

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北仲簡字第1號

原告 鷗盛國際投資有限公司

法定代理人 陳木松

訴訟代理人 陳進盛

被告 北澤國際事業股份有限公司

法定代理人 陳雪美

上列當事人間請求撤銷仲裁判斷等事件，本院於中華民國111年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬壹仟肆佰伍拾元，及自民國一百一十一年五月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十分之一，餘由原告負擔。

本判決得第一項假執行。但被告以新臺幣貳萬壹仟肆佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經受合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)原告於民國109年1月14日與被告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將所有之門牌號碼台北市○○區○○路0段000號13樓之1房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自109年2月15日起至111年2月14日止，每月租金為新台幣（下同）138,000元及社區管理費（含停車位）6,400元，租金應於每月15日前繳納，而2個月押金為276,000元。

01 (二)依系爭租約第3條第1項規定，被告應給付管理費含車位清潔
02 費6,400元，系爭房屋社區管理委員會自109年11月起，已開
03 始使用並扣繳管理費，結算至110年2月份，此期間內3個月
04 份共16,200元的管理費（已扣每月飲料券各1,000元），應
05 由被告支付，惟當時原告卻誤退款予被告，被告理應返還
06 16,200元（即 $(6,400-1,000) \times 3=16,200$ ）；又依系爭租約
07 第7條及第8條規定，退租時被告應負責專業蒸氣清潔打掃費
08 用5,250元，且被告交屋時有「牆壁多處髒污、客用衛浴門
09 框變色、室內多處髒污毛髮殘留、主客兩衛浴櫃子及牆壁遭
10 不當使用之撞傷刮傷、寵物抓傷牆壁、房間地板磁磚遭顏料
11 染色需專業清潔」等諸多承租人未盡善良管理人注意義務之
12 未復原未清潔及損壞房屋之處，原告為此委託專人重新油漆
13 牆面支出16,000元、及更新門框支出9,765元，共計31,015
14 元（計算式： $5,250+16,000+9,765=31,015$ ），應由被告支
15 付；又於被告110年3月27日點交房屋之日起，至110年4月27
16 日全部復原清潔完畢之日止，原告耗費1個月期間修繕清潔
17 前揭被告所致髒汙損壞，此一個月期間無法出租的租金損害
18 138,000元應由被告負責，前揭費用共計185,215元（計算
19 式： $16,200+31,015+138,000=185,215$ ）。

20 (三)被告因個人因素提早解約，依約應接受違約金2個月租金罰
21 款，每月138,000元，惟被告利用中華不動產仲裁協會（下
22 稱仲裁協會）進行不合意之仲裁。原告收到仲裁協會於110
23 年3月15日110華仲字第1100315067號函要求20日內回覆是否
24 同意本件仲裁案進行簡易仲裁程序，原告先致電，後於110
25 年3月28日傳真回覆仲裁協會明確表達不同意仲裁，爾後並
26 於110年4月14日寄出存證信函給仲裁協會及被告再次重申不
27 同意交付仲裁，在沒有仲裁合意的條件下，仲裁協會執意進
28 行仲裁並發函十數次強迫原告必須接收仲裁，且仲裁判斷書
29 內並沒有載明30日之抗告期限。又仲裁判斷書所述內容，許
30 多與事實不符，扭曲事實之判斷侵害原告權益，兩造平日溝
31 通管道暢通，如對公設有任何疑問，應先溝通詢問，但被告

於110年2月28日提出提前終止租約時，從未提及電梯問題，原告也向管理委員會取得電梯使用安全事項，並進一步取得臺北市政府核發建築物昇降設備使用許可證、技師核發之結構安全無虞證明書，證明原告並未如仲裁協會所言未主動告知及刻意隱瞞，電梯皆有廠商正常維護、保養及修繕，鄰居每日皆正常使用，可見電梯使用仍在安全範圍，並非如被告所言之導致生命與健康疑慮，其個人之觀感，不應該成為解約要求退還違約金之事由，故請求撤銷仲裁協會之判斷書，並返還強制執行金額293,293元。

(四)並聲明：1.被告應給付原告185,215元，及自110年3月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.撤銷仲裁協會仲裁判斷書，被告應返還強制執行金額293,293元。

三、被告辯稱：被告簽訂系爭租約時就已應原告要求給付109年2月至110年1月之每月租金138,000元加管理費6,400元共144,000元支票共計12張，原告也已簽收無誤，當初原告有說明因管理委員會尚未移交暫不用繳交管理費，所以先向被告收取之每個月的管理費會於次月10日前再匯款退回給被告，同時每月社區提供之10張飲料餐飲券也由原告領取，故截至109年12月被告開立給原告的144,400元支票兌付後，原告仍有於110年1月6日再匯還被告6,400元，又管理委員會公告自110年3月起正式向住戶收取管理費，故原告未積欠管理費；原告所提被告不當使用造成房屋損壞乙事，實為被告正常入住生活痕跡，這部分是被告依據正常使用收益方法下，原告身為房東應該要負擔的成本，不能因此認為被告違反租賃物保管義務要求被告賠償，原告房屋未出租出去也與被告無涉，其減損的月租收入也不應由被告負擔；被告依原告所提供之系爭租約簽約並依內容所載提出仲裁申請，自原告110年3月提出仲裁申請後，至110年11月止，仲裁協會依法自受理日起共已發函14份含三次會議紀錄及一份仲裁判斷書，並非如原告所述做不利原告之判斷，原告之請求並無理由。並聲明：原告之訴駁回。

01 四、兩造不爭執之事實

02 (一)兩造於109年1月14日就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租賃期
03 間自109年2月15日起至111年2月14日止，每月租金為
04 138,000元及社區管理費（含停車位）6,400元。

05 (二)被告向仲裁協會請求仲裁，經仲裁協會於110年11月1日為
06 110年度華仲裁字第4號仲裁判斷書（下稱系爭仲裁判斷
07 書），並經本院111年度仲執字第1號裁定准予強制執行。

08 五、原告主張被告應給付原告管理費16,200元；專業蒸汽清潔打
09 掃費用5,250元、重新油漆牆面16,000元、更新門框9,765
10 元，計31,015元；修繕期間一個月租金費用138,000元，共
11 計185,215元及利息，則為被告所否認，並以前揭情詞置
12 辯。經查，

13 (一)依系爭租約第3條第1項之約定，系爭房屋之管理費含車位清
14 潔費另計為6,400元，由出租人（即原告）代收代付給社區
15 管理委員會，承租人（即被告）應於每月15日前支付出租人
16 等情，有原告提出之系爭租約影本在卷可稽（見本院卷第13
17 頁），而管理委員會亦於110年4月16日公告：双湖匯社區管
18 理委員會自109年11月起從建設公司接手管理各住戶預繳之5
19 個月管理費，並於109年11月使用該預繳管理費支付社區保
20 全、物業、清潔、垃圾清運等相關費用，同時並自110年3月
21 起向住戶徵收每月常規管理費用，因此，各戶實際已於109
22 年11月起負擔社區管理費等情，有原告提出之管理委員會公
23 告影本在卷可佐（見本院卷第45頁），是依前揭公告，各戶
24 於109年11月起即開始負擔管理費，則被告辯稱其於110年3
25 月始應負擔管理費云云，並不可採，故原告主張被告應給付
26 管理費含車位清潔費16,200元等語，堪可採信。

27 (二)依系爭租約第7條第4款之約定，雙方合意，因為養寵物原
28 因，退租時租客須負責蒸汽清潔打掃費用（見本院卷第15
29 頁），而被告對於養寵物之事實並未予爭執，原告對於其於
30 被告退租後支出蒸汽清潔打掃費用5,250元等情，亦提出統
31 一發票影本在卷可佐（見本院卷第51頁），是原告請求被告

01 支付蒸汽清潔打掃費用5,250元，洵屬有據。

02 (三)按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定方
03 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善
04 良管理人之注意，保管租賃物。承租人違反前項義務，致租
05 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依
06 物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不
07 在此限，民法第438條第1項、第432條第1項前段、第2項定
08 有明文。依此規定，承租人應依約定方法為租賃物之使用收
09 益，而承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，
10 出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益
11 租賃物之義務。再按出租人應以合於所約定使用收益之租賃
12 物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定
13 使用、收益之狀態；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有
14 習慣外，由出租人負擔，民法第423條、第429條第1項定有
15 明文。是以出租人既以租賃物提供使用而收取租金利益，即
16 應有保持合於約定使用、收益之狀態之義務，若租賃物於正
17 常使用下，發生不合於使用收益之狀態，原則上應由出租人
18 負擔修繕費用，不能要求承租人負責修繕，因此在租約終止
19 時，承租人所應回復原狀之範圍，即不包含本應由出租人負
20 責修繕之範圍，況且，房屋及附屬設備、裝潢、傢俱隨著時
21 間之經過及日常生活之使用，本即有折舊及自然耗損之問
22 題，是以承租人之回復原狀義務，並非租賃物之原來狀態，
23 而係應有狀態，應將簽約後因時間或使用之變動情況考慮在
24 內。經查，原告主張重新油漆牆面支出16,000元、更新門框
25 支出9,765元，固提出統一發票及估價單等件影本在卷可稽
26 （見本院卷第49、51頁），惟徵諸系爭房屋於退租後之狀
27 態，為次臥門框有敲到痕跡一處、地板一處有紅色髒汙、牆
28 壁有抓痕一處和髒汙兩處、主臥牆面髒汙兩處、衣櫃有敲到
29 痕跡一處、床頭櫃絨布上有灰塵毛、主臥衛浴鏡框敲到痕跡
30 一處、客用衛浴門框腳踏大理石有變色痕跡一處、書房牆面
31 有髒汙一處、玻璃膠水未清除乾淨、客廳櫃子左右碰傷兩

01 處、玄關櫃面碰傷敲痕、客用臥房牆面有髒汙三處、絨布有
02 毛（床頭櫃）等情，有原告提出之提前終止租約協議書影本
03 及照片在卷可參（見本院卷第34頁、第301-305頁），而前
04 揭髒汙、擦痕之面積微小，應係自然耗損，尚難認該受損已
05 超出被告以正常使用而導致之自然耗損程度，亦尚難認原告
06 就此等部分未盡善良管理人注意義務，原告復未能舉證此等
07 受損係出自原告未依其物之性質使用或故意破壞所致，則原
08 告請求重新油漆牆面16,000元、更新門框9,765元，即屬無
09 據，且原告因之請求耗費1個月期間修繕清潔，而無法出租
10 的租金損害138,000元，亦屬無據。

11 (四)綜上，原告請求被告給付管理費16,200元及蒸汽清潔打掃費
12 用5,250元，共計21,450元（計算式：16,200+5,250=21,450
13 ），為有理由，逾此之請求，則屬無據。

14 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
15 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
16 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期
17 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
18 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴
19 狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，
20 與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、
21 第229條第2項分別有明文規定。本件原告之請求，核屬無確
22 定期限之給付，自應經原告催告未為給付，被告始負遲延責
23 任。準此，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即111
24 年5月21日（見本院卷第102-1頁）起至清償日止，按週年利
25 率5%計算之利息，洵屬有據，逾此之請求，即無理由。

26 六、原告請求撤銷系爭仲裁判斷，被告並應返還強制執行金額
27 293,293元云云，亦為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經
28 查，

29 (一)按有關現在或將來之爭議，當事人得訂立仲裁協議，約定由
30 仲裁人一人或單數之數人成立仲裁庭仲裁之，仲裁法第1條
31 第1項定有明文。而系爭租約內第14條明定，「雙方得於提

01 出訴訟前以調解或交由『中華不動產仲裁協會』仲裁解決爭
02 議。」（見本院卷第17頁），是被告依前揭約定向仲裁協會
03 請求仲裁，於法有據。

04 (二)又按提起撤銷仲裁判斷之訴，應於判斷書交付或送達之日
05 起，30日之不變期間內為之，仲裁法第41條第2項前段有明
06 文之規定。經查，仲裁協會於110年11月1日作成系爭仲裁判
07 斷書，於110年11月4日函送原告，而原告於同年月5日收受
08 等情，有原告提出之系爭仲裁判斷書影本、中華不動產仲裁
09 協會110年11月4日110華仲字第1101104382號函所附之中華
10 郵政掛號郵件收件回執影本在卷可稽（見本院卷第55-65
11 頁、第103-112頁），原告於111年4月25日始提起本件撤銷
12 仲裁判斷之訴，亦有本院收狀戳在卷可稽（見本院卷第4
13 頁），是原告提起本件訴訟顯逾30日之不變期間，並不合
14 法。原告雖主張系爭仲裁判斷書上並未載明提起撤銷仲裁判
15 斷之訴之期間，惟此並不影響前揭期間之計算，故原告請求
16 撤銷系爭仲裁判斷書，及請求被告返還強制執行金額
17 293,293元，即無理由。

18 七、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告給付21,450元，及
19 自111年5月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
20 理由，應予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

21 八、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
22 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
23 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

24 九、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
25 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
26 應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權
27 宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

28 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 111 年 10 月 14 日

30 臺北簡易庭 法 官 郭美杏

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
02 0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
03 ）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 111 年 10 月 14 日
05 書記官 林玗倩