

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

113年度中小字第2246號

原告 張征育

被告 吳淑英

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年11月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣貳萬柒仟玖佰柒拾元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔新臺幣捌佰柒拾肆元，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳萬柒仟玖佰柒拾元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、反訴原告之訴駁回。
- 六、反訴訴訟費用新臺幣壹仟元由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、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。」、「反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序者，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，僅得於第四百三十六條之八第一項之範圍內為之。」，民事訴訟法第259條、第260項第1、2項、第436條之15分別定有明文。此所稱之「相牽連」，乃指為反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係間，或為反訴標的之法律關係與作為本訴防禦方法所主張之法律關係間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有其共通性或牽連性者而言（最高法院98年度台抗字第1005號裁定參照）。原告起訴後，被告提起反訴，基於同一租賃關係請求原告賠償損害新

01 臺幣（下同）12,919元，本訴與反訴之標的在法律上及事實  
02 上關係密切，審判資料有共通性或牽連性，合於反訴與本訴  
03 之標的相牽連要件，得行同種之訴訟程序，反訴金額未逾10  
04 萬元，被告提起反訴應予准許。

05 貳、本訴部分：

06 一、原告主張：其向被告承租門牌號碼為臺中市○區○○路000  
07 號6樓之5房屋（下稱系爭房屋），租期至民國113年4月21日  
08 止，除按月給付房租外，另給付被告32,000元為押金（下稱  
09 系爭租約），原告於租期屆滿後，已將系爭房屋返還予被  
10 告，但被告迄今仍拒不返還上開押金，爰依系爭租約之法律  
11 關係，請求被告返還上開押金等語，並聲明：被告應給付原  
12 告32,000元。

13 二、被告則以：兩造於113年5月21日點交系爭房屋時，因廚具櫃  
14 門有毀壞，無法完全密合關閉，故未完成點交，被告曾詢價  
15 嬌妻廚具行，得知修繕費須9,975元。又原告延遲返還系爭  
16 房屋29天，原告應賠償被告違約金30,914元。另原告尚有電  
17 費1,721元、瓦斯費531元、水費131元、管理費1,647元，共  
18 計4,030元，依系爭租約第14條第4項，原告應付被告44,919  
19 元，由押金32,000元抵銷後，被告不必返還押金予原告等語  
20 置辯，答辯聲明：駁回原告之訴；如受不利之判決，願供擔  
21 保，請准免為假執行。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告主張其向被告承租系爭房屋，租期至113年4月21日止，  
24 除按月給付房租外，另給付被告32,000元為押金，原告於租  
25 期屆滿後，已將系爭房屋返還予被告等情，為被告所不爭  
26 執，並有公證書、系爭租約在卷可稽（見本院卷第23-35、7  
27 5-87頁）。

28 (二)系爭租約第4條第2項、第14條第4項分別規定：「前項押  
29 金，除有第十一條第四項、第十三條第三項、第十四條第四  
30 項、第十八條第二項得抵充之情形外，出租人應於租期屆滿  
31 或租賃契約終止，承租人返還租賃住宅時、返還押金或抵充

01 本契約所生債務後之賸餘押金」、「前項金額與承租人未繳  
02 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  
03 項規定之押金中抵充…」等文字，有系爭租約在卷可稽（見  
04 本院卷第27、29頁），又原告給付之押金為32,000元，且兩  
05 造間租賃關係因租期屆滿而消滅，原告嗣後並返還系爭房屋  
06 予被告，依上開系爭租賃契約第4條第2項、第14條第4項規  
07 定，原告自得請求返還押金32,000元，又原告不爭執應繳納  
08 電費、瓦斯費、水費等租屋使用之費用（見本院卷第194  
09 頁），則扣除系爭房屋租賃期間應繳電費1,721元、瓦斯費5  
10 31元、水費131元、管理費1,647元，被告尚應給付原告27,9  
11 70元（計算式：32,000元－1,721元－531元－131元－1,647  
12 元= 27,970元）。

13 (三)被告主張抵充部分：

14 1.修繕廚具費用部分：

15 (1)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生  
16 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃  
17 物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第432條第1項、第  
18 2項本文定有明文。然按承租人依約定之方法或依物之性質  
19 而定之方法為使用收益致租賃物有變更或毀損者，不負損害  
20 賠償責任，民法第432條但書亦有明文。次按當事人主張有  
21 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27  
22 7條前段亦有明文規定。

23 (2)經查，被告雖提出之廚具修繕費用9,975元之計算單在卷可  
24 稽（見本院卷第143頁），系爭租約仲介即證人黃光賢於本  
25 院審理中證稱：「（問：是否替原被告兩造仲介房屋？）  
26 是。」、「（問：廚房系統櫃於出租時有無問題？）有，出  
27 租前都有先拍照，確實廚房系統櫃有突出，我記得當時有告  
28 知被告這件事情，被告當時在後陽台清除排水孔的狗毛，當  
29 時有跟被告說門關不起來且裡面有瓶瓶罐罐，當時我有拍照  
30 留存，今日有帶筆記型電腦，裡面有留存照片。爐具下面的  
31 儲物櫃有突出，關不起來，照片上面也有拍照日期。」、

01 「（問：當時證人與張瑋琳、原告、被告共同看屋嗎？）沒  
02 有共同看，當時我先幫屋主處理前一個房客退租，加入社會  
03 住宅，處理完之後因為前租客有養寵物，屋主自己去清理跟  
04 處理後陽台積水、浴室等等，我到場時被告在處理後陽台排  
05 水孔，那時候只有我跟被告在場，我有告知被告儲物櫃關不  
06 起來，裡面還有瓶瓶罐罐，我就跟被告說那我們告知房客不  
07 要再使用這個儲物櫃就好。」、「（問：是否是前面房客弄  
08 壞？）前一個房客硬塞進去的。我不知道為何儲物櫃會壞  
09 掉，沒有辦法密合，我也不敢硬關，怕將裡面東西弄破。後  
10 來是硬關到一個小縫就沒有理它了。」、「（問：是否是原  
11 告還沒有入住前系統櫃就是壞的？）是關不起來沒有辦法密  
12 合。」，此有言詞辯論筆錄在卷可憑（見本院卷第192-194  
13 頁）。依證人黃光賢證述可知，系爭房屋之廚房系統櫃在原  
14 告入住前就已經關不起來，沒有辦法密合，而被告亦無法舉  
15 證證明系爭房屋之廚房系統櫃在出租原告時是好的，廚房系  
16 統櫃係原告所損壞或於原告租賃期間所致，被告自無從以廚  
17 具修繕費用之計算單扣除應返還予原告之押租金數額。

## 18 2. 違約金部分：

19 被告固主張原告延遲返還系爭房屋29天，原告應賠償被告違  
20 約金30,914元云云，然被告自承兩造係於113年4月21日進行  
21 第一次點交，未完成點交，約定原告應改進的項目，待日後  
22 改完再點交（見本院卷第221頁），則顯然原告於租期屆滿  
23 日即113年4月21日已有點交系爭房屋予被告之意，其實際上  
24 亦有點交系爭房屋之行為，系爭房屋一直未能進行點交之原  
25 因既係被告要求原告應改善點交之流理台，始終爭執拖延點  
26 交房屋所致，不能點交房屋之過失責任應由被告負擔，自不  
27 得將未點交之不利益加諸於原告。故被告亦不得執此為由，  
28 向被告請求給付違約金30,914元。

29 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告  
30 27,970元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理  
31 由，應予駁回。本件訴訟費用，由被告負擔874元，餘由原

01 告負擔。

02 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

03 參、反訴部分：

04 一、反訴原告主張：兩造於113年5月21日點交系爭房屋時，因廚

05 具有毀壞，故未完成點交，被告曾詢價嬌妻廚具行，得知修

06 繕費須9,975元。又原告延遲返還系爭房屋29天，原告應賠

07 償被告違約金30,914元。另原告尚有電費1,721元、瓦斯費5

08 31元、水費131元，共計4,030元，依系爭租約第14條第4

09 項，原告應付被告44,919元，由押金32,000元抵充後，反訴

10 被告尚應給付反訴原告12,919元等語，並聲明：反訴被告應

11 給付反訴原告12,919元。

12 二、反訴被告則以：反訴被告入住前，系爭房屋之系統櫃就是壞

13 的。又總管家租賃住宅服務股份有限公司（下稱總管家公

14 司）在系爭租約到期當天，就聯絡兩造交屋時間，因要聯絡

15 兩造都可以到場交屋的時間，大約有延後一個星期點交，反

16 訴被告並未多住，交屋前即已搬離等語置辯，答辯聲明：駁

17 回反訴原告之訴。

18 三、本院之判斷：

19 反訴原告不得依系爭租約約定請求反訴被告賠償廚具修繕費

20 須9,975元、遲延交屋違約金30,914元，及反訴原告得請求

21 之水電瓦斯費共計4,030元已在本訴中扣抵反訴被告得請求

22 給付之押金32,000元，已如前述，於茲不贅。是反訴原告請

23 求反訴被告給付12,919元自無理由。

24 四、綜上所述，反訴原告依系爭租約之法律關係，請求反訴被告

25 給付原告12,919元，為無理由，應予駁回。本件訴訟費用，

26 應由反訴原告負擔。

27 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 肆、本訴原告勝訴部分係依民事訴訟法第436 條之8 第1 項適用

29 小額訴訟程序所為之判決，依同法第436 條之20規定，應就

30 本訴被告敗訴之部分，依職權宣告假執行。又本訴被告陳明

31 願供擔保免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當擔保金額

01 宣告之。

02 伍、本件本訴及反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉  
03 證，經審酌與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

04 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

05 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 ，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原  
09 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  
10 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  
11 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  
12 納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日

14 書記官 許靜茹