

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第4497號

原告

即反訴被告 沈子馨

兼 訴 訟

代 理 人 劉賜恕

被 告

即反訴原告 張滿

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國114年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣27,912元，及自民國113年10月2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，其中新臺幣960元及自本判決確定之翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔；餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣27,912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。

理由要領

一、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。民事訴訟法第259條及第260條第1項分別定有明文。本件原告本訴請求被告應依兩造間之租賃契約（下稱系爭租約）返還押租保證金（下稱押金）新臺幣（下同）29,000元，被告則反訴請求原告依系爭租約給付水管修繕費54,000元、屋頂門口前防水PU修繕費15,000元與民國113年6月水電費1,088元，以押金扣抵後，應給付41,088元，核其

01 基礎事實為系爭租約之履行等事項，防禦方法相互牽連，反
02 訴請求亦無專屬管轄規定之適用，核諸前揭規定，被告提起
03 反訴，於法並無不合。

04 二、本訴部分：原告主張其承租被告所有臺北市○○區○○街00
05 巷0號5樓之頂樓加蓋房屋（下稱系爭房屋），租期自112年6
06 月30日起至113年7月1日止，月租14,500元，押金29,000
07 元。兩造於112年6月17日簽約時原告依約繳納第1個月租金1
08 4,500元與押金29,000元予被告，嗣系爭租約屆期，被告本
09 應無息退還押租金，被告竟以原告不當使用加壓馬達導致水
10 管漏水，波及樓下住戶，需更換冷熱水管，以及原告點長茅
11 香致樓地板防水膠受損為由，拒絕退還押租金等語，並提出
12 系爭租約、被告手寫主張之事由、存證信函等件影本為證
13 （卷第11-26頁）。被告則以原告於租期內不當使用加壓馬
14 達，導致水管破裂需更換新水管。且原告為驅蚊點燃香茅
15 草，意外損壞樓地板防水PU，且未繳交113年6月水電費1,08
16 8元，應自押金中扣抵等語，資為抗辯。

17 三、反訴部分：反訴原告主張反訴被告於租期內不當使用加壓馬
18 達，導致水管破損，且反訴被告為驅蚊點燃香茅草，但未加
19 保護墊因此燙損樓地板防水PU，反訴原告因此支出水管修繕
20 費54,000元、防水PU15,000元。又反訴被告並未給付113年6
21 月水電費1,088元，以上合計70,088元，與押租金互抵後，
22 反訴被告仍應給付反訴原告41,888元等語。反訴被告否認水
23 管破損係反訴被告不當使用加壓馬達所致，且反訴原告出租
24 系爭房屋，本應改善設備使其合於日常生活使用，而非將責
25 任轉嫁反訴被告。再者，因反訴原告在系爭房屋前陽台種植
26 盆栽，導致蚊蟲很多，反訴被告雖有點燃蚊香，但都放在蚊
27 香罐的鐵蓋內，也有墊一片磁磚，是系爭樓地板防水PU受損
28 與反訴被告無關。反訴原告之主張除113年6月水電費1,088
29 元外，餘均無理由等語，資為抗辯。

30 四、得心證之理由：

31 （一）兩造於112年6月17日簽訂系爭租約，由原告即反訴被告（下

01 稱原告) 向被告即反訴原告(下稱被告)承租系爭房屋,約
02 定租期自112年6月30日起至113年7月1日止,月租14,500
03 元,押金29,000元,於租約期滿,原告遷空房屋後無息返
04 還。原告於租期屆滿已遷出系爭房屋交還被告等情,為兩造
05 所不爭執,並有系爭租約可稽(卷第11-15頁),堪信為真
06 正。

07 (二)查原告就112年6月水電費1,088元由押金29,000元抵扣部
08 分,並不爭執,然就剩餘之押金27,912元部分,原告主張被
09 告應返還,被告則辯稱以上開各項請求扣抵後,已無可返還
10 之押金,且原告應給付被告41,888元等語,是本件爭點為被
11 告所提各項請求,有無理由,茲分述如下:

12 1、按當事人主張有利於己之事實者,就其事實有舉證之責任,
13 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
14 主張權利者,應先由原告負舉證之責,若原告先不能舉證,
15 以證實自己主張之事實為真實,則被告就其抗辯之事實即令
16 不能舉證,或其所舉證據尚有疵累,亦應駁回原告之請求
17 (最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照)。

18 2、被告抗辯並提起反訴主張因原告使用加壓馬達不當,致水管
19 破損,且燃香茅草未加保護墊因此燙損樓板防水PU,被告因
20 此支出水管修繕費54,000元、防水PU15,000元,其得以押金
21 扣抵並請求原告賠償修繕費用,固提出收據、估價單、照片
22 (卷第59-61頁)為證。然依被告所提出之證據資料,無法
23 證明4樓至2樓有漏水情事,係因原告使用加壓馬達所致,且
24 依被告提出之收據,記載為5樓、6樓冷、熱水管配管更新,
25 則是否為冷、熱水管全部或其一有所損壞而致漏水,亦非無
26 可能,尚難因此逕認係因原告使用加壓馬達未關閉所致。至
27 樓板防水PU部份,依被告所提照片,不足證明該損害是因燃
28 香茅草或蚊香所致,是其抗辯並主張應以押金扣抵上開損
29 害,並請求原告給付41,888元,殊難採信。

30 (三)綜上所述,就原告請求之押金29,000元,被告抗辯以水電費
31 1,088元為扣抵後,被告應給付原告27,912元;而被告反訴

01 請求41,888元部分，核屬無據。

02 五、綜上，原告依系爭租約之約定請求被告給付原告27,912元，
03 及自起訴狀繕本送達翌日即113年10月2日起至清償日止，按
04 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此
05 範圍，則屬無據，應予駁回。反訴原告請求反訴被告給付4
06 1,888元，則為無理由，應予駁回。並就原告勝訴部分依職
07 權宣告假執行，及被告預供擔保，得免為假執行。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第91條
09 第3項。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金
10 額。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 12 日
12 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

13 以上正本證明與原本無異。

14 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
15 庭提出上訴狀（應按他造當事人之人數附繕本）；如委任律師提
16 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
18 書記官 黃馨慧

19 計算書（本訴）：

| 項 目 | 金額 | 備 註 |
|--------|--------|------------------------------------|
| 第一審裁判費 | 1,000元 | 原告部分勝訴，訴訟費用其中960 元由被告負擔，餘由原告負擔。 |
| 合 計 | 1,000元 | |

21 計算書（反訴）：

| 項 目 | 金額 | 備 註 |
|--------|--------|----------|
| 第一審裁判費 | 1,000元 | 由反訴原告負擔。 |
| 合 計 | 1,000元 | |

23 附錄：

24 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

25 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
26 理由，不得為之。

01 二、民事訴訟法第436條之25：

02 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

03 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

04 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。