 8,425元，及自113年5月16日起至清償日止，按週年利率5%
31 計算之利息範圍內為有理由，自應准許。逾此部分之請求，

01 則無理由，應予駁回。

02 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8適用小額訴訟
03 程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依
04 職權宣告假執行。並依同法第436條之23準用第436條第2
05 項，適用同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如供擔
06 保，得免為假執行。

07 七、本件本訴事證已臻明確，原告其餘陳述及攻擊防禦方法核與
08 判決結果不生影響，爰不逐一論述。另原告聲請微淨兼環保
09 科技企業社之負責人，以資證明前揭微淨間環保科技報收據
10 為真正等情（見本院卷第171頁），因原告嗣已不爭執上開
11 收據形式上真正（見本院卷第215頁），核無調查之必要，
12 爰不予訊問，附此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用為
14 裁判費1,000元，確定如主文第3項所示之金額。

15 貳、反訴部分

16 一、反訴原告主張：系爭租賃關係終止後，反訴被告尚積欠113
17 年2月18日至同年月26日之租金、1月和3月電費，且系爭房
18 屋未回復原狀，反訴原告因而受有並支出如附表所示之損害
19 暨清潔費（詳見乙、壹、本訴部分二、），上開金額經與押
20 租金36,000元抵銷後，反訴被告尚應給付反訴原告23,046
21 元，爰依系爭租賃契約第9條、第13條；民法第203條、第22
22 9條第2項、第233條第1項、第432條第2項規定，提起本件反
23 訴等語，並聲明：反訴被告應給付反訴原告23,046元，及自
24 民事答辯狀暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
25 率5%計算之利息。

26 二、反訴被告則以：113年2月18日起至113年2月26日之房租應按
27 日計算；1月及3月電費於承租系爭房屋期間所生之費用同意
28 自押租金中扣抵；反訴原告主張受有並支出如附表所示之損
29 害暨清潔費部分，該等毀損或不清潔情形非均為反訴被告所
30 致，且縱該等情形為反訴被告承租系爭房屋期間所生，亦屬
31 自然耗損所附帶產生，另系爭租賃契約亦未約定反訴被告於

01 返還系爭房屋時應將全部租賃物清潔乾淨，是反訴原告上述
02 請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。
03 三、經查，反訴原告請求反訴被告給付上開費用暨賠償，於7,57
04 5元（租金5,400元；電費2,175元）之範圍內，為有理由，
05 並已與反訴被告於本訴請求之押租金為扣抵，業如前述（詳
06 見乙、壹、本訴部分四、(二)），其餘部分均無理由，業經本
07 院認定如前（詳見乙、壹、本訴部分四、(二)(三)）。從而，反
08 訴原告並無其餘得向反訴被告請求之金額。

09 四、綜上所述，反訴原告依系爭租賃契約第9條、第13條；民法
10 第203條、第229條第2項、第233條第1項、第432條第2項規
11 定，請求反訴被告給付23,046元，及自民事答辯狀暨反訴狀
12 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
13 為無理由，應予駁回。

14 五、本件反訴事證已臻明確，原告其餘陳述及攻擊防禦方法核與
15 判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用為
17 裁判費1,000元，確定如主文第6項所示。

18 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
19 屏東簡易庭 法 官 廖鈞霖

20 正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 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
23 廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
26 書記官 洪甄廷

27 附表：

| 編號 | 項目 | 金額（新臺幣） |
|----|---------|------------|
| 1. | 沙發布套 | 6,400元 |
| 2. | 服務項目 | (1)23,000元 |
| | (1)環境清潔 | (2)2,800元 |

(續上頁)

01

| | |
|-------------|------------|
| (2)環境消毒 | (3)2,000元 |
| (3)局部油漆修補 | (4)1,800元 |
| (4)床墊清洗 | (5)800元 |
| (5)廚房系統櫃零組件 | 合計：33,810元 |