

臺灣桃園地方法院小額民事判決

109年度桃小字第1227號

原告

即反訴被告 新恭股份有限公司

法定代理人 黃銀祥

訴訟代理人 劉羽婕

李美慧

被告

即反訴原告 李煌榮

上列當事人間請求返還押金事件，本院於民國109年9月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖仟捌佰玖拾參元，及自民國一〇九年六月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。

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：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告提起反訴；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、第260條第1項分別定有明文，而為小額訴訟程序依同法第436條之23準用同法第436條第2項而適用上開規定。又當事人為訴之變更、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，同法第436條之15定有明文。經查，原告依租賃契約主張被告應返還押金等款項，嗣被告提起反訴，主張原告毀損租賃物，請求原告損害賠償，本院審酌反訴之標的與本訴之標的相牽連，且反訴訴訟標的金額仍在民事訴

01 訟法第436條之8第1項規定之範圍內，揆諸前揭規定，反
02 訴原告提起本件反訴尚無不合，應予准許。

03 貳、本訴部分：

04 一、原告主張：原告於106年8月14日向被告承租桃園市○○區
05 ○○路0段000號3樓房屋（下稱系爭房屋），欲提供原告
06 公司外籍勞工居住使用，租賃期間自106年9月1日至109
07 年8月31日止，每月租金新臺幣（下同）1萬4,800元，原
08 告於簽約時給付押金2萬9,600元。惟原告於108年7月31
09 日、11月11日通知被告承租至108年12月31日止而終止系爭
10 房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），並於108年12月31日
11 返還系爭房屋予被告，然被告迄未返還押金1萬4,800元，
12 原告因而支出存證信函費110元、寄送郵資43元及寄送聲請
13 調解書郵資60元，扣除系爭房屋租賃期間應繳電費3,339元
14 及水費1,568元，被告尚應返還1萬0,106元。又原告公司
15 外籍勞工居住期間使用系爭房屋及屋內冷氣等設備並無不當
16 ，搬遷當日並委請清潔人員清潔系爭房屋，且香菸無法燙壞
17 瓷磚，被告主張抵銷冷氣維修、清潔及更換瓷磚等費用3萬
18 1,300元並無理由，爰依系爭租賃契約第4條第2項規定，
19 請求被告返還押金1萬0,106元。並聲明：被告應給付原告
20 1萬0,106元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
21 週年利率5%計算之利息。

22 二、被告則以：原告承租系爭房屋提供其公司外籍勞工使用，外
23 籍勞工於居住期間不當使用系爭房屋內冷氣設備、破壞走道
24 地板、浴室、洗衣間瓷磚、亂丟廢棄物於陽台、污染廚房、
25 洗衣台、冰箱，致其支出冷氣維修費用1萬8,500元，更換
26 瓷磚、清洗冰箱、廚房及更換插座等費用1萬2,800元，共
27 計3萬1,300元，爰主張抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原
28 告之訴駁回。

29 三、兩造不爭執事項（見本院卷第94頁，並依判決格式修正刪減
30 文句及整理內容）：

31 兩造就系爭房屋簽訂系爭租賃契約，作為原告印尼外籍勞工

宿舍，租期自106年9月1日至109年8月31日，每月租金新台幣1萬4,800元，原告並支付押金共2萬9,600元，系爭租賃契約規定提前終止租約，未先期通知應賠償1個月租金額之違約金，兩造合意於108年12月31日終止系爭租賃契約。

四、本院之判斷：

(一)原告主張部分：

- 1.原告於106年8月14日向被告承租系爭房屋提供原告公司外籍勞工使用，租賃期間自106年9月1日至109年8月31日止，每月租金1萬4,800元，原告於簽約時給付押金2萬9,600元，嗣於108年7月31日、11月11日通知被告承租至108年12月31日止，終止系爭租賃契約，並於108年12月31日返還系爭房屋予被告，原告復支出存證信函費110元、寄送郵資43元及寄送聲請調解書之郵資60元，又系爭房屋租賃期間應繳電費為3,339元及水費1,568元等情，為被告所不爭執（見本院卷第56頁反面、第57頁、第94頁），並有系爭租賃契約、房屋租賃標的現況確認書、通訊軟體對話紀錄、存證信函、信封、回執、聲請調解書、繳費通知單、水費通知單、國內各類掛號郵件執據、照片、桃園市龜山區公所函及調解不成立證明書等證據在卷可稽（見本院卷第9至44頁、第68頁、第73至77頁、第79至89頁）。
- 2.系爭租賃契約第4條第2項、第11條第2項、第4項分別規定：「前項擔保金（押金），除有第十一點第三項（應為第二項之誤）及第十二點第四項之情形外，出租人應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還之」、「依約定得終止租約者，租賃之一方應於一個月前個月前通知他方。一方未為先期通知而逕行終止租約者，應賠償他方1個月（最高不得超過一個月）租金額之違約金」、「租賃屆滿前，依第二項終止租約者，出租人已預收之租金應返還予承租人」等文字，有系爭租賃契約在卷可稽（見本院卷第10至11頁），又原告給付之押金為2萬9,600元，且原告已於系爭租

約終止日即108年12月31日前即108年7月31日通知被告終止系爭租約，兩造並合意於108年12月31日終止系爭租賃契約，原告嗣後並返還系爭房屋予被告已見前述，依上開系爭租賃契約第4條第2項、第11條第2項、第4項規定，原告自得請求返還押金，是原告請求被告應返還1個月押金即1萬4,800元自有理由。

3.原告雖主張被告經催告仍拒不返還押金因此支出存證信函費110元、寄送郵資43元及寄送聲請調解書郵資60元云云，惟查，系爭租賃契約並未就當事人支出「存證信函費、郵資及聲請調解書郵資」有所約定，是原告依系爭租賃契約請求被告給付此部分費用，容有誤會，不應准許。

4.綜上所述，原告請求被告返還1個月押金即1萬4,800元，扣除系爭房屋租賃期間應繳電費為3,339元及水費1,568元，被告尚應給付原告9,893元（計算式：1萬4,800元 - 3,339元 - 1,568元 = 9,893元）。

(二)被告主張抵銷部分：

1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第432條第1項、第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，不負損害賠償責任，民法第432條但書亦有明文。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

2.冷氣維修費用部分：

經查，被告雖提出之冷氣維修費用共計1萬8,500元之收據，並記載維修項目為「日立窗型冷氣…電腦板更新、馬達培林更換、遙控器」、「歌林分離式冷氣…壓縮機故障、換壓縮機…遙控器」等文字，有上開收據在卷可稽（見本院卷第64頁），證人蔡明哲於本院審理中復證稱：「（…有無前往桃園市○○區○○路1段325號3樓房屋？…）我有去」、

「被告將上開冷氣打開，我聽了之後也覺得很大聲，之後再到其中一個房間303室，那個房間的歌林分離式冷氣故障，被告將冷氣打開，沒有冷氣只有風」、「上開冷氣為何聲音很大以及故障的原因及哪裡故障我不清楚」、「（前往上開房屋時窗型冷氣是否可以使用？）可以使用，但是聲音很大。（上開窗型冷氣的電腦板及馬達有無故障？）我不清楚，但當時有冷氣，只是聲音很大，我只是廚師。（歌林分離式冷氣當時你確定是在開冷氣的狀態下還只是送風模式？）我不清楚，我沒有確認」（見本院卷第92頁反面至93頁），然細繹上開證人之證述，證人顯無法確定上開冷氣有無故障，若有故障故障原因為何，況且被告自承：「（系爭冷氣已經使用多久？）被告已經用了4、5年或5、6年左右」（見本院卷第94頁反面），且上開收據復記載系爭冷氣「長久運轉、不休息、故障」等文字，足認上開冷氣係因長久使用而發生故障，而臺灣天氣炎熱，常見冷氣長時間使用，自難認長時間使用冷氣為不當使用冷氣之行為，至於被告主張係因外籍勞工長時間將溫度調至13°C而故障云云（見本院卷第61頁），為原告所否認，且與上開收據上所記載之系爭冷氣因長久運轉而故障等文字不符，自難認原告應就上開冷氣故障之維修費用負賠償責任。

3. 瓷磚更換等費用：

經查，被告固提出之瓷磚更換等費用共計1萬2,800元之收據，並記載維修項目為「浴室地板瓷磚更換、走道地板瓷磚更換、冰箱內部清洗消毒、陽台插座換新、廚房、洗衣台、陽台、清洗、去污」等文字，有上開收據在卷可稽（見本院卷第64頁），且證人蔡明哲復於本院審理中證稱：「我有看到走道地板有破壞及污染的情形…看起來香煙燙的部分無法以清潔方式清除，地板污染的部分就是看起來髒髒的」、「（有無看到陽台遭亂丟廢棄物？）陽台部分我沒有看到」、「（廚房、洗衣台部分有無污染？）就是髒髒亂亂的，我不知道原因為何。（浴室、洗衣間瓷磚有無破壞情形？）我只

看到浴室的瓷磚被破壞，原因不清楚」、「（就你方稱瓷磚遭香煙燙的部分無法清除，你如何知悉，有無嘗試清除？）我沒有嘗試清除，當天我只是在旁邊看，由房東拍照，無法清除的部分是被告說的」等語（見本院卷第92頁反面至第93頁），然細繹上開證人之證述，證人顯不知上開廚房等處污染原因為何，且瓷磚遭香煙燙部分無法清除乙節係被告所告知，其並無嘗試清除，上開證述已不足證明原告或其公司外籍勞工有不當使用系爭房屋及屋內設備，並造成損壞。又觀諸被告固提出瓷磚脫落、屋內髒污等照片，然不排除上開損壞或髒污係因經年累月使用或年久失修所致，自難認係原告公司外籍勞工於居住期間不當使用所造成。況且原告於搬遷時復有委請清潔人員清潔系爭房屋及清理廢棄物，有通訊軟體對話紀錄及照片可稽（見本院卷第73至77頁）。是被告上開支出維修及清潔費用不能排除係被告為使系爭房屋亮麗如新易於出租而委請人員修繕及清潔而支出。原告及其公司外籍勞工既無不當使用收益系爭房屋及設備，依上開說明，自毋須負賠償責任。

4. 綜上，上開維修及清潔等費用尚難認係原告即承租人或其公司外籍勞工不當使用所致已見前述，被告自不得依民法第432條第2項本文請求原告損害賠償而主張抵銷甚明。

五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。依據上述，原告自得請求被告返還押金自起訴狀繕本送達之翌日（即109年6月20日，見本院卷第48頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息。

參、反訴部分：

一、反訴原告主張：反訴被告承租系爭房屋提供其公司外籍勞工使用，外籍勞工不當使用、破壞、污染系爭房屋及屋內冷氣、瓷磚等設備、亂丟廢棄物，致反訴原告支出上開維修、清潔費用共計3萬1,300元，爰依民法第432條規定，提起本件反訴，請求反訴被告應賠償上開費用。並聲明：反訴被告應給付反訴原告3萬1,300元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、反訴被告則以：其公司外籍勞工使用系爭房屋及屋內冷氣等設備並無不當，搬遷當日並委請清潔人員清潔系爭房屋，且香菸無法燙壞瓷磚，反訴原告自不得請求反訴被告給付上開維修、清潔費用3萬1,300元等語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

反訴原告不得依民法第432條請求反訴被告賠償上開維修、清潔費用共計3萬1,300元而不得主張抵銷已見前述，自亦不得以反訴請求反訴被告給付上開費用，是反訴原告依民法第432條請求反訴被告給付3萬1,300元自無理由。

肆、綜上所述，原告依租賃契約請求被告給付9,893元，及自109年6月20日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，為無理由，應予駁回。反訴原告請求反訴被告給付3萬1,300元，及自109年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

陸、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第436條之8第1項適用小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第436條之20之規定，依職權宣告假執行。

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條，本訴部分原告雖一部勝訴，然其敗訴金額甚微，故仍由被告全部負

擔。另依同法第436條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文所示。

中華民國 109 年 10 月 20 日
桃園簡易庭 法官 張明宏

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。

書記官 石曉芸

中華民國 109 年 10 月 21 日
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。