

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

111年度羅簡字第253號

原告 黃正義

被告 慶紘人力資源管理顧問有限公司

法定代理人 許智堯

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣80,580元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,210元，由被告負擔616元，其餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣80,580元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原請求：(一)被告應將門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○村○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還予原告，並負責對系爭房屋內因被告造成之裝潢、衛浴、電器損壞修復；(二)被告應自民國111年6月16日起至騰空遷讓損壞修復後返還系爭房屋之日止，按月給付原告租金新臺幣（下同）15,000元，及水電費（按實繳水電繳費憑證）。嗣言詞變更聲明為：被告應給付原告289,180元等情（見本院卷第165頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，參諸首揭規定，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造自105年起即就系爭房屋定期簽訂租賃契約，並於111年1月6日簽訂本件房屋租賃契約書（下稱系爭

租約），約定由原告將其所有之系爭房屋出租予被告，租期自111年1月16日起至113年1月15日，每月租金為15,000元，而原約定應於訂約時交付押租金30,000元，被告僅繳付20,000元。因被告於111年6月21日即表示不願再承租，原告即同意終止系爭租約。詎系爭租約終止後，被告遲至111年9月23日始點交系爭房屋予原告，原告因此受有相當於租金之不當得利共計45,000元（即自111年6月22日至111年9月23日止，簡化僅請求45,000元），以及積欠111年3月14日至111年9月6日間之電費438元、111年4月19日至111年8月18日間之水費142元。又被告租賃系爭房屋期間未盡善良管理人之注意義務妥善保管使用，致系爭房屋裝潢、衛浴及電器等設備有所損壞，故被告自應賠償回復原狀之費用243,600元。從而，爰依民法第179條及系爭租約第9條之約定，請求被告應給付原告289,180元（計算式：45,000元+438元+142元+243,600元=289,180元）等語。並聲明：如前開程序事項變更後之聲明所示。

二、被告則以：原告係自行與4名外籍移工議定租期及租金後，始由被告代表簽約，被告並非實際使用者，租金亦非被告所給付。又被告於111年3月間即對原告表示於111年4月1日要終止系爭租約，雖未辦理點交，然4名外籍移工搬出系爭房屋後，該屋已無人使用，原告應可自由進出系爭房屋。而系爭房屋為40、50年之老舊建物，承租前及終止系爭租約後，系爭房屋狀況差異不大，原始僅有簡易木板隔間及電器開關，且均係在系爭房屋起造時就存在，本即會自然老舊，不應由被告承擔回復原狀之責。至被告先前繳納之押租金已同意抵扣租金至111年6月15日，另111年3月14日至111年9月6日間之電費438元、111年4月19日至111年8月18日間之水費142元部分，被告同意給付等語為辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，請准供擔保，宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)系爭租約之締約當事人為兩造：

01 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，
02 民事訴訟法第277條前段有明文規定。即民事訴訟如係由原告
03 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
04 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
05 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
06 高法院110年度台上字第1096號裁判可資參照）。惟原告對於
07 自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其
08 不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負
09 證明之責，此為舉證責任分擔之原則（最高法院110年度台上
10 字第1804號裁判意旨參照）。又原告於起訴原因已有相當之
11 證明，而被告對於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭
12 執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之
13 裁判（最高法院96年度台上字第808號意旨可供參照）。

14 2.原告主張兩造自105年起即有定期簽訂租賃契約，並於111年1
15 月6日簽立系爭租約，約定原告將其所有之系爭房屋出租予被
16 告，且租期自111年1月16日起至113年1月15日止，租金每月1
17 5,000元，押租保證金20,000元，房屋之水電費由被告自行負
18 擔等情，業據其提出系爭房屋109年房屋稅繳款書、系爭租
19 約、存摺內頁（見本院卷第8至14頁、第40至64頁）為憑。被
20 告雖辯稱其僅係代表4名外籍移工締約，實際使用人及繳納租
21 金之人為該4名移工等語，惟未據被告提出任何證據以實其
22 說，參以原告提出之存摺內頁可見被告之法定代理人或其配
23 偶即訴外人簡貴英自106年起均按月匯款至原告所有之帳戶
24 內，終止系爭租約亦係由被告對原告為意思表示，被告亦自
25 認瞭解其為系爭租約之契約當事人（見本院卷第30頁），則
26 縱系爭房屋實際使用人非被告，亦不影響被告為系爭租約承
27 租人之認定，是原告主張兩造為系爭租約之締約當事人乙
28 節，堪採認屬實。

29 (二)系爭租約之終止時間究係111年4月1日或111年6月21日？

30 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。定有
31 期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終

止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。民法第450條第1項、第453條分別定有明文，是定有期限之租賃契約，當事人非不得另行約定於期限屆滿前終止租約之條款。又系爭租約第21條固約定：「甲（按即本件原告）、乙（按即本件被告）雙方在本契約有效期間內解約，必須在1個月前通知對方，同時支付對方最多1個月租金作為違約金，方可解除契約」等語，本條款約定為「解約」、「解除契約」，惟租賃契約係繼續性之契約關係，並衡之兩造就系爭租賃契約第21條約定之真意，應係使系爭租約向後失其效力之意思，是系爭租約第21條所記載之「解約」、「解除契約」，依契約當事人之真意，應係「終止契約」之意，先予敘明。復按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物。民法第455條前段定有明文。所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，而依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。承租人移轉占有後，即喪失其對於物之事實上管領力而消滅占有（最高法院98年度台上字第1127號裁判參照）。又對於物有事實上管領之力者，為占有人。民法第940條定有明文。所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號裁判參照）。再按，占有人親自對於其物為事實上之管領者，謂之自己占有；反之，對於其物基於特定之從屬關係，受他人之指示而為占有者，謂之輔助占用，民法第942條所定之受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人指示而對於物有管領力之情形屬之（最高法院106年台抗字第1349號裁定參照）。

2. 經查，系爭租約之租期為111年1月16日至113年1月15日間，已如前述，可知系爭租約屬定期租賃契約。被告雖辯稱其於111年3月間即已口頭表明自111年4月1日要終止系爭租約，惟此為原告所否認，而被告自認其並未辦理點交，且被告亦稱

01 無證據可提出以證明其於111年3月間有終止系爭租約之意思
02 表示（見本院卷第32至33頁），是被告稱系爭租約於111年4
03 月1日終止乙節，難以採認。又原告主張兩造係於111年6月21
04 日合意終止，故兩造協議被告前積欠之3、4、5月租金，降為
05 每月12,000元，在扣除押租金20,000元後，被告遂於111年6
06 月22日匯款16,000元予原告，此有原告提出之存摺內頁影本
07 （見本院卷第50頁）附卷可參，而本院審酌被告並無繼續承
08 租系爭房屋之意願，則系爭租約係於111年6月21日起終止之
09 事實，堪予認定。

10 3.又原告主張系爭租約終止後，被告遲未歸還鑰匙，兩造迄至1
11 11年9月23日始共同辦理點交等語，而被告雖不否認於該日有
12 完成點交（見本院卷第162頁），惟辯稱系爭房屋自111年2月
13 4名外籍移工即已搬遷，無人居住使用系爭房屋，原告本得自
14 由進出系爭房屋等語。然此節為原告所否認。經查，本件被
15 告為系爭租約之當事人，已如前述，而該4名外籍移工僅係被
16 告之占有輔助人，而其等縱於111年2月間已遷出，惟被告已
17 自認其先前僅有口頭請原告換鎖，沒有辦理點交等語（見本
18 院卷第33頁），是被告既保有系爭房屋之鑰匙，難謂已放棄
19 對系爭房屋事實上管理支配關係而移轉占有予原告，至被告
20 於未將系爭房屋返還原告前，究竟如何使用系爭房屋，與其
21 是否履行返還系爭房屋之義務無涉。從而，被告並未就其於1
22 11年9月23日之前，已將系爭房屋交還予原告之有利於己之事
23 實加以證明，被告前開所辯，即不足採信。

24 (三)原告復主張系爭租約終止後，兩造迄至111年9月23日始辦理
25 點交，故請求被告應給付111年6月22日至111年9月23日間相
26 當於不當得利之租金45,000元，及電費438元、水費142元，
27 暨賠償回復原狀之修復費用243,600元等語，固據其提出兩造
28 間之簡訊對話紀錄、系爭房屋現況照片、利富企業社估價
29 單、台灣電力公司電費繳費憑證、台灣自來水股份有限公司
30 水費通知單及超商繳款證明（本院卷第66至72頁、第78至153
31 頁），被告則以前詞置辯，茲就前開費用分述如下：

01 1.水費、電費部分：

02 查原告主張系爭房屋111年3月14日至111年9月6日間之電費43
03 8元、111年4月19日至111年8月18日間之水費142元，被告對
04 此部分亦表示不爭執，同意給付等語（見本院卷第164頁），
05 應視同自認，堪信原告此部分主張為真實，應予准許。

06 2.相當於租金之不當得利部分：

07 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
08 益，民法第179 條前段定有明文；而無權占有他人建物者，
09 可獲得相當於法定租金之利益，為社會通常之觀念（最高法
10 院61年台上字第1695號裁判意旨參照）。本件被告於系爭租
11 租約終止後，並未立即返還系爭房屋，遲至111年9月23日止
12 始會同原告進行點交，是自系爭租約於111年6月21日終止後
13 之翌日即111年6月22日迄至111年9月23日間，自屬獲有相當
14 於租金之不當得利，並致原告受有無法使用收益系爭房屋之
15 損害。查兩造就被告均既約定系爭房屋之租金為每月15,000
16 元，已如前述，則原告請求被告給付於此期間其受有無法收
17 取系爭房屋租金之損害45,000元，核屬有據。

18 3.回復原狀之費用：

19 按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
20 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善
21 良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保
22 持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失
23 者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物之性質而定之
24 方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第4
25 38條第1項、第432條分別定有明文，又系爭租約第9條約定：

26 「契約期間內乙方（按即被告）若擬遷離他處時乙方不向甲
27 方（按即原告）請求租金償還、遷移費及其他任何名目之權
28 利金，而應無條件將該房屋照原狀還甲方，乙方不得異
29 議。」；第14條約定：「乙方應以善良管理人之注意使用房
30 屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房
31 屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要

時，由甲方負責修理。」等語。由此可知，承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法使用、收益租賃物之義務。又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求返還租賃物時，承租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆少有不必要重新裝潢或整修者，如係出租供他人營業之店面，一般情況下更均由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及整修，此時如以原承租人未回復「原有」狀態為由，再向原承租人請求回復原狀所需之費用，即有違誠信。對於租賃期間系爭房屋於正常使用下之自然折舊及減損，出租人不應要求承租人回復至未使用系爭房屋之狀態，蓋如此不僅不合於租賃契約中承租人本就享有租賃物之使用收益之本質，且要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。又當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明定。經查：

(1)油漆工程部分：

原告主張被告或其占有輔助人汙損系爭房屋牆面，其因而

01 須支付油漆費用75,000元等情，固據其提出系爭房屋照
02 片、利富企業社估價單為證（見本院卷第78至128頁、第13
03 4頁），惟被告辯稱系爭房屋承租時原屋況與現況清掉垃圾
04 相差無幾，其系爭房屋為40至50年屋齡之老房，自然耗損
05 不應由其負擔等語。經查，依卷附牆面照片觀之，系爭房
06 屋3樓陽台遭人噴漆塗寫越南語部分，應屬人為刻意潑灑形
07 成，此部分污損顯非被告或其占有輔助人即4名外籍移工以
08 合理方式使用而導致之自然耗損程度，故有重新油漆之必
09 要，依上開規定，即應由被告負責修復及支付費用，因此
10 原告請求被告負擔此部分費用，即屬有據。惟系爭房屋其
11 他牆面髒汙部分，則應係自然耗損，尚難認該受損已超出
12 以正常使用而導致之自然耗損程度，亦尚難認被告就此等
13 部分未盡善良管理人注意義務。本院審酌上情，認原告就
14 油漆工程部分，得請求被告賠償之損害以10,000元定之，
15 方屬適當，逾此部分，要難准許。

16 (2)清潔費45,000元、廢棄物清運費19,500元部分：

17 按系爭租約第20條約定：「租賃期滿遷出時，乙方所有任
18 何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物論，任憑甲
19 方處理，乙方絕不異議。」是依系爭租約約定，兩造租約
20 終止後，被告遷出系爭房屋時，自應負清除自身所有物之
21 義務。原告主張被告未清除自己或其占有輔助人所有物
22 品，致其須支出清潔費45,000元、廢棄物清運費19,500
23 元部分，且提出現場照片、利富企業社估價單為證（見本
24 院卷第78至128頁、第134頁）。觀之原告提出之照片所
25 示，被告遷出後，留置床墊、沙發椅、椅凳、輪胎、棉
26 被、垃圾、梳妝台、置物櫃、行李箱、飲水機等廢棄物
27 品，可見系爭房屋室內確遺有垃圾未清潔，衡情自須委請
28 廢棄物清除業者清運，則被告依系爭租約第17條之約定，
29 請求原告賠償室內清潔費用，洵屬有據。本院審酌系爭房
30 屋室內遺留垃圾數量及污損程度等一切情況，並參以原告
31 提出之估價單之金額係包含拆除室內裝潢工程之清潔及廢

棄物清運等情，依前揭民事訴訟法第222條之規定，認清潔費用及廢棄物清運費應由被告分別負擔15,000元及10,000元較為合理，其餘金額之請求則無理由，應予駁回。

(3)天花板修補18,000元、土木工程15,000元、水電工程71,100元部分：

原告復主張系爭房屋遭被告私自隔間、燈具毀壞、私接電線、排水管、原有隔間及浴缸遭損壞等節，雖據其提出現場照片、利富企業社估價單為證（見本院卷第78至128頁、第134頁），然此均為被告所否認，並辯稱均為自然耗損等語。查觀諸原告所提前揭照片均係在兩造於111年9月23日會同點交時拍攝，僅能證明系爭房屋現況有加裝隔間、電線、排水管、燈具、隔間及浴缸遭損壞之情，然此照片及估價單不能證明該損害發生之時點，尚無從推知系爭房屋由被告承租前之原本情況為何，且系爭房屋有40年左右之屋齡，原告亦稱其無法提供系爭房屋於出租前之原狀照片（見本院卷第76頁、第165頁），本院無從比對被告承租系爭房屋前後之狀況，是系爭房屋有加裝隔間、電線、排水管，燈具、隔間及浴缸遭毀壞等情，究否為被告或其占有輔助人造成之損壞，抑或系爭房屋使用長達40餘年而生之自然耗損，亦屬真偽不明，自難僅憑前揭照片及估價單，遽認現況與系爭房屋原本狀態不同，原告既未能就舉證證明系爭房屋於交付被告時原狀為何，且未能舉證證明系爭房屋現況並非通常使用所生之自然耗損，而係被告或其占有輔助人故意或過失而致之損害，則原告請求被告賠償前開損害，殊難憑採。

4.從而，原告得請求被告給付之電費438元、水費142元、相當於租金之不當得利45,000元、回復原狀費用35,000元，總計80,580元，應屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第179條之規定及系爭租約之約定，訴請被告給付80,580元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，為無理由，應予駁回。

01 五、本件適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1
02 項第3款之規定，應依職權宣告假執行，並依聲請宣告被告
03 如預供擔保，得免為假執行。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。依職權確定訴訟
05 費用額為2,210元（第一審裁判費），應由被告負擔616元，
06 餘由原告負擔。。

07 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日
08 羅東簡易庭 法 官 黃淑芳

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 111 年 11 月 25 日
15 書記官 廖文瑜