

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

113年度彰簡字第48號

原告 許凱雲  
訴訟代理人 洪義雄  
被告 鉅唐國際企業有限公司

法定代理人 唐肇灃

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國113年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣5萬8,851元，及自民國112年10月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之55，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5萬8,851元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造於民國111年5月4日簽訂本院卷第17至29頁之租賃契約書（下稱契約書），約定由原告將所有之門牌號碼臺中市○○區○○路00號6樓之6房屋（即臺中市○○區○○段0000○號建物；下稱系爭房屋）出租予被告，且租期為111年5月5日起至114年12月31日止，每月租金為新臺幣（下同）1萬元。詎被告於112年3月25日以LINE通知原告要終止租賃契約後，自112年4月起即未繳納租金，兩造便於000年0月下旬約定提前終止租賃契約，然被告卻遲遲未完成點交及繳清積欠之水費、電費與瓦斯費，原告遂於112年5月8日以存證信函催告被告盡快約定點交期日，但被告仍置之不理，導致瓦斯被停用，原告只好先行代墊被告所積欠之水費544元、電費743元與瓦斯費4,103元，且嗣經原告查看系爭房屋，發現天花板與牆壁遭開挖鑽孔，客廳、廚房與臥室都有非正常佈線與電線外露、遭加裝室內外監控、鐵門與鐵框

01 未更換回木門、環境髒亂等情況，皆已不合於回復原狀之約  
02 定，導致原告受有10萬2,370元之系爭房屋損害。因此，原  
03 告依租賃契約、不當得利等法律關係，請求被告賠償、返還  
04 系爭房屋損害10萬2,370元、瓦斯復錶費200元、代墊之水費  
05 544元、電費743元與瓦斯費4,103元等共計10萬7,960元等  
06 語，並聲明：被告應給付原告10萬7,960元，及自起訴狀繕  
07 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
08 息。

## 09 二、被告抗辯：

10 (一) 因被告未至系爭房屋實際點交系爭房屋給原告，並不清楚  
11 系爭房屋屋況，且本院卷第53頁之估價單是原告之配偶兼  
12 訴訟代理人開立，所以被告爭執本院卷第53、115至165頁  
13 之原屋況照片、終止租約後屋況照片、估價單的形式上真  
14 正。

15 (二) 原告於簽訂契約書時已同意被告裝設鐵門、門鎖、保全、  
16 監控、網路、電話、有線電視、防盜等器材，且同意被告  
17 以鐵門更換系爭房屋之木門，且租約到期時鐵門可留著，  
18 不用回復木門，所以原告不得對被告請求回復木門所需之  
19 費用；又原告並未舉證證明如何損害、損害項目、損害行  
20 為人、回復原狀費用之必要性、原狀為何，僅憑主觀估價  
21 之估價單即向被告請求，對被告顯非公平，且原告亦尚未  
22 支出回復原狀費用，自不得請求被告賠償。

23 (三) 原告提出之水費單、電費單、瓦斯單難以證明是原告所代  
24 繳。

25 (四) 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准  
26 宣告免為假執行。

## 27 三、兩造不爭執之事實：

28 (一) 兩造於111年5月4日簽訂契約書，約定由原告將所有之系  
29 爭房屋出租予被告，且租期為111年5月5日起至114年12月  
30 31日止，每月租金為1萬元，並約定押金為2個月之租金2  
31 萬元，保證金為4萬4,000元，被告並於111年4月28日匯款

01 押金2萬元、保證金4萬4,000元等合計6萬4,000元予原  
02 告。

03 (二) 本院卷第43頁之鐵門原本為木門，嗣經被告於承租系爭房  
04 屋之期間將木門拆換成鐵門。

05 (三) 被告於112年3月25日以LINE通知原告要終止租賃契約後，  
06 自112年4月起即未繳納租金，原告與被告便於000年0月下  
07 旬約定提前終止租賃契約，並由原告依租賃契約第13條第  
08 2項之約定，以1個月之押金1萬元作為提前退租之違約  
09 金，並以1個月之押金1萬元作為被告於112年4月租金之給  
10 付。

11 (四) 原告於112年5月8日以沙鹿北勢郵局存證號碼第100號存證  
12 信函催告被告盡快與原告約定屋況、設備點交之期日，若  
13 被告仍置之不理，將視為已完成點交。

14 (五) 被告於租賃契約終止時並未繳清系爭房屋之水費544元、  
15 電費743元、瓦斯費4,103元。

16 (六) 本院卷第167至185頁之LINE紀錄為原告、被告之負責人唐  
17 肇澧（暱稱：房客唐先生）間之對話內容。

#### 18 四、兩造之爭點：

19 (一) 原告依租賃契約法律關係，請求被告賠償系爭房屋損害10  
20 萬2,370元、瓦斯復表費200元，有無理由？

21 (二) 原告依不當得利法律關係，請求被告返還代墊之水費544  
22 元、電費743元、瓦斯費4,103元，有無理由？

#### 23 五、得心證之理由：

24 (一) 原告依租賃契約法律關係，請求被告賠償系爭房屋損害10  
25 萬2,370元，有無理由？

26 1、被告雖辯稱：因其並未至系爭房屋實際點交系爭房屋給原  
27 告，並不清楚系爭房屋屋況，所以爭執本院卷第115至165  
28 頁之原屋況照片與終止租約後屋況照片的形式上真正等語  
29 (見本院卷第226、350頁)，然被告既已陳稱：其只有向  
30 原告承租系爭房屋，且本院卷第41、43、49頁照片所示之  
31 鐵門、網路是其經原告同意後所裝設等語（見本院卷第23

01 1、428、429頁），且本院卷第41、43、49頁之照片復與  
02 本院卷第117、123、125、131、141、147、149頁之終止  
03 租約後屋況照片相同，可見本院卷第117、123、125、13  
04 1、141、147、149頁之終止租約後屋況照片即是系爭房屋  
05 經被告終止租約後之屋況；又將本院卷第117、123、12  
06 5、131、141、147、149頁之終止租約後屋況照片與本院  
07 卷第115至165頁之其餘終止租約後屋況照片一同觀之，因  
08 照片中之地面磁磚、木板相同，且照片中之客廳、廚房與  
09 臥室之格局、裝設具連續性與一致性，故本院認本院卷第  
10 115至165頁之終止租約後屋況照片就是被告終止租約後之  
11 系爭房屋屋況；且因本院卷第115至165頁之終止租約後屋  
12 況照片復與本院卷第151、153、159至163頁之原屋況照片  
13 格局相同，因此，本院認本院卷第151、153、159至163頁  
14 之原屋況照片應即為系爭房屋於出租予被告前之屋況。

15 2、被告雖又辯稱：本院卷第53頁之估價單是原告之配偶兼訴  
16 訟代理人開立，所以其爭執該等估價單之形式上真正等語  
17 （見本院卷第226、231頁），然其既已不爭執該等估價單  
18 是原告之訴訟代理人所出具，且原告之訴訟代理人亦陳  
19 稱：該等估價單是其開立等語（見本院卷第227、265  
20 頁），可見蓋有原告訴訟代理人印文之該等估價單確是原  
21 告之訴訟代理人所出具，於形式上已屬真正，而得作為本  
22 院判決之證據資料。

23 3、本院卷第151、153、159至163頁之原屋況照片是系爭房屋  
24 於出租予被告前之屋況，而本院卷第115至165頁之終止租  
25 約後屋況照片則是被告終止租約後之系爭房屋屋況一節，  
26 業經本院說明如上；而將本院卷第151、153、159至163頁  
27 之原屋況照片與本院卷第115至165頁之終止租約後屋況照  
28 片相互對照後，可見系爭房屋於出租予被告後，天花板與  
29 牆壁有遭開挖鑽孔、客廳、廚房與臥室有非正常佈線與電  
30 線外露、遭加裝室內外監控、木門被拆換成鐵門與鐵框、  
31 環境髒亂等情形，且未經被告於終止租約後予以回復原

01 狀。

02 4、被告於終止租約及經原告催告後，仍未將其在占有使用系  
03 爭房屋之租期內所生的天花板與牆壁遭開挖鑽孔、客廳、  
04 廚房與臥室有非正常佈線與電線外露、遭加裝室內外監  
05 控、木門被拆換成鐵門與鐵框、環境髒亂等屋況予以回復  
06 原狀一節，業如前述，並有沙鹿北勢郵局存證號碼第100  
07 號存證信函在卷可參（見本案卷第69、71頁），則依契約  
08 書第9條第3項（見本院卷第21頁）、租賃契約法律關係之  
09 民法第227條第1項不完全給付責任，原告自得請求被告賠  
10 償回復上開屋況所需之費用。

11 5、原告雖主張：請求被告賠償回復系爭房屋上開屋況所需之  
12 10萬2,370元等語（見本院卷第105、429頁），並提出  
13 原告之訴訟代理人所出具之估價單為證（見本院卷第53  
14 頁），然將原告訴訟代理人出具之估價單與原告所提出由  
15 訴外人許庭誌就回復上開屋況出具之估價單相較（見本院  
16 卷第265、273至277、309、351頁；下稱許庭誌估價  
17 單），許庭誌估價單之總費用僅需7萬8,370元（即：4萬1  
18 00元+2萬4,570元+1萬3,700元=7萬8,370元），但原告  
19 訴訟代理人出具之估價單總費用卻需10萬2,370元，已有  
20 過高，並非可採；再者，原告已陳稱：木門仍在系爭房屋  
21 內等語（見本院卷第430頁），則自應將許庭誌估價單上  
22 之「實木門+木框零件9,890元」、「五金零件+鎖頭6,700  
23 元」予以扣除，且「裝修木門+五金門鎖7,980元」應僅以  
24 一半即3,990元計算，又許庭誌估價單上之「插座③、零  
25 件4,800元」，經扣除90年7月4日系爭房屋興建完成（見  
26 本院卷第35、428頁）起至000年0月間視為點交止之折舊  
27 後，應只得以480元計算，而許庭誌估價單上之其餘工項  
28 與金額，核與回復上開屋況原狀具關連性，亦與市場行情  
29 相當，並未過高，應屬適當，故原告請求被告賠償回復上  
30 開屋況所需之5萬3,470元（即：480元+8,700元+3,500  
31 元+1,500元+3,990元+2萬6,800元+1,800元+6,700元

01 =5萬3,470元)，應予准許。

02 6、被告雖辯稱：原告已同意其以鐵門更換系爭房屋之木門，  
03 且租約到期時鐵門可留著，不用回復木門，所以原告不得  
04 對其請求回復木門所需之費用等語（見本院卷第408  
05 頁），並提出兩造間之LINE紀錄為證（見本院卷第411  
06 頁），然已為原告所否認（見本院卷第408頁）；又依前  
07 揭紀錄所載，被告對原告表示「那結論就是承租人要不要  
08 搬走門或鎖都可以，只要最後留給出租人的門或鎖，無論  
09 是原來的門或鎖、同等原來品質或高於原來品質的門或鎖  
10 皆可。這樣沒錯吧？」等內容後，原告固陳述「是的，沒  
11 問題。」，然被告安裝之鐵門與鐵框是裝設在系爭房屋  
12 內之臥室與客廳間（見本院卷第43頁），並非裝設在系爭  
13 房屋與大樓走廊間，而衡諸常情，一般正常屋主根本不會  
14 將房屋內之臥室與客廳間之房門以鐵門與鐵框安裝，而讓  
15 自己彷彿桎梏在監獄之鐵門牢房或宛如動物生活在鐵籠  
16 內，故本院認被告所遺留之鐵門與鐵框並不符合兩造所約  
17 定前揭內容之「同等原來品質或高於原來品質的門」。因  
18 此，被告依兩造所約定之前揭內容，仍負有回復木門原狀  
19 之義務，被告上開所辯，並非可採。

20 （二）原告依不當得利法律關係，請求被告返還代墊之水費544  
21 元、電費743元、瓦斯費4,103元，有無理由？

22 1、被告於租賃契約終止時並未繳清系爭房屋之水費544元、  
23 電費743元一節，業經被告所自認（見本院卷第429頁）；  
24 又原告既已出具台灣自來水公司繳費憑證、台灣電力公司  
25 繳費憑證（見本院卷第55、59頁），則該等繳費憑證上之  
26 水費、電費自應為原告所繳納；再者，依該等繳費憑證所  
27 示，由水費544元之列帳月份為112年3月、112年5月一節  
28 觀之，原告繳納水費544元之計費期間應為112年1月至112  
29 年4月，而原告繳納電費743元之計費期間則是112年2月23  
30 日至112年4月24日，俱在被告於111年5月5日至112年4月  
31 承租系爭房屋之租期內，則依契約書第5條之約定（見本

01 院卷第21頁)，原告所繳納、於租期發生之水費544元、  
02 電費743元本應由被告負責支付，但現卻由原告代墊，顯  
03 已使被告無法律上原因而受有水費、電費受清償之利益，  
04 並致原告受有金錢上之損害，故依民法第179條前段之規  
05 定，原告自得請求被告返還代墊之水費544元、電費743  
06 元。

07 2、被告於租賃契約終止時並未繳清系爭房屋之瓦斯費4,103  
08 元一節，已為被告所不爭執（見本院卷第429頁）；而依  
09 欣中天然氣股份有限公司113年6月13日函所載（見本院卷  
10 第401、403頁），計費期間111年8月25日至112年5月之積  
11 欠瓦斯費3,894元（即：948元+899元+1,166元+777元  
12 +208元 $\div$ 2=3,894元，均已包含違約金36元、34元、44  
13 元、29元、8元，且原告是錯誤解讀其所提出如本院卷第5  
14 7頁氣費查詢表上之金額；又因208元之計費期間為112年4  
15 月26日至112年6月26日，而依前所述，被告是於112年5月  
16 視為點交系爭房屋給原告，故本院認應由被告負擔之瓦斯  
17 費應只計算至112年5月，遂將計費期間112年4月26日至11  
18 2年6月26日之瓦斯費208元以一半即104元計算），是產生  
19 在被告於111年5月5日承租系爭房屋起至112年5月視為點  
20 交系爭房屋給原告之期間內，則依契約書第5條、第14條  
21 之約定（見本院卷第21、23頁），發生於租期內與點交前  
22 之積欠瓦斯費3,894元自應由被告負責支付；又依上開函  
23 文所示，被告積欠之瓦斯費3,894元既已於113年1月18日  
24 經繳納，而瓦斯費是否繳納對身為系爭房屋所有人之原告  
25 而言，利害關係甚大，故本院認被告積欠之瓦斯費3,894  
26 元應即是由原告於113年1月18日所代繳。因此，積欠之瓦  
27 斯費3,894元本應由被告負責支付，但現卻由原告代墊，  
28 顯已使被告無法律上原因而受有瓦斯費受清償之利益，並  
29 致原告受有金錢上之損害，故依民法第179條前段之規  
30 定，原告自得請求被告返還代墊之瓦斯費3,894元，至原  
31 告逾此部分之瓦斯費請求，則非可採。

01 (三) 原告依租賃契約法律關係，請求被告賠償瓦斯復表費200  
02 元，有無理由？

03 原告主張：因被告遲未繳清瓦斯費，導致系爭房屋之瓦斯  
04 表被停用，須再復表，故請求被告賠償瓦斯復表費200元  
05 等語（見本院卷第15、105、107頁），業經其提出追繳通  
06 知為證（見本院卷第353頁），且依欣中天然氣股份有限  
07 公司113年6月13日函所載（見本院卷第401、403頁），系  
08 爭房屋之瓦斯表亦確因未繳納包含111年8月25日至112年5  
09 月租期在內之計費期間111年8月25日至112年9月26日的瓦  
10 斯費，才被於112年9月結算金額與停用，可見系爭房屋之  
11 瓦斯表被停用，是被告長期約9個月未繳納租期內之累積  
12 瓦斯費所致，而原告請求之瓦斯復表費200元，復已較欣  
13 中天然氣股份有限公司正常收取之瓦斯復表費為低，並無  
14 不當，故原告依租賃契約法律關係之民法第277條第2項不  
15 完全給付責任，請求被告賠償瓦斯復表費200元，核屬有  
16 據。

17 六、綜上所述，原告依租賃契約、不當得利等法律關係，請求被  
18 告給付5萬8,851元（即：系爭房屋損害5萬3,470元＋水費54  
19 4元＋電費743元＋瓦斯費3,894元＋瓦斯復表費200元＝5萬  
20 8,851元），及自起訴狀繕本送達翌日即112年10月7日（見  
21 本院卷第99頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之  
22 法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則  
23 無理由，應予駁回。

24 七、關於假執行之說明：原告勝訴部分，是依民事訴訟法第427  
25 條第1項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事  
26 訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權  
27 宣告假執行；被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告  
28 免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

31 彰化簡易庭 法官 許嘉仁

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按  
03 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳  
04 納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

06 書記官 陳火典