

臺灣桃園地方法院小額民事判決

110年度桃小字第2043號

原告

兼反訴被告 黃詩媛

兼

訴訟代理人 蘇子吟

被告 生活資產管理股份有限公司

法定代理人 柴佩瓏

訴訟代理人 陳嵩豐

被告

兼反訴原告 謝依宸

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國111年6月8日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

被告謝依宸應給付原告蘇子吟新臺幣壹萬零捌佰玖拾伍元，及自  
民國一一一年四月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利  
息。

原告其餘之訴駁回。

本訴訴訟費用新臺幣壹仟元由被告謝依宸負擔其中新臺幣參佰柒  
拾柒元，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告謝依宸如以新臺幣壹萬零捌佰玖  
拾伍元為原告預供擔保，則得免為假執行。

反訴原告之訴駁回。

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、程序部分：

一、按小額訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他  
訴，但被告同意者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不  
在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯  
論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第436條之23、第

436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。本件原告先列生活資產管理股份有限公司（下稱生活資產公司）為被告，並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）25,860元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見司促卷第2頁）；嗣於民國111年3月25日具狀追加謝依宸為被告（見桃小卷第25頁），又於同年5月4日言詞辯論時變更聲明為：被告應給付原告28,900元，及其中25,860元自支付命令送達翌日起，其中3,040元自111年5月5日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見桃簡卷第82頁）。核其所為，前者為被告之追加，而生活資產公司對此未為爭執並為本案之言詞辯論，謝依宸並進而提起反訴，均視為同意追加；後者則屬應受判決事項聲明之擴張，均與上開規定相符，應予准許。

二、次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，或非與本訴得行同種之訴訟程序者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1、2項分別定有明文。本件原告基於與被告間就房屋租賃之押租金契約，對被告提起本訴請求返還押租金，被告兼反訴原告謝依宸則於言詞辯論終結前，本於同一房屋租賃關係，向原告兼反訴被告反訴請求房屋之回復原狀費用。依其訴訟標的價額，均係應適用小額訴訟程序之財產訴訟事件，且均與上開租賃關係密切關連，訴訟資料得以共通，而有相牽連之情形，依上開規定，本件反訴應屬合法。

三、生活資產公司、謝依宸經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386條所列各款情事，故依原告兼反訴被告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告兼反訴被告方面：

（一）原告起訴主張：原告黃詩媛於106年間透過生活資產公司仲

01 介，向謝依宸承租門牌號碼桃園市○○區○○○街000號10  
02 樓房屋（下稱系爭房屋），並為此租約交付押租金36,000元  
03 （下稱系爭押租金）予謝依宸。上開租約期滿後，則改由原告蘇子吟向謝依宸承租系爭房屋，最後一次訂定（下稱系爭租約）之租賃期間為109年4月13日起至110年4月12日止，兩造並合意將黃詩媛先前交付之系爭押租金直接轉為系爭租約之押租金。嗣系爭租約期間屆滿，原告並已於110年4月12日返還系爭房屋，而系爭押租金經扣除系爭房屋主臥室房門遭原告寵物抓損之補漆費用2,000元、洗衣機清洗費1,600元、全室清潔費3,500元後，被告尚應返還28,900元。故依押租金契約之法律關係提起本件訴訟，請求被告給付。並聲明：如上述變更後之聲明所示。

13 (二)對反訴之答辯：反訴原告主張系爭租約屆滿後，應由反訴被告負擔之回復原狀費用中，燈泡更換費用屬於耗材，應由反訴原告自行負擔。廁所木門更新、廁所牆面發霉處理費用係因廁所濕氣而自然發霉，客廳鐵門局部噴漆費用亦是自然氧化所致，均非反訴被告所造成。至於客廳沙發、和室地板、紗窗、窗簾、烘碗機面板、木作鞋櫃等，於承租之初即為中古品，且已有耗損，反訴被告僅是正常使用，並無刻意破壞。另廚房流理檯面費用與清潔費為重複列計，洗衣機清潔費之合理價格應為1,600元。故除前段所述三項費用以外，其餘費用均不應令反訴被告負擔。並聲明：反訴原告之訴駁回。

24 二、被告答辯及反訴原告之主張則以：

25 (一)依系爭租約第5條第12、13、15項，蘇子吟本應以善良管理人之注意義務保管系爭房屋，租賃期間屆滿後，則應回復原狀並保持清潔以返還之，系爭房屋之燈泡耗材亦特約由其自行負責維護更換。而黃詩媛為系爭租約之連帶保證人，對蘇子吟之契約上義務，應與其共同負責。然原告退租時，系爭房屋及設備有諸多毀損、髒汙，謝依宸為此僱工整修，支出主臥室燈泡更換費用200元、主臥室門寵物抓痕補漆費用2,0

01 00元、廁所木門更新費用6,000元、廁所牆面發霉處理費用  
02 1,500元、客廳鐵門局部噴漆費用8,000元、客廳沙發更新費  
03 用12,000元、和室地板破損補修費用2,000元、紗網窗戶更  
04 換費用1,200元、窗簾紗更換費用8,000元、烘碗機面板修復  
05 費用1,300元、洗衣機內桶清潔費2,000元、廚房流理檯面1  
06 0,000元、木作毀損處理費用6,000元、全室清潔費3,500  
07 元。加計營業稅，及額外之冷氣機遙控器維修費500元後，  
08 共計支出67,385元之回復原狀費用。經以押租金扣抵後，原  
09 告尚須給付謝依宸31,385元，自無從再請求被告返還押租  
10 金。故就本訴部分聲明：原告之訴駁回。

11 (二)謝依宸並本於上開事實，依系爭租約與連帶保證之法律關係  
12 提起反訴，請求被告給付上開回復原狀費用餘額。並聲明：  
13 反訴被告應給付反訴原告31,385元，及自反訴起訴狀繕本送  
14 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

### 15 三、本院之判斷：

16 (一)經查，黃詩媛於106年間以生活資產公司為仲介，向謝依宸  
17 承租系爭房屋，待上開租約期滿後，則改由蘇子吟向謝依宸  
18 承租系爭房屋，並以黃詩媛為蘇子吟之連帶保證人，雙方最  
19 後訂定系爭租約，租賃期間為109年4月13日起至110年4月12  
20 日止之事實，有承租及服務要約書（見司促卷第8頁）、系  
21 爭租約之契約書（見桃小卷第69頁反面至第71頁正面）附卷  
22 可參。而黃詩媛於上開租約訂定之初，交付系爭押租金予謝  
23 依宸，嗣改以蘇子吟之名義承租後，並合意將之直接轉為系  
24 爭租約之押租金，則為兩造所不爭執，上開情節均足認屬  
25 實。

26 (二)按承租人應以善良管理人之注意保養與使用房屋或附屬設  
27 備，如因故意或過失違反此項義務，致房屋或附屬設備變  
28 質、毀損或滅失者，應負損害賠償責任。牆面及屋況須保持  
29 潔淨之現況，不得汙損。若有汙損，於返還房屋前，承租人  
30 應回復原狀並整理清潔完畢，為系爭租約第5條第12項前  
31 段、第13項前段所約定（見桃小卷第70頁反面）。惟於租賃

01 契約中，租賃物於租賃期間之使用收益權能既以租金之支付  
02 為對價而歸屬於承租人，則除非契約有明確之特別約定，否  
03 則於此期間因時間經過及正常使用所致之自然折舊耗損，本  
04 應由出租人負擔之。故上開契約條款所謂「原狀」，應係指  
05 系爭房屋於系爭契約期間之正常使用後，客觀上所能期待具  
06 備之狀態，非謂出租人得請求承租人將系爭房屋更新至初始  
07 未經使用之狀態而言。又按租賃物之修繕，除契約另有訂定  
08 或另有習慣外，由出租人負擔，雖為民法第429條第1項所規  
09 定，但此應屬任意規定之性質，系爭租約第5條第15項既已  
10 特約系爭房屋之所有各式燈泡均由承租人自行維護、更換，  
11 就此部分之修繕義務負擔自應從其約定。從而：

- 12 1. 謝依宸主張為修補系爭房屋主臥室門有寵物抓痕，支出局部  
13 補漆費用2,000元，及支出全室清潔費3,500元，請求由反訴  
14 被告負擔一節，為反訴被告所不爭執（見桃小卷第82頁反  
15 面），此部分之主張應屬有理。
- 16 2. 謝依宸主張因更換系爭房屋主臥室燈泡，支出200元，已經  
17 提出估價單為據（見桃小卷第79頁），反訴被告雖以燈泡屬  
18 於耗材，不應向其等求償云云，但系爭租約既已有上開特  
19 約，謝依宸據此請求原告負擔上開費用，應屬有據。
- 20 3. 謝依宸主張因系爭房屋廁所木門與牆面發霉，分別支出更新  
21 與處理費用6,000元、1,500元部分，雖提出上開估價單為  
22 據，但依通常經驗，浴廁之門板、地板、牆面因濕氣聚集，  
23 於正常使用下日漸累積些許水垢、黴斑，本屬難以避免；故  
24 除非承租人保管使用期間有長期疏於清潔等情事，導致該等  
25 設備產生深入而難以清理之汙損，否則應不能責令承租人更  
26 新至未使用之狀態。而關於反訴被告返還系爭房屋時，上開  
27 木門、牆面之現況，謝依宸並未提出照片或其他證據以為證  
28 明，即無從認定反訴被告就此等設備之保管有欠缺善良管理  
29 人注意義務之情形，謝依宸此部分之主張應非可採。
- 30 4. 謝依宸主張系爭房屋客廳鐵門鏽蝕脫漆，因而支出局部噴漆  
31 費用8,000元部分，有上開估價單與鐵門損壞照片（見桃小

卷第75頁正面)為證。而依上開照片所示，該鐵門係在右下角單獨出現2片圓形、邊界明顯之脫漆現象，與一般經驗中因自然氧化而整體斑駁之情形實有歧異，難認為自然使用之陳舊耗損。是謝依宸主張由反訴被告負擔此部分費用，應屬有理。

5. 謝依宸主張系爭房屋客廳沙發破損，支出更新費用12,000元一節，有上開估價單即沙發損壞照片（見桃小卷第75頁正面）可參。反訴被告雖辯稱該沙發為合成皮材質，壽命本即有限，是在正常使用下產生裂痕，裂痕再逐漸擴大云云，但衡諸常情，沙發表面出現些許裂痕時如盡速予以修補，本可適當防止裂痕擴大，而延長使用壽命；然觀諸上開照片，該沙發表面之破損狀況甚為嚴重，堪認應係反訴被告無視裂痕之發生，繼續使用而擠壓破裂處，方使裂痕擴大至如此程度，就因此所生之損害自應負賠償之責。惟參照行政院主計處頒布之什項設備分類明細表，沙發椅之耐用年數為5年，該沙發既本為中古品，又經反訴原告自106年4月使用至110年4月間，當已逾耐用年數，謝依宸就此部分得請求賠償之金額即應以價額10分之1之殘值為限，而為1,200元；逾此範圍之請求則非有理。

6. 謝依宸主張因系爭房屋和室地板破損支出補修費用2,000元、烘碗機面板破損支出更換費用1,300元部分，雖亦有記載於上開估價單，然觀諸反訴被告於106年4月遷入系爭房屋時之遷入點交單（見桃小卷第71頁反面），其上已經載明「全室壁地面有髒汙磨損」、「烘碗機開啟不能關按鍵磨損」之字樣，自無從認定此等損壞為反訴被告所致，謝依宸此部分之主張應屬無據。

7. 謝依宸主張因系爭房屋紗網窗戶破損，支出更換費用1,200元（客廳2處、主臥室、陽台各一處，每處300元），及因客廳、主臥室之3套窗簾紗破損，支出更換費用8,000元部分，有上開估價單及破損照片（見桃小卷第76頁）為據。惟依上開遷入點交單之記載，系爭房屋客廳紗簾於出租之初本已破

01 損，自不能請求反訴被告負責；而謝依宸就客廳、主臥室各  
02 有幾套紗簾破損之具體情形，既未舉證說明，應僅能認定主  
03 臥室至少有1套紗簾破損，而由反訴被告負擔其中之5,333元  
04 （計算式： $8,000 \times 2/3 = 5,333$ ，元以下四捨五入）。至於紗  
05 窗破損部分，上開遷入點交單僅記載系爭房和室之紗窗有破  
06 損之情形，與謝依宸僱工更換之位置並非相同；且依上開照  
07 片所示，此等紗窗破損狀況亦難認為正常陳舊耗損所導致，  
08 故謝依宸依系爭租約上開約款，請求反訴被告負擔紗窗更換  
09 費用1,200元，應屬有理。

10 8. 謝依宸主張因系爭房屋所附洗衣機內桶有狗毛阻塞，支出清  
11 潔費2,000元部分，有上開估價單可憑。反訴被告雖表示願  
12 意負擔此一工項費用，但辯稱經其上網查詢，洗衣機內桶之  
13 清潔費應為1,600元左右等語。然而，不同廠商基於各自成  
14 本收益之考量，開價本就不盡相同，謝依宸所主張之上開金  
15 額既未逾越一般經驗之合理範圍，且為其實際支出，其請求  
16 反訴被告負擔此等費用，應屬有理。

17 9. 至於上開估價單所載廚房流理檯面10,000元、木作毀損處理  
18 6,000元部分，具體究係指流理檯面之更換、清潔或何等處  
19 理、何部位之木作毀損，均非明確，依謝依宸所提照片及其  
20 他證據，亦無法辨別其內容，其請求反訴被告負擔此等費  
21 用，應屬無據。

22 10. 綜上，謝依宸因上開修繕項目，得請求反訴被告負擔之回復  
23 原狀費用，經加計5%之營業稅後，共計為24,605元【計算  
24 式： $(2,000 + 3,500 + 200 + 8,000 + 1,200 + 5,333 + 1,200$   
25  $+ 2,000) \times 1.05 = 24,605$ ，元以下四捨五入】。再計入冷氣  
26 遙控器毀損之更換費用500元（見桃小卷第75頁正面、79頁  
27 反面）後，則為25,105元。

28 (三) 承上，系爭押租金經扣除上開回復原狀費用後，尚餘10,895  
29 元（計算式： $36,000 - 25,105 = 10,895$ ），蘇子吟依押租金  
30 契約之法律關係，請求謝依宸返還此金額，應有理由；逾此  
31 範圍之請求則屬無據。又系爭押租金最初雖為黃詩媛所交

01 付，但原告二人與謝依宸既已合意將其轉為系爭租約之押租  
02 金，此押租金契約之權利義務關係即應由蘇子吟繼受；而生  
03 活資產公司僅為黃詩媛與謝依宸間最初租賃契約之居間人，  
04 並非系爭租約之當事人，就系爭押租金自亦無返還之義務可  
05 言；故黃詩媛對被告二人、蘇子吟對生活資產公司所為返還  
06 押租金之請求，均無理由，應予駁回。另謝依宸本件得向原告  
07 等請求之回復原狀費用，既已由押租金抵充完畢而無餘  
08 額，其對被告等反訴請求再為給付，自無理由，亦應駁回。

09 (四)另給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
10 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
11 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
12 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金  
13 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。其  
14 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，為民法第  
15 229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件  
16 蘇子吟對謝依宸之押租金返還請求權為無確定給付期限之債  
17 權，故蘇子吟就上開10,895元，請求謝依宸給付自追加起訴  
18 狀繕本送達翌日即111年4月1日（見桃小卷第27頁）起至清  
19 償日止，按年息5%計算之利息，應屬有據。

20 四、綜上所述，蘇子吟依押租金契約之法律關係，請求謝依宸給  
21 付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；兩造逾此範圍  
22 之其餘本訴、反訴，則均無理由，應予駁回。

23 五、本判決第1項係適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，依  
24 民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行；並依  
25 同法第436條之23準用第436條第2項、第392條第2項之規  
26 定，宣告謝依宸如為蘇子吟預供擔保，則得免為假執行。

27 六、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
28 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依同法第436  
30 條之19第1項，確定本、反訴訴訟費用額各為1,000元。

31 中 華 民 國 111 年 7 月 1 日



以上為正本係照原本作成。

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 7 月 1 日

書記官 潘昱臻

附錄：

一、民事訴訟法第436條之24第2項：

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序準用之）

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。