

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1117號

原告 洪志清

訴訟代理人 曾宿明律師

被告 張任俠

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,330元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國102年5月19日將門牌號碼臺北市○○區○○街000號1樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告作為診所使用（下稱系爭租約）。系爭租約經兩造二度續約後，於112年12月31日因租期屆滿而終止，惟被告返還系爭房屋時，未將鐵捲門上油漆及診所資訊除去，且被告將騎樓塑膠天花板拆除，與出租時原告交付屋況不符。被告返還系爭房屋時未回復原狀，致原告支出整修費新臺幣（下同）126,840元，應予賠償。爰擇一依租賃契約第5條約定、民法第432條第2項前段規定，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告126,840元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告則以：兩造簽訂系爭租約及歷次續約時，均約定採現況交屋方式返還系爭房屋，原告於112年12月31日點交時對此亦無異議，已在點交表（即簽收證明）上簽名確認；依房屋租賃實務，回復原狀係指承租人應以合於契約應有狀態返還，建築物本身或其他裝潢、設施隨時間經過，本有折舊及自然耗損，如係出租供他人營業店面，更均由後手承租者就房屋現狀裝潢整修，原告以未回復原有狀態請求賠償，有違誠信；天花板部分係原告要求被告拆除，而鐵捲門本身有自然耗損；系爭房屋騎樓天花板及鐵捲門耐用年限分別為7年

01 及10年，被告返還系爭房屋時距離102年訂立系爭租約時，
02 已逾10年，該天花板及鐵捲門應予折舊而無價值等語，資為
03 抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判
04 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 （一）經查，原告於102年5月19日將系爭房屋出租予被告作為診
07 所使用；系爭租約經兩造二度續約後，於112年12月31日
08 因租期屆滿而終止；被告返還系爭房屋時，未將鐵捲門上
09 油漆及診所資訊除去，且被告將騎樓塑膠天花板拆除，與
10 出租時原告交付屋況不符；原告支出整修費126,840元等
11 事實，有房屋租賃契約、照片、Google地圖街景照片、報
12 價單在卷可稽，復為被告所不爭執，自堪信為真實。

13 （二）按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有
14 生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致
15 租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法
16 或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損
17 者，不在此限。民法第432條定有明文。系爭租約第5條約
18 定：「危險負擔：乙方（按即被告）應以善良管理人之注
19 意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方
20 之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」此有房屋租賃
21 契約在卷可佐（見本院卷第37頁）。

22 （三）本件原告不否認被告已於112年12月31日將系爭房屋返還
23 原告，且原告已於同日在載有「今（點）交付（物）如
24 下：租賃標的物（設台北市○○區○○街000號一樓）
25 （現況交屋）。」等語之簽收證明上簽名，有該簽收證明
26 在卷可按（見本院卷第79頁），可見原告已有承認現況交
27 屋之意。原告雖主張其已當場對屋況表示異議乙節，並提
28 出當日點交時之錄音及譯文為證（見本院卷第121頁至第
29 24頁），考諸上開錄音及譯文內容，可知原告配偶雖於點
30 交過程中指出系爭房屋鐵捲門上油漆及診所資訊未除去乙
31 事，惟原告及其配偶均未提及關於騎樓塑膠天花板部分。

01 而上開錄音及譯文所示對話，均係原告在簽收證明上簽名
02 前發生，原告在上開對話後既仍在簽收證明上簽名確認現
03 況交屋，應認其最終仍有承認受領之意。此由原告將簽收
04 證明上「請出租人務必於七日內返還予承租人押租金」意
05 旨刪除，惟保留「現況交屋」意旨，亦可證明。原告既承
06 認被告交付返還系爭房屋，自不得請求被告賠償整修鐵捲
07 門、騎樓塑膠天花板費用。

08 四、綜上所述，原告依租賃契約第5條、民法第432條第2項前段
09 規定，請求被告給付原告126,840元，及自起訴狀繕本送達
10 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理
11 由，應予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
13 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為原
15 告敗訴判決，爰依職權確定訴訟費用額為1,330元（第一審
16 裁判費），應由原告負擔。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
18 士林簡易庭 法 官 歐家佑

19 以上正本證明與原本無異。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應
21 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
22 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
24 書記官 王若羽