

臺灣新北地方法院三重簡易庭簡易民事判決

111年度重簡字第186號

原告 東成德記實業股份有限公司

法定代理人 薛吳雪

訴訟代理人 薛樹仁

被告 大智國際人力仲介有限公司

法定代理人 張添勇

訴訟代理人 林義璋

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國111年3月29日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬零柒佰柒拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十五，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：緣原告為址設新北市○○區○○路0段00巷00弄0
號之廠房所有權人，被告於民國110年4月間向原告表示欲自
110年5月1日起承租上址4樓，面積約185坪作為外勞宿舍，
租賃期間1年，每月租金新臺幣（下同）73,500元。詎被告
不斷拖延簽訂書面租約，其後突於110年8月26日向原告表示
希將租賃期間改為6個月即至110年10月31日止，並要求原告
放棄提早解約之一個月租金之賠償金，原告同意之，惟被告
仍繼續拖延簽訂書面契約。嗣被告於110年9月起開始陸續搬
遷，並於110年10月20日通知原告於110年10月25日進行交還
系爭房屋之驗收。然原告於點交當日發現系爭房屋樓梯間有
垃圾尚未清運處理、23張床具及脫水機1台尚未移走、屋內

01 牆壁塗鴉和貼紙尚未清除、廁所洗手台嚴重堵塞及18扇鋁窗
02 及窗框因被告安裝冷氣而遭破壞或遺失等情，故被告應賠償
03 回復原狀修繕費及給付積欠之租金、水電費等費用。茲請求
04 項目如下：1. 110年10月份租金73,500元。2. 110年5月27日
05 起至9月30日之水費17,724元。3. 110年7月26日起至10月25
06 日之電費131,180元。4. 鋁窗修繕費用88,200元。5. 清潔費
07 用70,875元、垃圾清運26,250元。6. 機車停車費10,000元。
08 以上費用合計為417,729元。為此，爰依租賃契約之法律關
09 係提起本件訴訟，併為聲明：被告應給付原告417,729元。

10 二、被告則請求駁回原告之訴，並以：被告前向訴外人嘉陞興業
11 有限公司（以下簡稱嘉陞公司）承租系爭房屋，租期自101
12 年5月1日起至110年4月30日止，嗣租期屆至前，系爭房屋之
13 屋主即原告表明將自行出租，不再透過二房東即嘉陞公司簽
14 約。嗣三方於110年4月間曾共同開會達成共識，由被告直接
15 與原告簽約，嘉陞公司收取之押租金210,000元即逕轉原
16 告，日後相關權利義務即由原告與被告協商處理，是自110
17 年5月起，被告即按月給付租金73,500元匯款予原告。惟因
18 正式書面租約尚未簽署，原告與被告之員工即訴外人吳培龍
19 就租約細節進行磋商，然原告希望能調整部分租約條件，但
20 始終未能達成共識，嗣因新冠肺炎疫情擴大，被告不得不提
21 前終止租約，並於110年9月底清空交還租賃標的物。詎原告
22 竟以被告公司未結算水電費用、電單車充電租金、鋁窗復
23 原、清潔、垃圾清運等費用為由，要求被告給付417,909
24 元。惟依據被告與嘉陞公司租約第4條約定：「乙方如不繼
25 續承租，甲方應於乙方將交還租賃物及遷出後一次無息退還
26 押租保證金予乙方。…」、第7條約定：「乙方於租期屆滿
27 不再續約時，應即日將租賃物依退租時現狀交還甲方…」及
28 備註事項（三）「…甲方於乙方搬遷完畢歸還乙方押金貳拾
29 壹萬元整。…」，故被告以現況退租並無義務回復原狀。
30 況系爭房屋已很老舊，被告是沿用原先的冷氣窗裝設冷氣，
31 鋁窗變形、破掉並非被告所破壞，有些係屬自然損壞，不應

01 由被告負擔；另被告退租時已將系爭房屋全部清除乾淨，不
02 應有清潔費及垃圾清理費之支出，而現場遺留之床具係木
03 床，被告使用者為鐵床，當初承租時係現況出租，故亦為現
04 況退租，故原屬出租人之物品即會保留下來；又停車費部分
05 係外勞自行自嘉陞公司承租，並非被告，不應由被告負擔。
06 又被告與原告就新租約條件既未完成簽署，自應按原租賃條
07 件繼續履行，被告依約僅應負擔110年5月至9月底之水電費
08 用至多僅144,288元（水費17,724元及電費131,180元，本院
09 按：合計金額應為148,904元），其餘費用均與被告公司無
10 涉，而前開水電費用與押租金210,000元相抵扣，原告尚應
11 歸還被告65,712元等語置辯。

12 三、本件原告主張兩造間就系爭房屋自110年5月1日起即有租賃
13 關係存在，每月租金為73,500元，被告已支付110年5月份至
14 9月份之租金予原告，嗣被告通知原告將搬離系爭房屋，兩
15 造於110年10月25日辦理點交，被告尚積欠水費17,724元、
16 電費131,180元等事實，業據其提出兩造間通訊軟體LINE對
17 話內容、110年5月至9月租金入帳明細及統一發票、110年9
18 月、11月水費單（計費期間：110年5月27日至110年7月29
19 日、110年7月30日至110年9月28日）、110年9月、10月、11
20 月電費單（計費期間：110年7月26日至110年8月24日、110年
21 8月25日至110年9月23日、110年9月24日至110年10月24日）
22 等件為證，復為被告所不爭執，堪信為真實。另原告主張被
23 告尚應給付110年10月份租金、機車停車費、鋁窗修繕費
24 用、清潔費用、垃圾清運費用等情，則為被告所否認，並以
25 上開情詞置辯。茲論述如下：

26 (一)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
27 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃
28 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物
29 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
30 此限，民法第432條定有明文。又負損害賠償責任者，除法
31 律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原

01 狀；該項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，
02 以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項亦定有明文。次
03 按當事人主張有利於己之事實者，就該事實應負舉證之責，
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。又如當事人已證明受有
05 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
06 一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第220條第2項
07 固定有明文。惟揆其立法旨趣係以在損害已經被證明，而損
08 害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人
09 因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現所
10 設之規範，用以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護。該
11 條項之規定，性質上乃證明度之降低，而非純屬法官之裁量
12 權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範圍內提出證
13 據，俾法院得本於當事人所主張一定根據之事實，綜合全辯
14 論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當之酌
15 定。

16 (二)茲就原告請求之項目及金額審酌如下：

17 1. 關於水費17,724元、電費131,180元部分：

18 原告此部分請求，為被告所不爭，洵屬有據，應予准許。

19 2. 關於110年10份租金部分：

20 原告主張被告尚積欠110年10月份租金73,500元等語，被告
21 則以前揭情詞置辯。經查，依原告所提出兩造間通訊軟體
22 LINE對話內容，被告承辦人於110年8月26日向原告承辦人表
23 示：「我們合約簽到10/31，所以並沒有提出解約的問題」，原告承辦人表示：「OKEY」；嗣被告承辦人復於110
24 年9月1日表示：「客戶東貝已經決定並通知外勞10/31日前
25 搬出宿舍。業主指示出台，後續就好處理了。」，原告承辦
26 人回覆：「所以你們是要租到10/31嗎？」，被告承辦人隨
27 即表示：「是的」，堪認兩造就系爭房屋租賃期間合意約定
28 至110年10月31日止。而被告就其已有向原告表示將於110年
29 9月30日終止系爭租約，並未提出任何證據舉證以實其說。
30 則系爭租約於110年10月31日前既仍有效存在，縱認被告自
31

行於110年9月間搬離，惟仍負有給付110年10月份租金之義務，故原告請求被告應給付110年10月份租金73,500元，自屬有據，應予准許。

3. 關於鋁窗修繕費用、清潔費及垃圾清理費部分：

(1) 鋁窗修繕費用：

原告主張18扇鋁窗及窗框因被告安裝冷氣而遭破壞或遺失，故被告應賠償鋁窗修繕費共計88,200元等語。被告則以前揭情詞置辯。查觀諸原告所提出系爭房屋鋁窗等相關設備照片觀之，確實有缺損之情形，顯非僅係因時間經過而生自然耗損之損害，固堪認被告確實有未以善良管理人之注意保管系爭房屋。惟原告雖主張鋁窗修繕費用為88,200元云云，然並未提出任何修繕費用之證明舉證以實其說，至雖有關於20檯氣密窗、1檯機電房氣密窗及1塊樓梯窗戶換玻璃等工程之估價單，惟記載總價為84,655元，品項部分亦難遽指即為18扇鋁窗及窗框之修繕費用，況該紙估價單並無任何廠商或製單者之記載，自難信為真正。是以，原告既未能舉證證明其前揭所受損害數額，則其逕主張被告應賠償鋁窗修繕費88,200元，洵屬無據，不應准許。

(2) 清潔費用及垃圾清運費用部分：

原告主張系爭房屋屋內牆壁塗鴉和貼紙尚未清除、23張床具尚未移走，樓梯間有垃圾尚未清運處理，故被告應賠償清除貼紙、殘膠清潔費用30,000元、床組清運費用40,875元及垃圾清運費用26,250元等語。被告則以上開情詞置辯。經查，觀諸原告所提出系爭房屋屋內牆面及門板之照片，確實有多處貼紙、殘膠並未清除，足見被告確實有未以善良管理人之注意保管系爭房屋。又原告雖主張清除貼紙、殘膠清潔費用為30,000元云云，並提出費用估算表為據，惟觀諸該品項之估價，乃為「窗戶清洗～含牆面塗鴉～門板殘膠貼紙清除」，然窗戶清洗非屬被告應負回復原狀之範圍，且應屬此項目之主要施作部分，故本院審酌後認原告應賠償之系爭房屋牆面塗鴉和殘膠貼紙清除之回復原狀費用應以該品項費用

01 之4分之1為當。故原告就此部分費用得請求被告賠償7,500
02 元。再查，關於床組部分，兩造雖互主張為對方所有，並無
03 清運義務云云。惟參諸一般房屋租賃實務，租賃物內倘有出
04 租人提供或留置之相關設備，於租賃契約均會明確載明品
05 項、數量，以使租賃雙方於租賃契約終止時得以確認租賃物
06 內原有相關設備有無短少或應否賠償暨承租人應騰空遷讓之
07 範圍等事宜，以明租賃雙方之權利義務。而觀諸被告所提出
08 其原與嘉陞公司簽訂之租賃合約書，並無關於系爭房屋內原
09 放置有木床床組之記載，又被告復未提出其他證據舉證證明
10 上開床組於其承租當時即放置於租賃物內，則被告於返還租
11 賃物予出租人時，自有將屋內所有床組遷出清空之義務，是
12 被告前開所辯，自不足採。又原告主張床組清運費用為
13 40,875元，業據提出三林工程公司報價單1紙為證。是原告
14 此部分請求，洵屬有據，應予准許。又查，原告固主張垃圾
15 清運費用為26,250元云云，惟並未提出任何證據舉證以實其
16 說，而其固提出工程估算表，然其上所載廢棄物清運費用為
17 26,000元，已有未合，且衡諸工程實務，承攬工程之施作過
18 程中本會產生相關工程廢棄物，則上開廢棄物清運費用既列
19 載在工程估價單內，能否逕認即係原告所指清運屋內樓梯間
20 垃圾之費用，尚非無疑。此外，原告復未提出其他證據舉證
21 以實其說。是以，原告主張被告應賠償垃圾清運費26,250
22 元，洵屬無據，不應准許。

23 4. 關於機車停車費部分：

24 原告固主張被告應給付機車停車費10,000元云云，惟已為被
25 告所否認，原告復未提出任何證據舉證以實其說，是原告此
26 部分請求，洵屬無據，不應准許。

27 5. 從而，原告得請求被告給付之金額共計為270,779元（計算
28 式：110年10月份租金73,500元＋水費17,724元＋電費131,1
29 80元＋貼紙殘膠清潔費用7,500元＋床組清運費用40,875元
30 ＝270,779元）

31 四、末按當事人互相表示意思一致而成立契約者，除法律另有規

01 定，或契約另有約定外，僅於上開特定當事人間發生法律上
02 之效力。乃債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人
03 得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此
04 為債之相對性原則（最高法院96年度台上字第1809號判決意
05 旨參照）。本件被告固抗辯：被告前係向嘉陞公司租賃系爭
06 房屋，租期至110年4月30日止，其後由屋主即原告自行出
07 租，三方於110年4月間曾共同開會達成共識，原嘉陞公司收
08 取之押租金21萬元逕轉原告，故被告應支付之費用應自押租
09 金抵扣云云，惟原告則主張：押租金是嘉陞公司依與被告間
10 之租賃契約收取的，現仍在嘉陞公司處等語。查被告就兩造
11 與嘉陞公司已達成三方協議，由嘉陞公司將其向被告收取之
12 押租金21萬元，逕轉為被告向原告承租之押租金一節，並未
13 提出任何證據舉證以實其說，而嘉陞公司與原告既屬不同之
14 權利主體，尚難謂有沿用被告與嘉陞公司間原簽訂之租賃契
15 約內容可言，則基於債之相對性原則，被告既係依其與嘉陞
16 公司間之租賃契約而交付押租金21萬元，自僅得向嘉陞公司
17 請求返還，亦僅得由嘉陞公司對被告主張租賃期間債務之抵
18 充，被告尚不得以之對抗原告。從而，被告對原告自無其所
19 述之押租金抵充債權之存在，被告此部分所辯，洵非可採。

20 五、綜上所述，本件原告依據兩造間租賃契約之法律關係，請求
21 被告給付270,779元，為有理由，應予准許；逾此部分之請
22 求，為無理由，應予駁回。

23 六、本判決原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之
24 判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假
25 執行。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之
27 證據，均核與本件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加
28 論述，附此敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日
31 三重簡易庭 法 官 王士珮

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 111 年 4 月 29 日

06 書記官 楊家蓉