

臺灣臺北地方法院小額民事判決

115年度店小字第332號

原告 新北市住宅及都市更新中心

法定代理人 陳純敬

訴訟代理人 劉炳烽律師

被告 高宥諭

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣30,763元，及自民國115年4月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣619元，並加計自本判決確定之翌日起至清償日止給按週年利率5%計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣30,763元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

理由要領

一、原告主張：原告為門牌號碼新北市○○區○○路000號12樓之5房屋（下稱系爭房屋）之新北市「新店央北青年社會住宅」管理單位，被告前向原告承租系爭房屋，約定租期自民國111年9月1日起至113年8月31日止，租金每月新臺幣（下同）11,900元，押金11,900元，並簽訂新店央北青年社會住宅租賃契約書（下稱系爭租約），詎被告於114年3月15日返還系爭房屋時，積欠如附表一所示之水、電、瓦斯費，共計2,586元，以及未依約定完成屋況復原，僅以切結書（下稱系爭切結書）同意由原告代為處理如附表二所示之項目及金

01 額，共計83,812元，扣除押金11,900元，應付總金額為74,4
02 98元（計算式：2,586+83,812-11,900=74,498），爰依不當
03 得利、侵權行為、系爭租約法律關係，請法院擇一為判決等
04 語。並聲明：被告應給付原告74,498元，及自起訴狀繕本送
05 達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息、請依職
06 權宣告假執行。

07 二、被告答辯：不爭執系爭切結書，但所謂「依原點交狀況」返
08 還，並非要求承租人回復至原出租狀態；至被告應負擔之項
09 目及金額，僅爭執「戶內清潔及垃圾清運」、「牆面油
10 漆」、「冷氣室內外機清洗（三台）」、「櫥櫃水槽下方櫃
11 體吸水變形更換及抽屜門損傷更換」，均僅有發票，未見說
12 明處理情形、範圍、數量、計價等，亦未證明是否為被告行
13 為所導致，如屬自然耗竭者，不應由被告負擔等語。並聲
14 明：請求駁回原告之訴。

15 三、本院得心證之理由：

16 (一)經查，原告主張之事實，業據其提出與所述相符之公證書、
17 系爭租約、身分證件、系爭切結書、存證信函、屋況檢查
18 表、水電費收據、瓦斯費發票（見本院卷第11頁至第47
19 頁）、處理如附表二所示之項目單據、照片、估價單（見本
20 院卷第49頁至第65頁、第137頁至第156頁）等件為證，且被
21 告不爭執系爭租約及系爭切結書（見本院卷第117頁至第118
22 頁），以及不爭執原告部分提出之項目（見本院卷第168
23 頁），先予說明。

24 (二)水、電、瓦斯費（附表一）及「113年8月租金逾期滯納金」
25 （附表二編號1）：

26 1.按系爭租約第3條第2項約定：「乙方逾期不繳者，應依下列
27 約定加收逾期違約金…1、逾期繳納未滿一個月者，照該期
28 欠額加收百分之二」、第10條約定：「租期屆滿或租賃契約
29 終止時，乙方應…將租金、水、電、瓦斯費、網路電信等或
30 其他依約應繳納之費用全數繳清並檢附相關證明予甲
31 方…」、第16條約定：「本租約終止或期滿時，乙方應將租

01 金、水、電、瓦斯費及停車場租金（若有承租）繳清…」。

02 2.本件原告主張被告積欠如附表一所示之水、電、瓦斯費，共
03 計2,586元，及附表二所示之「113年8月租金逾期滯納金」2
04 38元等部分，雙方既已約定，且為被告所不爭執（見本院卷
05 第168頁），是原告請求應予准許。

06 (三)按系爭租約第10條約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，乙
07 方應即將房屋依原點交狀況返還甲方…」、「前項房屋之返
08 還…以恢復承租點交時原狀為準」（見本院卷第15頁）。本
09 件原告主張被告未依上開約定完成屋況復原，原告即代為處
10 理，支出如附表二編號2至19所示之項目及金額，並請求被
11 告賠償，就此本院審酌如下：

12 1.「戶內清潔及垃圾清運」部分（附表二編號2）：

13 (1)按系爭租約第10條約定：「租期屆滿或租賃契約終止時，乙
14 方應…清空私人家具及物品…」、系爭租約第16條約定：

15 「本租約終止或期滿時…除甲方所附傢俱及設備外，將房屋
16 騰空點交甲方接管…」、「乙方依前項規定交屋，屋內如留
17 有物品，乙方同意均放棄物品所有權，視為廢棄物任由甲方
18 處理，並應給付甲方為處理該物品所支出之費用」。

19 (2)本件原告主張被告未復原屋況，留有物品，故依照合約遺留
20 物處理，有清潔及垃圾清運費用之支出，被告固辯稱原告僅
21 出具發票，未提出事證證明實際需清潔及垃圾清運之情形、
22 如何計價、清運數量等云云，惟系爭租約之契約關係確實存
23 在，而就履行上開騰空義務而言，業經特別約定，除原告所
24 附傢俱及設備外，均需清空，原告為債權人，業提供照片證
25 明系爭房屋確實有污損、遺留物及施作清潔、垃圾清運工程
26 之過程（見本院卷第141頁至第156頁），此部分原告業已為
27 充足舉證，被告則未提出反證證明原告提出之本證有何不實
28 之處，是本院無從為被告有利之認定，原告請求，尚屬有
29 據。

30 2.「抽油煙機長方形燈板、三叉油杯、瓦斯爐爐架」、「廚房
31 及浴室排水孔缺防臭落水頭」、「浴簾更換」部分（附表二

編號13、17、19)：

(1)按系爭租約第7條約定：「房屋或附屬設備損壞而有修繕之必要時，應報修後由出租人負責修繕。但租賃雙方另有約定、習慣或可歸責於承租人之事由者，不在此限。屋內耗材如燈管、燈泡（含浴室、客廳、房間、陽台、及烘碗機）、濾網、電池等，如自簽訂本契約日起一個月內損壞而有更換必要者，應由出租人負責，惟可歸責於承租人之事由者，不在此限；一個月到期後，屋內耗材之更換、修繕責任概由承租人負擔…」。

(2)經查，抽油煙機燈板之燈泡，與一般照明用燈泡相同，有使用壽命，三叉油杯與瓦斯爐架等，因長期承受高溫，有生鏽、掉漆、變形或塑膠脆化等問題；廚房及浴室排水孔之防臭落水頭、浴簾，則為長期接觸水氣，均屬需要定期更換之消耗品，而就消耗品之更換，業經特別約定，自簽訂系爭租約1個月後，由承租人即被告負擔，且被告亦不爭執（見本院卷第168頁），請求應予允許。

3.「牆面油漆」、「主臥及次臥室窗簾送洗」、「客廳窗簾更換及次臥室壁勾斷裂更換」、「冷氣室內外機清洗（三台）」、「人造石檯面缺角復原」、「櫥櫃水槽下方櫃體吸水變形更換及抽屜門損傷更換」、「單人床架及床頭板更換」、「缺客廳冷氣遙控器」、「陽台落地門窗缺磁扣1顆」、「落地窗紗門損傷更換」、「馬桶坐墊無緩降功能更換」、「信箱鎖更換」、「大門及主臥室鑰匙」、「磁扣缺2顆」等部分：

(1)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。民法第423條及第429條第1項定有明文；次按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人違反前項義務，致租賃物毀

01 損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物之性
02 質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此
03 限，民法第438條第1項、第432條第1項前段及第2項亦定有
04 明文；又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定
05 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
06 務，然所謂回復原狀，除當事人有特別之約定外，係指承租
07 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
08 益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一
09 般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返
10 還，而非回復租賃物之原有狀態。此乃因房屋隨著時間之經
11 過，建築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具
12 等），本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃
13 物之原有狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。

14 (2)「牆面油漆」、「主臥及次臥室窗簾送洗」、「冷氣室內外
15 機清洗（三台）」、「櫥櫃水槽下方櫃體吸水變形更換及抽
16 屜門損傷更換」部分（附表二編號3、4、6、8）：

17 ①牆面油漆、窗簾送洗及清洗冷氣室內外機等，非涉及設備損
18 壞維修或更換，均屬設備之維護行為，系爭租約既未特別約
19 定，依前揭意旨，應屬出租人之責任，承租人於租賃期間，
20 自得要求出租人於租賃關係存續中，保持租賃物合於約定使
21 用、收益之狀態，並不因租賃關係是否存續而異，否則出租
22 人拒不履行，即得於租賃結束後，全部轉嫁承租人負擔，與
23 事理有違。是以，被告於租賃期間，本得請求原告維護牆
24 面、冷氣及窗簾，本為原告之義務，租約結束後，仍不應由
25 被告負擔，此部分請求，洵屬無據。

26 ②櫥櫃部分，本件原告主張被告僅承租2年半，櫃水槽下方櫃
27 體吸水變形及抽屜門損傷，非自然耗損等語。惟查，非謂使
28 用方式較快耗竭物品耐久度，即屬「非正常使用」，蓋物之
29 使用，本即因多種因素而異（如使用頻率），只要非蓄意破
30 壞，難執為屬非正常使用之消耗；且任何物品均有壽命，原
31 告亦自承本件財物均約使用2、3年（見本院卷第131頁至第1

32頁），亦達一般家具汰換期限；縱認物品在特定條件下，可能有較久之使用年限，仍須考量建物自身條件（如建物若地處濕氣較重區域，如系統櫃之類家俱，使用年限即可能降低）等，以上均非被告所應負責部分。是以，既維持櫥櫃功能，依前揭意旨，既同屬原告責任，自應由原告負舉證責任，原告雖提供維修估價單及維修前後照片，稱證明確實有污損及損壞（見本院卷第141頁至第156頁），惟而原告並未舉證排除上開非被告所應負責部分，並證明損壞係因被告於承租期間之故意或過失行為所造成，本件被告業爭執不可歸責於己（見本院卷第124頁），是本院無從為原告有利之認定，此部分請求，仍屬無據。

(3)「客廳窗簾更換及次臥室壁勾斷裂更換」、「人造石檯面缺角復原」、「單人床架及床頭板更換」、「缺客廳冷氣遙控器」、「陽台落地門窗缺磁扣1顆」、「落地窗紗門損傷更換」、「馬桶坐墊無緩降功能更換」、「信箱鎖更換」、「大門及主臥室鑰匙」、「磁扣缺2顆」部分，分述如下：

①磁扣、鑰匙、遙控器等物品，通常為出租人所附物品，如同所附傢俱及設備一般；陽台落地門窗之磁扣，常理而言，磁性應不會減損或消失，是依前開意旨，於租賃之實務中，承租人應於租賃結束後歸還出租人或復原，被告亦不爭執（見本院卷第168頁），請求應予允許。

②客廳窗簾、臥室壁勾、床架及床頭板、馬桶坐墊無緩降功能、信箱鎖、落地窗紗門（含矽利康）等部分，為更換新品，而人造石檯面缺角復原部分，則為修復，目的均屬維持設備功能，依前開意旨，應屬原告責任，本應由原告負舉證責任，證明是否可歸責被告，惟被告並不爭執（見本院卷第168頁），是請求亦應予允許。

③另按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。民法第196條定有明文。而物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限，例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院77年度第

9次民事庭會議決議可資參照）。依原告所述，可知上開物品均非新品，自不得逕予以新品之市價予以賠償，應予折舊。司法實務上針對折舊，通常係依固定資產耐用年數表所載年數進行折舊，然該表並無上開物品項目，其餘項目亦差異甚大，無法比附援引，是相關折舊數額僅能由法院依職權酌予認定，本件原告業自承財物均約使用2、3年（見本院卷第131頁至第132頁），則依本院調查之結果，並考量日常使用情況、使用頻率、各種情境等下之耐受性，認應酌予扣除部分折舊，故原告就上開物品，得請求範圍如下：

a. 遙控器、落地門磁扣、鑰匙、磁扣等物品（附表二編號10、11、16、18），客廳冷氣遙控器560元（計算式： $700 \times 0.8 = 560$ ）、陽台落地門窗磁扣567元（計算式： $630 \times 0.9 = 567$ ）、大門及主臥室鑰匙261元（計算式： $290 \times 0.9 = 261$ ）、磁扣之損失360元（計算式： $400 \times 0.9 = 360$ ）之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予駁回。

b. 客廳窗簾、臥室壁勾、床架及床頭板、落地窗紗門（含矽利康）、馬桶坐墊緩降功能、信箱鎖等物品（附表二編號5、9、12、14、15），考量上因素，依職權酌予認定，應折舊30%為宜，是客廳窗簾、臥室壁勾1,985元（計算式： $2,835 \times 0.7 = 1,985$ ，小數點4捨5入）、床架及床頭板2,646元（計算式： $3,780 \times 0.7 = 2,646$ ）、落地窗紗門（含矽利康）4,190元（計算式： $5,985 \times 0.7 = 4,190$ ，小數點4捨5入）、馬桶坐墊緩降功能1,271元（計算式： $1,815 \times 0.7 = 1,271$ ，小數點4捨5入）、信箱鎖280元（計算式： $400 \times 0.7 = 280$ ）之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予駁回。

c. 人造石檯面缺角復原部分，依性質主要應為人工服務，其費用應屬工資，單據亦僅工資項目（見本院卷第57頁），工資無須折舊，是原告得請求被告賠償之金額為3,150元。

(四)綜上，本件原告得請求被告給付之金額，為附表一所示費用，合計2,586元（計算式： $551 + 28 + 512 + 582 + 233 + 640 + 40 = 2,586$ ），以及附表二「本院判准金額」欄位所示金額，合

計40,077元（計算式：238+22,575+0+0+1,985+0+3,150+0+2,646+560+567+4,190+1,400+1,271+280+261+265+360+329=40,077），扣除押金11,900元，共計30,763元（計算式：2,586+40,077-11,900=30,763），於此範圍原告請求為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予駁回。

(五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告併請求自本件起訴狀繕本送達之翌日即115年4月25日（見本院卷第89頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

四、從而，原告依據系爭租約之法律關係，請求被告給付原告30,763元，及自115年4月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，於此範圍原告請求為有理由，應予准許，逾此範圍為無理由，應予駁回。至於原告另引用民法不當得利、侵權行為等規定作為請求權基礎，因原告係請求法院擇一為判決，就其餘請求權基礎不另為認定。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第436條之20規定，應依職權就原告勝訴部分宣告假執行，原告假執行之聲請不另准駁，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據與調查證據聲請，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

依職權確定訴訟費用額為1,500元，依勝敗比例，由被告負擔619元，餘由原告負擔。

中華民國 115 年 7 月 29 日
臺灣臺北地方法院新店簡易庭
法官 陳紹瑜

上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（231204新北市○○區○○路0段000號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），並表明上訴理由（上訴理由應表明：一、原判決所違背之法令及其具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

若提起上訴，應繳納新臺幣2,250元之上訴裁判費。

中華民國 115 年 7 月 29 日
書記官 涂寰宇

附表一（數字均為新臺幣元）

種類	繳費憑證計費期間	金額
電費	114年01月10日-114年03月11日	551
電費	114年03月12日-114年03月15日	28
水費	113年10月18日-113年12月13日	512
水費	113年12月14日-114年02月18日	582
水費	114年02月19日-114年03月15日	233
瓦斯費	114年01月04日-114年03月03日	640
瓦斯費	114年03月04日-114年03月15日	40
小計		2,586元

附表二（數字均為新臺幣元）

編號	項目	請求金額	本院判准金額
1	113年8月租金逾期滯納金	238	238

2	戶內清潔及垃圾清運	22,575	22,575
3	牆面油漆	14,700	0
4	主臥及次臥室窗簾送洗	800	0
5	客廳窗簾更換及次臥室壁勾 斷裂更換	2,835	1,985
6	冷氣室內外機清洗(三台)	8,820	0
7	人造石檯面缺角復原	3,150	3,150
8	櫥櫃水槽下方櫃體吸水變形 更換及抽屜門損傷更換	14,700	0
9	單人床架及床頭板更換	3,780	2,646
10	缺客廳冷氣遙控器	700	560
11	陽台落地門窗缺磁扣1顆	630	567
12	落地窗紗門損傷更換(落地 窗玻璃矽利康填補)	5,985	4,190
13	抽油煙機更換長方形燈板× 1、三叉油杯×2、瓦斯爐更 換爐架×2	1,400	1,400
14	馬桶坐墊無緩降功能更換	1,815	1,271
15	信箱鎖更換	400	280
16	大門及主臥室鑰匙	290	261
17	廚房及浴室排水孔缺防臭落 水頭	265	265
18	磁扣缺2顆	400	360
19	浴簾更換	329	329
小	計	83,812	40,077
減	扣		11,900
合	計		28,177