臺灣臺中地方法院民事判決

115年度中原簡字第24號

原　　告　星鴻股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳宗霖

訴訟代理人　余立安

被　　告　高梓瑩

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國115年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告公司以租賃住宅包租為業，於民國112年9月22日與門牌號碼臺中市○區○○街000號房屋(下稱系爭房屋)之所有權人即訴外人歐政廷簽訂「社會住宅包租契約書」，並於同日與有租屋需求之被告簽立「社會住宅轉租契約書」(下稱系爭租約)，租賃期間自112年9月25日起至115年9月24日止，雙方約定每月租金新臺幣(下同)24000元，應於每月25日前以轉帳方式繳付，押租金兩個月計48000元，並經公證在案。系爭租約於114年6月3日提前終止，被告於114年7月15日未經原告點交即返還房屋搬遷離去，積欠114年2月25日起至114年6月3日止租金103200元，114年2月25日起至114年7月15日止水費980元、電費1312元、瓦斯費459元，合計139551元。另原告於114年7月15日終止日時發現系爭房屋內附表所示附屬設備受有損壞，原告經估價並先墊付費用為41250元。而被告遲延至114年7月15日騰空遷出交還房屋，依　　系爭租約第14條第3項約定，應給付114年6月4日至114年7月

15日止，使用房屋之不當得利及懲罰性違約金67200元，扣抵押租金48000元後，爰請求被告給付166401元，及自起訴

狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：兩造租賃關係已於114年5月24日合意提前終止，被告並於24日前搬離系爭房屋，被告於搬離當日已清空個人物品及垃圾，並將鑰匙留置於現場。其後原告亦曾要求被告返回現場進行整理及清潔，被告亦有配合處理，足認原告已實際收回房屋使用及管理權。被告於承租期間係正常使用，所生牆面髒污、五金鬆脫、門片耗損等情形，均屬通常使用之耗損及折舊，不得請求被告負擔等語置辯，請求駁回原告之訴。

三、請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，有最高法院43年台上字第377號判例意旨可參。原告主張系爭租約於114年6月3日提前終止，被告於114年7月15日未經原告點交即返還房屋搬遷離去，積欠114年2月25日起至114年6月3日止租金103200元，114年2月25日起至114年7月15日止水費980元、電費1312元、瓦斯費459元，合計139551元之事實，業據被告所否認，且依被告所提出之LINE對話紀錄，原告表示：「我們解約日一樣為5/24(租金也是算到當天)」、「那在請房客這兩天先行拍攝水表電錶及瓦斯表去進行結清~」，是設若被告已於114年2月25日起積欠租金、水費、電費及瓦斯費未付，衡諸常情，原告理應向被告催討，豈有同意於114年5月24日解約，並由被告先行拍攝水表電錶及瓦斯表去進行結清之理。是原告主張被告積欠114年2月25日起至114年6月3日止租金103200元，114年2月25日起至114年7月15日止水費980元、電費1312元、瓦斯費459元，合計139551元之事實，即難採信。

四、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，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物之性質而定之方法

為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第438條第1項、第432條分別定有明文。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。原告主張其於114年7月15日終止日時發現系爭房屋內附表所示附屬設備受有損壞，經估價並先墊付費用為41250元之事實，固據其提出照片、單據等件為證，惟被告抗辯已於114年5月24日前搬離系爭房屋之事實，並提出114年5月13日與佳旺優質專業搬家公司LINE對話

紀錄為證，是附表所示附屬設備是否為被告損壞，已有疑義，且縱認為被告損壞，惟其尚屬居住正常使用範圍，依上開說明，原告自不負回復原狀之義務。從而，原告請求被告賠償附表所示附屬設備損壞墊付費用41250元，即無理由。

五、當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。原告主張被告114年6月4日至114年7月15日止使用房屋之事實，業據被告所否認，且被告抗辯已於114年5月24日前搬離系爭房屋之事實，並提出114年5月13日與佳旺優質專業搬家公司LINE對話紀錄為證，是原告依系爭租約第14條第3項約定，請求被告給付114年6月4日至114年7月15日止，使用房屋之不當得利及懲罰性違約金67200元，亦無理由。

六、綜上所述，原告請求被告給付166401元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

臺中簡易庭　法　官　劉正中

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　28　　日

書記官　黎欣樺