

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第13號

原告 王仁傑

訴訟代理人 王嫻涵

被告 林明忠

林依萍

共同

訴訟代理人 李怡欣律師

王元勳律師

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，本院於中華民國115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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。但請求之基礎事實同一者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第256條分別定有明文。查原告訴之聲明第1項至第4項原為：「一、被告應給付原告系爭房屋之欠繳租金共新臺幣（下同）49,000元及自原告寄發之民國113年1月10日芎林郵局存證號碼000001號存證信函送達之第4日（即113年1月13日）起算至清償日止，按年息5%計算之利息。二、被告應將系爭房屋回復原狀後遷讓返還原告，並自112年11月1日起至回復原狀後遷讓日止，按日給付

01 原告逾期不還之違約金1,634元及自112年11月1日起算至清  
02 償日止，按年息5%計算之利息。截至撰狀日（113年3月18  
03 日）共139日，逾期不還之違約金金額累計為227,126元。  
04 三、被告應給付原告提前解約之違約金24,500元及自112年1  
05 1月1日起算至清償日止，按年息5%計付之利息。四、若被  
06 告無力將系爭房屋回復原狀後返還，應改以金錢賠償原告之  
07 損害，被告應給付原告253,112元作為為回復原狀之金錢賠  
08 償及自112年10月15日起算至清償日止，按年息5%計算之利  
09 息。」（見板簡卷第11頁）。嗣將訴之聲明第1項至第4項變  
10 更、更正為：「一、被告應將門牌號碼新北市○○區○○街  
11 00○○號房屋遷讓返還原告。二、被告應自113年3月19日起  
12 至遷讓返還前項房屋之日止，按日給付原告1,634元，暨被  
13 告應給付原告227,126元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
14 償日止，按年息5%計算之利息。三、被告應給付原告24,50  
15 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
16 算之利息。四、被告應給付原告297,259元，及自起訴狀繕  
17 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」（見  
18 本院卷二第19頁）。經核原告前開訴之變更及更正應受判決  
19 事項之聲明，係本於請求返還同一租賃房屋、給付違約金及  
20 損害賠償之同一基礎事實，並更正法律上、事實上之陳述，  
21 與前開規定相符，應予准許。

## 22 貳、實體事項：

### 23 一、原告主張：

24 (一)原告與被告A05於109年9月1日簽訂房屋租賃契約（下稱  
25 系爭租約），約定由原告出租伊所有新北市○○區○○街00  
26 ○○○號房屋（下稱系爭房屋）予被告A05，被告A06為  
27 租約保證人，每月租金24,500元，押租金49,000元，每年續  
28 約一次，最後一次續約約定之租賃期間為112年1月1日起至1  
29 12年12月31日止。依系爭租約第6條第2項前段約定：「乙方  
30 （即被告A05）終止租約或租賃期滿不交還房屋，即應支  
31 付違約金按天數計算之2倍，以日計算收取」；依系爭租約

01 第8條第2項約定：「甲乙雙方提前終止租賃契約應提前2個  
02 月通知他方，任何一方非依本約之規定單方面臨時終止租約，  
03 應賠償他方1個月租金金額之違約金」；依系爭租約第6條第  
04 4項前段約定：「乙方如有發生違約事項，以致損害甲方  
05 （即原告）權益者，丙方（即被告A06）負完全賠償連帶  
06 責任」。

07 (二)聲明第1項部分：因被告於112年9月30日透過訴外人即房屋  
08 仲介蕭煜民轉達原告，提出於112年10月31日提前解除租約  
09 之請求。又原告於112年12月18日以存證信函通知被告於租  
10 賃期限屆滿後不再續租。然被告迄未將系爭房屋回復原狀，  
11 且被告於112年10月15日表示會將系爭房屋回復原狀，然被  
12 告手上仍持有一副系爭房屋地下室遙控器可自由進出系爭房  
13 屋（見本院卷一第36-37頁、本院卷二第30頁），對系爭房  
14 屋仍具事實上管領力，爰依民法第767條第1項前段、中段規  
15 定，請求被告遷讓返還系爭房屋。

16 (三)聲明第2項部分：被告於112年10月31日租約終止後仍未遷出  
17 系爭房屋、回復原狀返還原告，爰依系爭租約第6條第2項、  
18 第4項約定、民法第739條、第740條，請求被告自112年11月  
19 1日起至113年3月18日止之按日給付違約金227,126元【計算  
20 式：24,500元 $\square$ 30日=每日租金817元（元以下日捨五入），  
21 817元 $\square$ 2=每日違約金1,634元，1,634元 $\times$ 139日=227,126  
22 元】，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%  
23 計算之利息。另請求被告自113年3月19日起至遷讓返還系爭  
24 房屋之日止，按日給付違約金1,634元。

25 (四)聲明第3項部分：被告於112年9月30日向原告表示欲於112年  
26 10月31日提前終止租約，未依系爭租約第8條第2項約定提前  
27 2月通知原告，爰依系爭租約第8條第2項、第6條第4項約  
28 定、民法第432條、第433條、民法第739條、第740條請求被  
29 告給付相當於1個月租金之違約金24,500元，並自起訴狀繕  
30 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

31 (五)聲明第4項部分：被告及其共同居住之家人於系爭租約存續

01 期間，被告A05就保管系爭房屋中之物品及家具未盡善良  
02 管理人注意義務，致原告於雙方約定之112年10月15日檢查  
03 房屋時發現系爭房屋之家具及物品受有如附表所示之項目及  
04 金額之損害，爰依民法第432條、第433條、系爭租約第6條  
05 第4項約定、民法第739條、第740條，請求被告賠償297,259  
06 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算  
07 之利息等語（見卷一第35頁、卷二第68至70頁）。

08 (六)並聲明：

- 09 1.被告應將系爭房屋遷讓返還原告。
- 10 2.被告應自113年3月19日起至遷讓返還前項房屋之日止，按日  
11 給付原告1,634元，暨被告應給付原告227,126元，及自起訴  
12 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 13 3.被告應給付原告24,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
14 償日止，按年息5%計算之利息。
- 15 4.被告應給付原告297,259元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
16 清償日止，按年息5%計算之利息。
- 17 5.願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告2人則以：

19 (一)系爭租約已於112年9月30日終止：

20 依原告112年12月18日存證信函，兩造約定之系爭租約終止  
21 日應為112年9月30日，被告亦已於112年9月30日遷出系爭房  
22 屋，並於112年10月20日以轉帳至原告指定帳戶之方式賠償  
23 相當於1個月租金之違約金與原告，原告不得以訴之聲明第3  
24 項請求被告給付相當於1個月租金之違約金。況原告起訴狀  
25 亦係請求被告給付自112年10月15日起至清償日止，以金錢  
26 賠償代替回復原狀之損害金額利息，亦徵系爭租約已於112  
27 年9月30日終止。

28 (二)被告A05已於112年10月15日點交返還系爭房屋：

- 29 1.被告A05原與原告約定於112年9月30日點交返還系爭房  
30 屋，惟因原告有事，兩造遂約定延後至112年10月15日點  
31 交，且被告A05確實於112年9月25日前清空遷讓系爭房

01 屋，始安排訴外人浣熊環保清潔有限公司於112年9月25日晚  
02 間噴藥消毒除蟲、翌（26）日完成清潔工作。惟原告以被告  
03 未將系爭房屋回復原狀為由，反悔雙方已合意終止租約之  
04 情，然原告得否另行請求被告修繕或賠償以回復原狀與被告  
05 是否返還房屋要屬二事。僅另112年10月15日點交當日被告  
06 經原告同意保留社區大門及系爭房屋地下室之遙控器做修繕  
07 及最後清理之用，並非拒絕返還遙控器及系爭房屋，然被告  
08 A 0 5 於112年11月2日進入系爭房屋將自己所有冷氣機拆  
09 遷，卻遭原告提起毀損、強制、侵入住居竊盜等告訴，嗣經  
10 臺灣新北地方檢察署檢察官113年度偵字第51760號不起訴處  
11 分書認定被告A 0 5 並無涉犯前開罪嫌確定在案。又被告於  
12 112年11月2日拆遷冷氣完畢後，即於112年11月3日依蕭煜民  
13 之指示將遙控器交付「美雙阿姨」。故原告以訴之聲明第1  
14 項請求被告遷讓返還房屋並無理由。退步言之，縱認被告A  
15 0 5 應負返還房屋義務，然被告A 0 6 僅為被告A 0 5 之占  
16 有輔助人，原告不得請求被告A 0 6 遷讓返還系爭房屋。

17 2.被告A 0 5 既已於112年10月15日點交返還系爭房屋，原告  
18 自不得以訴之聲明第2項請求被告給付自112年11月1日起按  
19 日計付之違約金。

20 (三)對原告聲明第4項請求損害部分答辯如附表「被告答辯」欄  
21 所載。另系爭房屋係92年12月29日建築完成，於109年9月1  
22 日出租與被告A 0 5 時已使用近17年，系爭房屋及其內家  
23 具、設備、物品早因原告長時間生活使用而有折舊或汙損之  
24 可能，乃自然耗損之正常現象，且距被告於112年9月30日合  
25 意終止租約並遷出系爭房屋時已近20年屋齡，惟被告搬遷前  
26 仍有請浣熊環保清潔有限公司前來清潔、消毒、除蟲支出4  
27 8,300元，被告及家人也有以油漆刷白牆面始交還系爭房屋  
28 予原告。

29 (四)原告迄未返還被告押租金49,000元，倘認本件被告應賠償原  
30 告，則被告主張以押租金49,000元為抵銷等語，資為抗辯。

31 (五)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判

01 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一)原告主張兩造於109年9月1日簽訂系爭租約，約定由原告出  
04 租伊所有系爭房屋予被告A05，並由被告A06為租約保  
05 證人，每月租金24,500元，押租金49,000元，每年續約一  
06 次，最後一次續約約定之租賃期間為112年1月1日起至112年  
07 12月31日止，且系爭租約第6條第2項前段約定：「乙方終止  
08 租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違約金按天數計算之  
09 2倍，以日計算收取」；依系爭租約第8條第2項約定：「甲  
10 乙雙方提前終止租賃契約應提前2個月通知他方，任一方非  
11 依本約之規定單方面臨時終止租約，應賠償他方1個月租金  
12 金額之違約金」；依系爭租約第6條第4項前段約定：「乙方  
13 如有發生違約事項，以致損害甲方權益者，丙方負完全賠償  
14 連帶責任」等節，有系爭租約、系爭房屋建物登記第一類謄  
15 本為佐（見板簡卷第43頁、第77頁），且為被告所不爭執，  
16 堪信為實。

17 (二)原告以聲明第1項請求被告遷讓返還系爭房屋，為無理由：

18 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
19 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞  
20 者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又按請求  
21 返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，被告既否  
22 認其現在占有之事實，即應由原告就所主張被告占有之事實  
23 負舉證責任（最高法院104年度台上字第942號判決意旨參  
24 照）。再按房屋或土地之所有人得本於所有權之作用，對於  
25 無權占有人請求遷讓及交還房地，而遷讓為交付之階段行  
26 為，請求交還占有之房地，當然含有請求遷讓之意思。所謂  
27 遷讓，係指停止占有而言，所謂返還，係指將占有之土地交  
28 付所有權人而言（最高法院98年度台抗字第655號裁定、88  
29 年度台上字第2006號判決意旨參照）。

30 2.系爭租約終止日應為112年10月31日：

31 就系爭租約之終止日，原告主張被告於112年9月30日透過蕭

01 煜民表示將於112年10月31日終止租約，並與被告A 0 6以  
02 通訊軟體LINE訊息確認終止日為112年10月31日，被告亦有  
03 繳納112年10月之房租24,500元等語（見本院卷一第96至97  
04 頁），被告則主張係於112年9月26日透過蕭裕民表示將於11  
05 2年9月30日終止租約，且為原告於112年12月18日寄發之存  
06 證信函中所自承等語（見本院卷一第39至41頁）。查原告於  
07 112年12月18日寄發予被告之存證信函上載：「台端於112年  
08 9月30日轉達提前終止租約，本人亦同意提前終止租約」等  
09 語（見本院卷一第47頁），其文義僅記載被告提出提前終止  
10 租約之日期為112年9月30日，尚未提及終止日為何時。復查  
11 原告提出與被告A 0 6間112年9月30日通訊軟體LINE對話紀  
12 錄，其中原告（暱稱Jackson）表示：「我聽仲介轉述說，  
13 你們跟他說不租了，租到10月初，確定嗎？」，被告A 0 6  
14 表示：「對喔，10月底也行，打掃好了，你們可檢查，方便  
15 你們找房客，今天會擦油漆」，原告表示：「確定什麼時候  
16 你們要搬走都可以，把確定的時間告訴我們，我們再去驗  
17 屋，確定沒有問題就可以了，一切就照合約來」等語（見板  
18 簡卷第61頁），則可見被告原係透過蕭煜民向原告表達租到  
19 「10月初」，嗣經原告向被告A 0 6確認後，被告A 0 6確  
20 有表示「10月底也行」之舉，且合併觀察被告曾於112年10  
21 月20日匯款24,500元與原告，並向蕭煜民表示：「錢我女兒  
22 轉了房租」等語（見本院卷一第51頁），故被告給付該筆金  
23 額之目的應堪認定為給付當月份租金之意，倘被告係認系爭  
24 租約之終止日為112年9月30日，當毋庸給付112年10月份之  
25 租金，則原告主張兩造約定112年10月31日為租約終止日，  
26 較為可採。

### 27 3.系爭房屋返還時點應為112年11月3日：

28 (1)就系爭房屋返還時點，原告主張被告迄未返還，被告則主張  
29 已於112年9月30日遷出系爭房屋。查原告表示：被告目前已  
30 遷出系爭房屋，我不知道何時遷出，因為被告於112年11月2  
31 日還跑去系爭房屋搬冷氣，我認為被告112年10月31日租約

01 終止以後就不能再進去系爭房屋，當初會留給被告鑰匙是因  
02 為112年10月15日點交未完成，留鑰匙給被告讓被告將系爭  
03 房屋回復原狀，112年11月間拿回鑰匙；依租賃住宅市場發  
04 展及管理條例第12條，被告至今未與原告完成點交，也未依  
05 雙方契約原況返還，意即未返還房屋，另被告仍持有一套系  
06 爭房屋的地下室鐵門遙控可自由進出系爭房屋，可證被告對  
07 系爭房屋仍有完整的事實上管領力，故實際遷出日期不可  
08 知；不爭執被告已經遷出系爭房屋，雖然被告已不住在系爭  
09 房屋內，但被告仍留有許多雜物在屋內，所以仍希望保留訴  
10 之聲明第1項，另外依據租賃住宅市場發展及管理條例，兩  
11 造既然還未點交完成，也就是兩造在唯一一次約定點交時，  
12 被告有承諾原告要將冷氣等家具回復原狀這件事情還沒有定  
13 論，兩造間權利義務關係也還沒有終局結束等語（見本院卷  
14 二第23頁、第30頁、第72頁）。另就被告主張已於112年11  
15 月3日將遙控器交付「美雙阿姨」一節，原告表示：被告所  
16 稱遙控器即為系爭房屋地下室捲門遙控器2副，跟外面社區  
17 鐵門的遙控器等語，被告表示：同原告所述，第3副地下室  
18 鐵門遙控器弄丟了等語（見本院卷二第72至73頁）。是就被  
19 告主張其已於112年9月30日遷出系爭房屋一節，惟被告A0  
20 5既於臺灣新北地方檢察署113年度偵字第51760號不起訴處  
21 分案件中自承於112年11月2日時仍有進入系爭房屋搬冷氣、  
22 仍持有系爭房屋遙控器等事實（見本院卷一第110頁），且  
23 被告亦自承112年10月15日兩造約定點交時被告經原告同意  
24 保留社區大門及系爭房屋地下室之遙控器做修繕及最後清理  
25 之用，迄至112年11月3日始將遙控器交付「美雙阿姨」等  
26 節，則堪信被告A05確於112年11月3日前仍保有對系爭房  
27 屋之事實上管領力。而原告既不爭執被告現已遷出系爭房  
28 屋，且原告業於112年11月3日取回社區鐵門遙控器及系爭房  
29 屋之地下室鐵門遙控器2副，僅被告尚未交還已弄丟之地下  
30 室鐵門遙控器1副，是原告至遲已於112年11月3日時得向  
31 「美雙阿姨」取得系爭房屋之地下室鐵門遙控器並進入系爭

01 房屋，對系爭房屋已有事實上之管理力，而回復占有，則依  
02 前開說明，被告即非系爭房屋之現占有人。從而，原告依民  
03 法第767條第1項前段、中段規定請求被告遷讓返還系爭房  
04 屋，即無理由。

05 (2)另原告所指租賃住宅市場發展及管理條例第12條規定：「租  
06 賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成  
07 屋況及附屬設備之點交。一方未會同點交，經他方定相當期  
08 限催告仍不會同者，視為完成點交。而被告亦未舉證證明有  
09 定相當期限催告原告點交。前項點交後尚有遺留物，除租賃  
10 當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，  
11 視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足  
12 者，出租人得請求承租人給付。」係規定一方未會同點交  
13 時，經他方催告仍不會同者，生視為完成點交之效，及倘於  
14 點交後仍有遺留物時之所有權認定處理，而與本件被告是否  
15 返還系爭房屋，尚屬無涉。

16 (三)原告以聲明第2項請求被告自112年11月1日起至遷讓返還系  
17 爭房屋之日止之違約金部分：

- 18 1.本院認定被告已於112年11月3日遷出系爭房屋，業如前述，  
19 則原告聲明第2項請求被告應依系爭租約第6條第2項、第4項  
20 約定、民法第739條、第740條給付違約金部分，被告A05  
21 僅負4,900元（計算式：24,500元 $\square$ 30日 $\square$ 3日 $\square$ 2）之違約金  
22 賠償義務，被告A06則依系爭租約第6條第4項約定亦負賠  
23 償責任，此外原告逾此範圍之請求則屬無據。
- 24 2.至原告主張被告迄未將系爭房屋回復原狀，亦構成前開約定  
25 之給付違約金事由部分，惟系爭租約第6條第2項前段係約  
26 定：「乙方終止租約或租賃期滿不交還房屋，即應支付違約  
27 金按天數計算之2倍，以日計算收取」，而以是否「交還」  
28 系爭房屋為要件，並未包含是否將系爭房屋「回復原狀」，  
29 堪以認定，是原告此部分主張，並非可採。

30 (四)原告以聲明第3項請求被告給付24,500元違約金部分：

- 31 1.查系爭租約第8條第2項約定：「甲乙雙方提前終止租賃契約

01 應提前2個月通知他方，任一方非依本約之規定單方面臨時  
02 終止租約，應賠償他方1個月租金金額之違約金」，而被告  
03 係於112年9月26日或同年月30日透過蕭煜民通知原告終止租  
04 約，且租約終止日經本院認定為112年10月31日，並未提前2  
05 個月通知原告，則被告A05應依系爭租約第8條第2項約定  
06 給付原告相當1個月租金之違約金即24,500元，被告A06  
07 就前開違約金則依系爭租約第6條第4項約定亦負賠償責任。

08 2.就被告主張已於112年10月20日賠償1個月租金之違約金24,5  
09 00元，以轉帳予原告指定之帳戶方式交付原告而為清償一  
10 節。查原告雖於本院115年4月22日表示：（審判長問：就被  
11 告主張已於112年10月20日賠償1個月租金之違約金以轉帳予  
12 原告指定之帳戶方式交付原告，原告有無意見？）無意見等  
13 語（見本院卷二第98頁）。惟按當事人對於他造主張之事  
14 實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。但因他項陳述可認  
15 為爭執者，不在此限。民事訴訟法第280條1項定有明文。而  
16 原告前曾表示被告前開給付之目的係給付112年10月份之租  
17 金，並非違約金（見本院卷一第96至97頁），且仍聲明請求  
18 被告應給付此項違約金24,500元及遲延利息，而可認原告仍  
19 有爭執，是依民事訴訟法第280條第1項但書，尚不生視同自  
20 認之效。而被告於112年10月20日為給付之目的，應係給付1  
21 12年10月份之租金，業據本院認定如前，而與被告主張係給  
22 付違約金不符。是被告既未清償此部分違約金，原告此部分  
23 之主張即為有理由，應予准許。

24 (五)原告以聲明第4項請求家具損害賠償297,259元部分：

25 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  
26 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃  
27 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物  
28 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在  
29 此限。因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、  
30 收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租  
31 人負損害賠償責任。民法第432條、第433條分別定有明文。

01 2.就原告主張如附表所示損害賠償項目，被告就其中如附表證  
02 物5編號4、編號8、證物6編號1、編號2、編號11等項目表示  
03 同意賠償，而為自認，則被告自應就前開部分賠償6,100元  
04 （計算式：200元+1,000元+1,950元+1,950元+1,000元）。

05 3.查原告表示：附表中有記載施工費的部分是工錢，均係以購  
06 置相同或類似新品或二手品之費用計算回復原狀之必要費  
07 用，且未包含施工費用，這些家具都已經用了十幾年，如果  
08 真要扣除折舊殘值可能是零等語（見板司簡調卷第49至53  
09 頁、第57頁、第81至85頁、本院卷二第22頁、第71頁）。而  
10 原告主張如附表所示家具均屬行政院所頒固定資產耐用年數  
11 表及固定資產折舊表之規定，房屋附屬設備中「遮陽設備、  
12 妹火及災害警報設備」（耐用年數5年）、「空調設備1.窗  
13 型、箱型冷暖氣」（耐用年限5年）、「給水、排水、煤  
14 氣、電器、自動門設備及其他」（耐用年數10年），但其最  
15 後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資  
16 產成本原額之10分之9，是原告既自承家具使用期間均已逾1  
17 0年而逾前開耐用年數，是以下項目原告主張之零件金額，  
18 均應以全新品價格扣除10分之9折舊額，以10分之1計算殘  
19 值，先予敘明。

20 4.附表證物5編號1部分：

21 就地下室鞋架滅失1個部分，被告雖抗辯未曾見過，惟兩造  
22 歷次簽訂之系爭租約玖、附屬家具確載明地下室有鞋架2個  
23 （見板簡卷第49頁），是被告前開抗辯，尚難採信。惟原告  
24 就其主張鞋架價值200元，並未舉證證明，是原告此部分主  
25 張為無理由。

26 5.附表證物5編號2部分：

27 就1樓餐廳三口瓦斯爐無法開火部分，被告抗辯並無無法點  
28 火之情，惟依原告所提112年10月15日點交當日對話譯文，  
29 原告訴訟代理人表示：沒有看一下瓦斯有沒有開？房仲表  
30 示：有，開了開了開了，原告訴訟代理人表示：有，是我的  
31 問題嗎？是我不會煮飯的問題嗎？好像不是呢！等語（見本

01 院卷一第161頁)，尚難認該瓦斯爐確有無法開火情事，是  
02 原告此部分主張為無理由。

03 6.附表證物5編號3部分：

04 就原告主張1樓餐廳餐桌無法開合使用部分，依112年10月15  
05 日點交當日對話譯文，原告訴訟代理人表示：我的桌子打不  
06 開了，你拉拉看等語（見本院卷一第163頁），堪認該餐桌  
07 於點交當日確有無法拉開之情狀。惟原告並未舉原屋況照片  
08 證明該餐桌於出租前為可拉開之狀況，且參諸系爭租約玖、  
09 附屬家具部分亦未載明一樓餐廳內有餐桌或可活動式餐桌，  
10 且載明附屬家具皆以現況使用等情（見板簡卷第49頁），並  
11 未載明該餐桌現況為何，而難認該餐桌無法拉開之情狀確為  
12 被告所致，是原告此部分主張為無理由。

13 7.附表證物5編號5部分：

14 就原告主張1樓後陽台升降式曬衣桿升降繩斷裂部分，被告  
15 主張係自然耗損，而繩索倘因纖維自然老化而斷裂，尚屬常  
16 情，原告未舉證證明係因被告有非依約定之方法或依物之性  
17 質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損之情事，而難  
18 認被告應就此部分損害負賠償責任，是原告此部分主張為無  
19 理由。

20 8.附表證物5編號6、7部分：

21 (1)查原告主張：系爭租約中明白列出4樓前面、後面房間分離  
22 式冷氣室內、外機各2台，交屋前測試有房仲在場，被告於3  
23 年使用期間完全沒問題，點交當日被告明白表示拆掉原本的  
24 冷氣，換上被告自己的冷氣，僅因「剛好以前有二台啊，二  
25 台我都不喜歡啊」，並非被告所提就有冷氣壞掉不良；被告  
26 從未通知原告冷氣壞掉不涼；92,000元是依鳳凰燈飾電器行  
27 114年5月27日報價單，2部共求償92,000元；前開報價單只  
28 有第一項是買冷氣機的費用，最後一項銅管的費用如果實際  
29 安裝超過五米的話是每米500元，目前不知道多少錢，其他  
30 都是工資；因為報價單上最後面的銅管是預設一台冷氣就付  
31 5米，報價單上面只有算入1米500元，但是我們房屋需要的

01 應該不只1米，有一間需要17米，另一間需要20米，所以應  
02 該用37米減掉5米乘2再去乘500元，我才估總價大概是92,00  
03 0元，應該只有舊機拆裝共3,000元的部分是工資，其他的部  
04 分是包含工資的零件等語（見本院卷一第138頁、第218頁、  
05 本院卷二第22頁、第70至71頁），並提出前開鳳凰燈飾電器  
06 行報價單為佐（見本院卷一第197頁）。

07 (2)被告雖不否認有移置原告原有冷氣機2台之事實，惟以如附  
08 表證物5編號6、7「被告抗辯」欄所載事由為抗辯。依原告  
09 所提錄影片段逐字稿，被告A05確有於112年10月15日兩  
10 造點交時表示：「剛好以前有二台啊，二台我都不喜歡啊，  
11 啊那時候舊家搬來新家的時候啊，有告知你們」等語（見本  
12 院卷一第129頁），此為被告所不爭執譯文之形式真正性  
13 （見本院卷二第22頁），又被告並未舉證確曾通知原告將更  
14 換冷氣，而依前開被告A05所述，僅係因個人偏好而擅自  
15 更換原告原有之冷氣，已有違租賃物保持義務。至被告主張  
16 經110年、111年、112年續約，原告亦有默示同意被告拆卸  
17 冷氣機之客觀事實一節，惟觀諸原告所提歷年租約第9條附  
18 屬家具所列內容均屬同一，且均將4樓前面、後面房間冷氣  
19 列入（見板司簡調卷第37至45頁、板簡卷第43至51頁），足  
20 見原告於全部租約期間均認附屬家具包含前開原有冷氣，是  
21 被告此部分抗辯並無足採。

22 (3)就零件費用而言，原告既自承被拆下之原冷氣係放置於地下  
23 室車庫內，而未說明何以無法修繕，須以購置新品之方式回  
24 復原狀，而非將原冷氣重新安裝即可，是本院認原告主張零  
25 件費用部分，尚難憑採。

26 (4)另就安裝費用而言，原告已提出前開鳳凰燈飾電器行報價  
27 單，並主張舊機拆裝共3,000元的部分是工資，其他部分是  
28 包含工資的零件等語，而被告雖抗辯冷氣已拆卸而無須拆卸  
29 費用，然該報價單上載「以上報價含標準安裝」等語，足見  
30 費用應尚包含安裝而不僅有拆機甚明。而按當事人已證明受  
31 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

01 酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2  
02 項定有明文，則依前開規定，認原告此部分請求安裝費用於  
03 1,500元之範圍內為適當，逾此部分之請求，即屬無據。

04 9.附表證物6編號3部分：

05 原告主張被告毀損1樓後陽台採光罩遮陽板，並提出原屋  
06 況、現屋況照片、廠商報價LINE對話紀錄等件為佐（見板司  
07 簡調卷第73頁、第103頁圖1）。被告雖抗辯並非其等毀損，  
08 應由原告舉證等語，然觀諸前開照片，該遮陽板現屋況照片  
09 確有毀損之情，且毀損狀況嚴重，況被告A05於系爭租約  
10 存續之3年期間作為系爭房屋之占有人，而具事實上管領  
11 力，如仍認應由原告就該遮陽板係於何時如何毀損等情為舉  
12 證，有顯失公平之情，是本院認應依民事訴訟法第277條但  
13 書轉換舉證責任，由被告A05就非其毀損一事為舉證。而  
14 被告並未說明該遮陽板係如何毀損，且曾於113年1月13日律  
15 師函中表示同意賠償（見本院卷一第57至58頁），是堪認被  
16 告就此部分，應負賠償責任。而依原告提出廠商估價為22,0  
17 00元，以10分之1計算其殘值為2,200元，是原告此部分請求  
18 於2,200元之範圍內為適當，逾此部分之請求，即屬無據。

19 10.附表證物6編號4部分：

20 原告主張2樓浴室乾溼拉門下橫桿斷裂部分，被告表示同意  
21 賠償但應扣除折舊等語。原告主張零件為1,200元，施工費  
22 為2,000元，惟依原告所提估價單上載金額為1,200元，且未  
23 分列該估價之零件、工資比例，是依民事訴訟法第222條第2  
24 項規定，認原告此部分請求於300元之範圍內為適當，逾此  
25 部分之請求，即屬無據。

26 11.附表證物6編號5部分：

27 原告主張3樓前陽台通風鎖無法正常關閉及上鎖部分，業據  
28 原告提出原屋況照片、現屋況照片、112年10月15日點交當  
29 日原告與房仲間對話譯文為據（見板司簡調卷第77頁、本院  
30 卷一第118頁、第151頁）。被告雖抗辯點交時該通風鎖並未  
31 損害等語，惟觀諸被告曾於113年1月13日律師函中表示同意

01 賠償「3樓後陽台門鎖」3,500元（見本院卷一第57至58  
02 頁），又原告請求之項目僅有3樓「前」陽台門鎖而無  
03 「後」陽台門鎖、且被告同意賠償之金額與原告於調解時提  
04 出之零件金額3,500元相符，則「前、後」應係誤載，則堪  
05 認被告亦於113年1月13日時認該通風鎖亦有損壞而願賠償之  
06 情。原告主張零件為350元，施工費為1,500元，惟依原告所  
07 提估價單上載工程項目僅有3,500元，且未分列該估價之零  
08 件、工資比例，依民事訴訟法第222條第2項規定，本院認原  
09 告此部分請求於500元之範圍內為適當，逾此部分之請求，  
10 即屬無據。

11 **12.附表證物6編號6部分：**

12 原告主張3樓、4樓前面房間喇叭鎖毀損部分，被告表示同意  
13 賠償但應扣除折舊等語。依原告所提廠商估價對話紀錄，廠  
14 商僅表示：「喇叭鎖更新的部分600元」等語（應係指一個  
15 喇叭鎖，見板司簡調卷第105頁），以10分之1計算其殘值為  
16 120元（計算式：600元 $\square$ 10 $\square$ 2個），本院認原告此部分請求  
17 於120元範圍內為有理由，逾此部分之請求，即屬無據。

18 **13.附表證物6編號7至9部分：**

19 原告主張3樓前面、後面、4樓前面房間木質拼裝地板沾染寵  
20 物排泄物及油漆部分，依原告所提屋內牆面及木質地板之原  
21 屋況照片、現屋況照片（見板司簡調卷第81至85頁、第93至  
22 101頁），其中僅3樓後面、4樓前面房間對比原屋況照面與  
23 現屋況照片後，可見現屋況照片可見有少許白色油漆零星滴  
24 落至木地板之情，然尚無從認定有何沾染寵物排泄物之情  
25 事。而被告既於租賃期間占有、使用系爭房屋，且自承曾於  
26 返還系爭房屋前自行全棟油漆，則堪認上開木地板之油漆污  
27 損，應為被告自行油漆所致。惟上開木地板既僅有部分受油  
28 漆污損，尚難認有何全部換新之必要，則依原告所提木地板  
29 全新品之價格為13,440元（見板司簡調卷第105頁）、考量  
30 折舊價格及污損範圍，依民事訴訟法第222條第2項規定，認  
31 原告此部分請求於3樓後面（附表證物6編號8）、4樓前面房

01 間（附表證物6編號9）木地板各500元範圍內為適當，逾此  
02 部分之請求，即屬無據。

03 14.附表證物6編號10部分：

04 原告主張4樓後面房間紗窗滅失部分，被告抗辯承租時本無  
05 紗窗等語，惟原告所提原屋況照片及111年11月11日所攝系  
06 爭房屋後方照片（見板司簡調卷第87頁、本院卷一第166  
07 頁），可見4樓窗戶至遲於111年11月11日時仍有紗窗，而現  
08 已滅失，且依通常使用，應不致導致紗窗有全部滅失之情，  
09 是應認被告確有違反租賃物保持義務，應就此部分負擔賠償  
10 責任。原告主張紗窗零件為3,500元，有估價單為佐（見板  
11 司簡調卷第103頁圖2），以10分之1計算其殘值為350元，故  
12 原告此部分請求於350元之範圍內為有理由，逾此部分之請  
13 求，即屬無據。

14 15.附表證物6編號12部分：

15 原告主張3樓前面房間門簾桿及門簾滅失部分，被告表示同  
16 意賠償，但原告應舉證損害賠償金額，且應扣除折舊等語。  
17 查原告主張零件為5,000元，安裝費為1,500元，惟均未舉證  
18 以實其說，是原告此部分請求為無理由。

19 16.附表證物6編號13部分：

20 原告主張全棟油漆部分，係主張被告為掩蓋煙味及屎尿味，  
21 油漆亂塗、塗抹且滴落至其他家具部分，應清除整棟亂滴的  
22 油漆再重新上漆回復原狀，10萬元係廠商現場勘察後口頭報  
23 價等語（見板司簡調卷第101頁、本院卷一第142頁、第221  
24 頁），嗣又提出132,000元之估價單為佐（見本院卷一第233  
25 頁，惟原告並未擴張此部分請求金額）。被告雖不否認返還  
26 系爭房屋前有自行全棟油漆，惟抗辯近20年房屋之油漆乃自  
27 然老舊耗損，非被告故意毀損，且否認有何未塗抹完全、滴  
28 落木質地板之情（見本院卷一第212頁）。而依原告所提屋  
29 內牆面及木質地板之原屋況照片、現屋況照片（見板司簡調  
30 卷第81至85頁、第93至101頁），雖可見有白色油漆零星滴  
31 落至樓梯地面、木質及磁磚地面之情，惟原告此部分項目並

01 非請求就前開樓梯地面、木質及磁磚地面為回復原狀，且觀  
02 諸牆面照片雖有部分陰影，然難以排除係因照片光線陰暗及  
03 畫質不佳所致，尚難認被告確有未塗抹完全而需將系爭房屋  
04 牆面全部油漆之必要，是原告此部分請求為無理由。

05 17.是加總如附表「本院認定被告應賠償之金額」欄所示金額  
06 後，被告A 0 5應依民法第432條規定，賠償原告12,070  
07 元。又被告A 0 5因違反租賃物保持義務之承租人主給付義  
08 務，而債務不履行，致生原告前開12,070元損害，應屬系爭  
09 租約第6條第4項約定所稱「乙方如有發生違約事項，以致損  
10 害甲方權益者」之情況，故被告A 0 6應依該約定同負損害  
11 賠償責任，亦堪認定。

12 (六)被告主張以押租金扣抵部分：

13 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃  
14 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交  
15 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘  
16 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631  
17 號判決意旨參照）。查本院認定原告前開得請求之違約金及  
18 損害賠償金額共計41,470元（計算式：4,900元+24,500元+1  
19 2,070元），且原告不爭執尚未返還押租金49,000元與被告  
20 A 0 5（見本院卷二第23頁），是原告前開債權以押租金抵  
21 充後，已無餘額，原告自不得請求被告A 0 5給付41,470  
22 元，且基於保證債務從屬性原則，原告亦不得依系爭租約第  
23 6條第4項請求被告A 0 6給付41,470元。至被告主張以押租  
24 金為抵銷抗辯部分，惟依前開說明，原告未返還與被告A 0  
25 5之押租金中41,470元部分，係就原告對被告A 0 5前開4  
26 1,470元債權生當然抵充之效力，經抵充後原告本件訴訟請  
27 求之範圍，對被告已無債權，被告A 0 5即無再行以其對原  
28 告其餘未返還之押租金債權為抵銷抗辯之必要，附此敘明。

29 四、綜上所述，原告以上開原因事實，依民法第767條第1項前  
30 段、中段請求被告遷讓返還系爭房屋；依系爭租約第6條第2  
31 項、第4項約定、民法第739條、第740條，請求被告給付如

01 聲明第2項所示之違約金及法定遲延利息；依系爭租約第8條  
02 第2項、第6條第4項約定、民法第432條、第433條、民法第7  
03 39條、第740條，請求被告給付如聲明第3項所示24,500元之  
04 違約金及法定遲延利息；依民法第432條、第433條、系爭租  
05 約第6條第4項約定、民法第739條、第740條，請求被告給付  
06 如聲明第4項所示297,259元之損害賠償及法定遲延利息，均  
07 屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請  
08 已失其依據，應併予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院  
10 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘  
11 明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 115 年 6 月 10 日  
14 民事第五庭 審判長法官 黃信樺

15 法官 王士珮

16 法官 陳彥君

17 以上正本係照原本作成。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 6 月 11 日  
21 書記官 游舜傑

22 附表、原告聲明第4項請求損害賠償之項目及金額（日期均為民  
23 國，金額均為新臺幣）：  
24

對應證物及編號		名稱	金額	被告抗辯（見本院卷一第201至205頁、卷二第107至111頁）	備註	本院認定被告應賠償之金額
證物5	編號1	地下室鞋架滅失	200元	未曾見過，恕難賠償。		0元
	編號2	1樓餐廳三口瓦斯爐無法開火	9,000元	點交時，證物51-54並無顯示瓦斯爐無法點火之畫面，原告應舉證確係被告毀損。		0元
	編號3	1樓餐廳餐桌無法開合使用	4,439元	1.原告應舉證交付時確實得開合使用。 2.點交時，證物55-56並無顯示餐桌無法開合之畫面，原告應舉證確係被告故意		0元

				毀損且非使用近20年之自然耗損。		
	編號4	1樓後陽台活動洗手槽排水管滅失	200元	同意賠償200元。		200元
	編號5	1樓後陽台升降式曬衣桿升降繩斷裂	4,800元	屬使用近20年之自然耗損，依系爭契約第5條第2項約定，應由原告負修繕責任。	被告於113年1月13日律師函中同意賠償4,800元（見本院卷一第57至58頁）	0元
	編號6、7	4樓前面、後面房間冷氣室內、外機各2台	92,000元	1.109年租賃時，冷氣已使用17年，已過使用年限，已無殘餘價值，原告請求賠償全新冷氣，顯無理由。 2.109年租賃時，原告即知悉其就有冷氣機壞掉不涼，故同意被告拆卸並換裝被告新購冷氣機。縱令109年原告未同意被告拆卸冷氣機，然迭經110年、111年、112年續約，原告亦有默示同意被告拆卸冷氣機之客觀事實，準此，原告請求賠償全新冷氣，顯無理由。 3.原告自承冷氣已拆下，何來請求拆除二台舊機費用3,000元？況且，報價單明載安裝二台室外機費用6,000元，原告卻請求30,000元，顯無理由。 4.縱須賠償，應扣除使用20年之折舊。		1,500元
	編號8	地下室鐵門遙控器1個	1,000元	被告已遺失，同意賠償1,000元。		1,000元
證物6	編號1	1樓客廳吊扇燈罩破裂	1,950元（全新燈罩報價單價額）	被告同意賠償1,950元（見本院卷二第99頁）		1,950元
	編號2	2樓房間吊扇燈罩破裂	1,950元（全新燈罩報價單價額）	被告同意賠償1,950元（見本院卷二第99頁）		1,950元
	編號3	1樓後陽台採光罩遮陽板毀損	22,000元	非被告所毀損，與被告無關。原告應先負實質舉證責任。縱須賠償，應扣除使用20年之折舊。	被告於113年1月13日律師函中同意賠償11,000元（見本院卷一第57至58頁）	2,200元
	編號4	2樓浴室乾溼拉門下橫桿斷裂	3,200元（1,200元+安裝施工費2,000元）	清潔公司清潔時不慎損壞，同意賠償，應扣除使用20年之折舊。		300元
	編號5	3樓前陽台三合一通風鎖無法正常關閉及上鎖	5,000元（3,500元+安裝施工費1,500元）	112年10月15日點交時，並無毀損。證物48為113年2月27日所攝，不足證明係被告所毀損。縱須賠償，應扣除使用20年之折舊。	被告於113年1月13日律師函中同意賠償3樓後陽台門鎖3,500元（見本院卷一第57至58頁）	500元
	編號6	3樓前面房間喇叭鎖、4樓鬆脫	1,200元（600元×2個=1,200元）	同意賠償，但應扣除使用20年之折舊。		120元
	編號7	3樓前面房間木質拼裝地板沾染寵物排泄物及油漆	13,440元	1.未養寵物，絕無寵物排泄物。被告雖曾為原告粉刷室內漆，是否確為被告不慎滴下油漆，應由原告舉證。 2.被告縱有滴下油漆，只須清潔即可，無須更新全部地板。		0元

				3.縱須賠償，應扣除使用20年之折舊。		
編號8	3樓後面房間木質拼裝地板沾染寵物排泄物及油漆	13,440元		同上。		500元
編號9	4樓前面房間木質拼裝地板沾染寵物排泄物及油漆	13,440元		同上。		500元
編號10	4樓後面房間紗窗減失	3,500元		租賃時本無紗窗，恕難賠償。縱須賠償，應扣除使用20年之折舊。		350元
編號11	4樓浴室牆面毀損，磁磚牆面鑽孔	1,000元		同意賠償1,000元。	原告雖未於證物42請求賠償項目及金額中列入此項目（見本院卷一第138頁），惟曾於調解時請求（見板司簡調卷第89頁），且就被告此部分答辯表示同意（見本院卷一第221頁），堪認原告仍有於本件主張此部分賠償之真意。	1,000元
編號12	3樓前面房間門簾桿及門簾減失	6,500元（5,000元+安裝施工費1,500元）		同意賠償，但應扣除折舊，且應由原告舉證實際損害金額。但應扣除使用20年之折舊。	被告於113年1月13日律師函中同意賠償2,000元（見本院卷一第57至58頁）	0元
編號13	全棟油漆	100,000元		近20年房屋之油漆乃自然老舊耗損，非被告故意毀損，恕難賠償。		0元
	共計	298,259元（原告聲明金額僅297,259元）		-	-	12,070元