

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第3999號

原告 張聰明

訴訟代理人 連鳳翔律師

被告 但馬屋貿易有限公司

法定代理人 玉田浩司

被告 台灣牛陣有限公司

法定代理人 玉田浩司

上二人共同

訴訟代理人 吳欣達

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國110年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告但馬屋貿易有限公司應給付原告新臺幣壹萬參仟玖佰柒拾肆元，及自民國一〇九年十一月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告台灣牛陣有限公司應給付原告新臺幣捌仟參佰捌拾伍元，及自民國一〇九年十一月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟零捌拾元，其中新臺幣壹佰伍拾元由被告但馬屋貿易有限公司負擔，其中新臺幣玖拾元由被告台灣牛陣有限公司負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告但馬屋貿易有限公司、台灣牛陣有限分別以新臺幣壹萬參仟玖佰柒拾肆元、新臺幣捌仟參佰捌拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 原告原起訴請求被告各給付原告新臺幣(下同)177,250元，
03 及自民國109年9月1日起至清償日止按年息5%計算之利息(見
04 本院卷第13頁、第197頁)，嗣變更為請求被告但馬屋貿易
05 有限公司(下稱但馬屋公司)給付原告235,537元、被告台灣
06 牛陣有限公司(下稱牛陣公司)給付原告141,322元，及均自
07 109年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息(見本院
08 卷第147頁)，為民事訴訟法第255條第1項第3款所許，合先
09 敘明。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：原告原與被告牛陣公司簽訂房屋租賃契約(下稱
12 103年租約)，將臺北市○○區○○街000號1樓及地下1樓房
13 屋(下稱系爭房屋)出租予牛陣公司，原告於103年交屋時1樓
14 有廁所1套，租賃期間自103年6月1日起至106年8月31日止，
15 103年租約第8條僅有第1、2項約定，詎原告於107年7月13日
16 與被告但馬屋公司、牛陣公司續約時，在原告信任日商公司
17 注重誠信且被告聲稱僅係相同契約之續約情況下，被告刻意
18 在原告不知情下，私自增訂第8條第3項，以免除回復地板原
19 狀之責任。被告竟於109年8月31日租期屆滿後，積欠租期內
20 應由被告負擔之水費984元、電費20,289元、瓦斯費586元、
21 瓦斯復表費用500元未付，更不願將其擅自動工拆除之系爭
22 房屋1樓廁所恢復原狀，屋簷排水水槽遭破壞，天花板、地
23 板無法正常使用需重新鋪設，與103年當初交屋原狀不同，
24 故被告並未履行承租人義務完畢，為此依系爭租約第7條、
25 第8條、民法第431條第2項、民法遲延給付債務不履行損害
26 賠償，及民法第184條第1項之規定，請求被告負擔回復原狀
27 費用354,500元、水費984元、電費20,289元、瓦斯費586
28 元、瓦斯復表費用500元，總計376,859元，依但馬屋公司、
29 牛陣公司每月租金5萬元、3萬元之比例計算各應負擔之回復
30 原狀及水費等款項，被告但馬屋公司應負擔235,537元、牛
31 陣公司應負擔141,322元等語。並聲明：(一)被告但馬屋公司

01 應給付原告235,537元，及自109年9月1日起至清償日止，按
02 年息5%計算之利息。(二)被告牛陣公司應給付原告141,322
03 元，及自109年9月1日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：原告10餘年前購入系爭房屋後，多次出租予他人
06 經營餐廳使用，由承租人自行改裝裝潢。被告承租系爭房屋
07 當倉庫使用，沒有花錢改40年老房子結構的必要，被告沒有
08 任何改結構及破壞屋況之行為。被告承租期間從未遲繳租金
09 等，多次通知原告修繕漏水等，原告均未盡出租人修繕義
10 務。103年租約約定現況交還，被告沒有任何回復原狀之義
11 務，107年簽訂租約時，是原告要求增訂第8條第3項。被告
12 決定不續約後，即於109年6月通知原告視察屋況，原告於同
13 年7、8月間提出高達568,300元之報價單要求被告支付地下1
14 樓補強結構拆除復原之費用，發現此為原結構之後，原告於
15 同年9月底才又改要求復原廁所，但被告沒有變動廁所之行
16 為，原告之要求與租約不符。被告已依107年租約第8條第3
17 項約定除去地板混凝土，及依同條第2項約定現況交還系爭
18 房屋予原告。被告搬走後無法收到水電費單據，被告願意繳
19 被告應負擔之水電費。被告於109年8月31日搬離後，未見地
20 板等有任何問題，原告並無整修很快就將系爭房屋出租給第
21 三人(下稱後手承租人)，再由後手承租人自行裝潢施工，後
22 手承租人也改變了廁所位置及地板狀態等，原告所述無法正
23 常使用都與事實不符，後手承租人並已於110年1月間餐廳開
24 幕營業，原告要求被告支付回復原狀費用354,500元為無理
25 要求等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、查原告與被告牛陣公司於103年7月9日簽訂房屋租賃契約，
27 將系爭房屋出租予牛陣公司，租賃期間自103年6月1日起至
28 106年8月31日止，每月租金79,000元；原告於107年7月13
29 日，與被告但馬屋公司、牛陣公司分別簽訂房屋租賃契約各
30 1份(下合稱系爭租約)，租賃物為系爭房屋，租賃期間均係
31 自107年7月10日起至109年8月31日止，分別約定但馬屋公司

01 每月租金5萬元、牛陣公司每月租金3萬元等情，有原告提出
02 之公證書、房屋租賃契約書各3份附卷可稽(見本院卷第27至
03 57頁)，並為兩造所不爭執，堪信為真實。

04 四、得心證之理由：

05 (一)原告得請求被告給付水費、電費、瓦斯費、瓦斯復表費用：

06 原告主張被告應給付原告水費984元、電費20,289元、瓦斯
07 費586元、瓦斯復表費用500元，共計22,359元之事實，被告
08 當庭表示不爭執(見本院卷第205頁)，並有原告提出之臺北
09 自來水事業處記載用水計費期間109年7月17日至109年9月14
10 日之水費繳費憑證、台灣電力公司電更用電(中間抄表)登記
11 單、大台北瓦斯股份有限公司繳費憑證附卷可佐(見本院卷
12 第59至63頁)，堪可採信。是原告主張依被告2人之租金比例
13 計算，請求被告但馬屋公司給付原告其中13,974元($22,359 \times$
14 $5/8 = 13,974$ ，元以下4捨5入)，及請求被告牛陣公司給付原
15 告其中8,385元($22,359 \times 3/8 = 8,385$ ，元以下4捨5入)，洵屬
16 有據。

17 (二)原告不得請求被告給付回復原狀費用共354,500元：

- 18 1. 按「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
19 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。」「承租人
20 應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者
21 並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損
22 滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質
23 而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。
24 」民法第438條第1項、第432條分別定有明文。可知承租人
25 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
26 定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應依不
27 同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌
28 當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人訂立
29 租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承
30 租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物，故為營業
31 目的而承租店面空間者，除承租人進行大規模之改建，已影

響房屋之安全或結構，而超出合意之範圍或營業之必要者外，其他如安裝電話、冷氣、懸掛招牌或進行裝潢等措施，出租人即有容忍之義務。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（如牆面油漆、燈具），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，出租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆少有不必要重新裝潢或整修者，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（如於安裝新招牌時一併拆除舊招牌），此時如承租人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，即有違誠信原則。

2. 查原告與被告牛陣公司於103年7月9日簽訂房屋租賃契約，原告將系爭房屋出租予牛陣公司，租賃期間自103年6月1日起至106年8月31日止，每月租金79,000元，該103年租約第8條係記載：「改裝設施(一)乙方如擬在租賃房屋上裝設及加工者，…不可損害房屋結構及影響其安全。(二)交還租賃房屋時，乙方應清空並打掃乾淨，依現況交還，不得任意破壞。」，且遍觀原告與被告牛陣公司簽訂之103年租約全文，均無任何關於被告牛陣公司負有回復原狀義務之約定（見本院卷第33至37頁），堪認被告牛陣公司於103年租約租期106年8月31日屆滿時，僅負現況交還房屋之義務，並無回復原狀之義務，而被告但馬屋更非103年租約之承租人，原告於103年間交屋予被告牛陣公司之屋況乙節，與自107年7

01 月10日起才承租系爭房屋之被告但馬屋應完全無涉，原告主
02 張被告2人應回復103年當初交屋原狀云云，均無可採，是原
03 告以原告於103年交屋時1樓有廁所1套，被告2人應回復103
04 年當初交屋原狀為由，而依系爭租約第7條、第8條、民法第
05 431條第2項、民法遲延給付債務不履行損害賠償，及民法第
06 184條第1項之規定，請求被告2人依租金比例計算負擔回復
07 原狀費用354,500元，應屬無據。

- 08 3. 又查，原告於107年7月13日，與被告但馬屋公司、牛陣公司
09 分別簽訂房屋租賃契約各1份，租賃物為系爭房屋，租賃期
10 間均係自107年7月10日起至109年8月31日止，系爭租約第8
11 條係記載：「改裝設施(一)乙方如擬在租賃房屋上裝設及加工
12 者，…不可損害房屋結構及影響其安全。(二)交還租賃房屋
13 時，乙方應清空並打掃乾淨，依現況交還，不得任意破壞。
14 (三)若房屋有龜裂或損害之情，乙方應修繕回復完整；關於乙
15 方對於地板之補強，應於返還房屋時，除去地板之混凝土至
16 當初交屋原狀。」(見本院卷第43至57頁)。本件原告雖主
17 張：原告於103年交屋時1樓有廁所1套，被告擅自動工拆除
18 系爭房屋1樓廁所，屋簷排水水槽遭破壞，天花板、地板無
19 法正常使用需重新鋪設，與103年當初交屋原狀不同，故被
20 告並未履行承租人義務完畢云云，固提出屋簷、天花板、地
21 板照片影本數紙、聲明書、報價單、估價單各1紙為證，但
22 為被告所否認，並辯稱：被告沒有變動廁所之行為，也沒有
23 任何改結構及破壞屋況之行為等語，觀諸原告提出之屋簷、
24 天花板、地板照片既無拍攝日期，又僅為照片之黑白影本內
25 容不清晰(見本院卷第65至119頁)，且原告未舉證證明聲明
26 書、報價單、估價單各1紙之形式及實質為真正(見本院卷第
27 133、135、137頁)，報價單、估價單上亦未列有屋簷排水水
28 槽部分(見本院卷第135、137頁)，無從認定原告上述主張為
29 真實，難認系爭房屋於103年6月1日有1樓廁所，而於被告牛
30 陣公司103年6月1日起至106年8月31日承租期間，或於被告
31 但馬屋公司、牛陣公司107年7月10日起至109年8月31日承租

01 期間，動工拆除1樓廁所或有破壞屋簷排水水槽之行為，亦
02 難認承租期間有何非屬房屋正常使用之折舊及自然耗損。另
03 參以被告就其所辯：被告已依107年系爭租約第8條第3項約
04 定除去地板混凝土，及依同條第2項約定現況交還系爭房屋
05 予原告，於被告返還系爭房屋後，原告很快就將系爭房屋出
06 租給後手承租人，後手承租人已自行裝潢施工改變廁所位置
07 及地板狀態等，後手承租人在系爭房屋經營之餐廳已於110
08 年1月間開幕營業之事實，業據其提出原告不爭執其真正之
09 現場彩色照片數紙為證(見本院卷第163頁、第199至201
10 頁)，堪信屬實；原告固另主張：地板是原告回復原狀的云
11 云(見本院卷第197頁)，但原告未舉證證明以實其說，且由
12 被告所提出其依約施工除去地板混凝土後交屋返還原告之現
13 場照片觀之(見本院卷第199頁)，被告既已依約施工除去地
14 板之混凝土，難認原告就此部分有再施工之必要及實際修復
15 之行為。又原告就其主張：原告於103年交屋時1樓有廁所1
16 套，哪一被告、於何時動工拆除系爭房屋1樓廁所，屋簷排
17 水水槽於何時遭何人以何方式破壞，天花板、地板無法正常
18 使用，與103年當初交屋原狀不同等有利於己之事實，及被
19 告有何債務不履行或侵權行為、原告實際上受有損害、損害
20 與何被告何行為間有相當因果關係等事實，原告復未確切舉
21 證證明以實其說，無足憑取，難認被告構成債務不履行或侵
22 權行為，應認原告對被告並無債務不履行及侵權行為損害賠
23 償請求權存在，原告主張依系爭租約第7條、第8條、民法第
24 431條第2項、民法遲延給付債務不履行損害賠償，及民法第
25 184條第1項之規定，請求被告2人依租金比例計算負擔回復
26 原狀費用354,500元，與上開規定不合，自不應准許。

27 (三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
28 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
29 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
30 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
31 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法

第233條第1項、第229條第2項分別定有明文。本件原告請求被告給付之水費、電費、瓦斯費、瓦斯復表費用，係無確定期限之給付，依民法第203條、第229條第2項、第233條第1項前段之規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即109年11月28日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息之範圍內，洵屬有據。原告逾此部分之利息請求，即屬無據。

五、綜上所述，原告請求被告但馬屋公司給付原告13,974元，及請求被告牛陣公司給付原告8,385元，並均自109年11月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，本院並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，因訴之駁回已失所依據，應併予駁回。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

八、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第3項所示金額。

中 華 民 國 110 年 11 月 30 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 羅富美

計 算 書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	4,080元	

01 合 計 4,080元

02 以上判決正本係照原本作成。

03 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
04 1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

05 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

06 書記官 陳鳳潯