臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第514號

上　訴　人　沈明榮
訴訟代理人　沈怡珍
被上訴人　　陳亭潔
000000000000000000
訴訟代理人　孟欣達律師
複代理人　　丁映圻律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年12月13日臺灣臺北地方法院112年度訴字第654號第一審判決提起上訴，本院於114年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊將門牌號碼新北市新店區黎明路65巷13號1樓之房屋（下稱系爭房屋），自民國99年12月至110年12月出租予被上訴人，兩造先後於民國99年10月28日、103年11月20日、108年11月18日、109年11月9日簽立租約（下分稱99、103、108、109年租約），依99年租約約定管理費由被上訴人負擔，惟被上訴人未繳納各期管理費，伊經黎明清境社區管理委員會（下稱管委會）通知後，為避免紛爭，遂代被上訴人繳納管理費。詎兩造簽立103年租約時，被上訴人誆稱99年租約係約定由伊負擔管理費，伊因而陷於錯誤，而於103年租約上勾選管理費由出租人負擔之選項；遲至111年1月間，伊查看被上訴人提供之99年租約，始知悉受被上訴人詐欺，伊爰依民法第92條規定以111年8月25日原審起訴狀撤銷103年租約管理費由伊負擔之意思表示，兩造間雖簽立多次租約，但僅就租金及租期調整，上訴人既已撤銷前開意思表示，兩造間就管理費負擔即應依99年租約之約定由被上訴人負擔。除伊代被上訴人繳納99年12月起至110年12月止，共計133個月之管理費23萬9400元

（計算式：1800元x133）外；依103年租約，租金已調整為1萬8000元，被上訴人自103年12月起至105年1月止，卻僅按月給付1萬7900元，租金短少1400元；另於105年9月，被上訴人陳稱系爭房屋之瓦斯爐壞損，其已自行更換，並將更換之費用2500元自當月應給付之租金中扣除，伊嗣後知悉，被上訴人根本未更換瓦斯爐。依前開情事，被上訴人受有無庸給付管理費23萬9400元及短少租金3900元，共計24萬3300元之利益，伊受有同額之損害，爰先依民法第179條不當得利之規定，再依租約約定，請求被上訴人給付伊24萬3300元。又被上訴人於租賃期間未盡善良管理人義務保管系爭房屋，造成系爭房屋有鋼筋外漏、磁磚破損，且被上訴人搬離時遺留大量垃圾事，致伊受有支出修繕費用7萬6450元及清運費用4500元，共計8萬950元之損害，爰依民法第432條、99年租約第8條、第9條（本院卷第282頁之約定，請求被上訴人賠償伊前開損害等情。求為命被上訴人應給付伊32萬4250元本息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應給付上訴人32萬4250元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：伊先後簽立99年、103年租約時，即分別與上訴人達成管理費由上訴人負擔、月租17900元之合意，伊因瓦斯爐不堪使用，依上訴人所請自行更換以租金扣減該費用，未經上訴人反對，伊並無短付租金；上訴人之管理費、欠繳租金請求，均已罹於時效。伊並未就103年租約約定上訴人負擔管理費施用詐術，且其行使撤銷權已逾除斥期間。上訴人所主張系爭房屋損壞部分，屬上訴人應負修繕義務之部分，且伊承租系爭房屋已逾10年，相關損害均屬自然老壞，又伊於租約終止後，伊已依約和上訴人完成點交返還系爭房屋，上訴人自不得再向伊主張系爭房屋有伊應負擔之修繕費用等等語置辯，並聲明：上訴駁回。

三、不爭執事項(本院卷第282、283頁)

㈠上訴人將系爭房屋自99年12月至110年12月出租予被上訴人，

兩造分別曾於99年10月28日、103年11月20日、108年11月18日、109年11月9日簽立租約（即99、103、108、109年租約）。前開租賃期間之管理費計23萬9400元（計算式：1800元x133）均係由上訴人繳納(原審店簡字卷第21-55頁、原審訴字卷第35-87頁)。

㈡兩造租約終止時，經上訴人之女沈怡珍於110年12月31日與被上訴人在系爭房屋進行點交，經沈怡珍點交該屋況，並約定水電費用帳單均已結清後，承諾將於111年1月3日返還押租金3萬4000元(原審訴字卷第31、85頁)。

四有關上訴人請求管理費23萬9400元部分：

㈠按契約雖據當事人以書面為約定後，本於契約自由之原則，非不得於事後口頭約定予以變更。兩造之口頭合意，即生契約關係，不因原契約無此記載而否定其效力(最高法院82年度台上字第538號民事裁判意旨參照)。

㈡上訴人主張兩造初始就系爭房屋簽訂租約即於99年租約明載：「二、租賃期間：自99年12月1日起算至100年11月30日止，租期壹年，…三、租金包含範圍及付款方式：每月新台幣壹萬柒仟元整，另社區管理費由承租方自行繳至管理中心…。」(原審店簡字卷第23、25頁），並經證人即仲介該租約之昌芳嫻(原名昌淑芳)證述兩造就此約定未另行協商等語在卷(本院卷第214頁)。然細譯上訴人提出之管理費繳費記錄(原審店簡字卷第33頁)，上訴人101年1月14日補繳100年1月至100年12月逾期管理費及當月管理費；102年2月22日補繳101年2月至102年1月逾期管理費；103年1月15日補繳102年2月至102年12月逾期管理費及當月管理費；旋於103年11月20日簽立103年租約後，再於104年1月14日補繳103年2月至103年12月逾期管理費及當月管理費；參以上訴人自陳其係因被上訴人欠繳管理費長達1年之久，經管理委會通知始知悉，並為避免車輛無法進出，遭強制執行，始先代被上訴人繳納欠繳一年之管理費用等語（本院卷第19、133頁)；而上訴人於99年10月28日簽立之99年租約第9條第6項約定「本契約一式貳份，雙方各執一份為憑。」

（原審店簡字卷第27頁），可知上訴人於簽立1年租期之99年租約租期屆至後，始因系爭房屋依該租約所定租賃期間之管理費未據繳納，經管委會以欠款達1年為由通知系爭房屋之所有權人即上訴人繳納之，又上訴人所提系爭房屋所在社區之黎明清境社區規約第10條規定，管理費由區分所有權人按月於當月15日前向管委會繳納完畢，逾期未繳，管委會應以郵局存證信函催繳，並公布欠繳住戶姓名等，是上訴人經管委會通知欠繳99年租約租期之管理費時，斯時99年租約租期剛屆滿，上訴人未為反對仍願意由被上訴人繼續居住，且衡情上訴人應仍執有99年租約供己查閱，並據以繼續兩造間於100年12月1日以後之租賃關係，惟上訴人對該欠繳99年租約租期管理費之嚴重情形，非但未予質疑，僅空言稱伊基於善意避免被上訴人車輛無法進出，並為免遭管委會聲請強制執行發生金錢爭議而先行繳納（本院卷第19、133頁），乃依管委會之通知未為任何爭執之情況下付清所欠款項，衡諸常情，顯然上訴人明知99年租約有關管理費係約定由被上訴人負擔，始會如此為之，足明兩造99年租約就管理費由上訴人負擔業經兩造最終達成合意。揆諸前開意旨，縱99年租約書面記載、證人昌芳嫻所證述，均不足否定該兩造最終所達成合意內容之效力。是被上訴人辯稱兩造雖簽立99年租約，惟就管理費負擔兩造合意由為上訴人負擔乙節，非無可採。

㈢又上訴人主張99年租約約定社區管理費由被上訴人負擔，其於簽訂103年租約時，受被上訴人詐欺始勾選管理費由出租人負擔云云。惟然兩造99年租約就管理費負擔變更約定為上訴人負擔，業已認定如上，則被上訴人於簽立103年租約之過程僅是陳述前開變更約定後之事實，難認被上訴人有為詐欺行為，況上訴人亦未舉證證明被上訴人於兩造簽立103年租約之過程有何詐欺情事，則上訴人主張依民法第92條撤銷其同意由上訴人負擔管理費之意思表示，兩造間就管理費之負擔應依99年租約原約定之說，亦不足取。

㈣綜上，兩造間自99年租約即約定社區管理費由上訴人負擔，則

上訴人先位主張依民法第179條規定，備位主張依租約約定，請求被上訴人給付上訴人支出之社區管理費23萬9400元，尚非有據。

五、有關短少之租金3900元部分：

㈠查103年租約第4條前段約定「每月應繳月租金新台幣壹萬捌仟元整，…」（原審店簡字卷第45頁）。上訴人主張被上訴人於103年12月至105日1月、及105年9月均僅給付部分租金，不足之金額共計3900元，然縱認被上訴人依103年租約應給付前開金額，被上訴人僅負不完全給付之責，被上訴人並未因其不為給付，而受有債務免除之利益，核與不當得利之規定不符。則上訴人主張依不當得利規定，請求被上訴人返還短少之租金，難認可採。

㈡上訴人另主張依租約請求被上訴人給付短少之租金。查103年租約係因上訴人想漲租金1000元，由其女沈怡珍購買租約填載兩造姓名、租期、租金等，寄給被上訴人簽回成立等情，業據上訴人自陳及證人沈怡珍之證述在卷(原審訴字卷第172-173頁、本院卷第149頁)。證人沈怡珍證稱：兩造約定租金以匯款方式支付，上訴人會告知其每月租金之金額，於被上訴人匯款後，伊會持上訴人之存摺刷摺確認等語（原審訴字卷第175頁)，雖其同時證稱：伊並未每月去刷存摺，且伊於103至105年刷存摺時未仔細對帳，是後來遭被上訴人提告才去對帳等語(原審訴字卷第175頁)。上訴人於本院亦稱：伊之存摺有一段時間基於隱私（結交朋友花費等），沈怡珍未定期查看而未發現短少100元等語（本院卷第149頁）。綜合前開證據，可知上訴人為調漲租金與被上訴人再行簽訂103年租約，並由一向為上訴人確認租金匯款數額之證人沈怡珍代為處理該租約事宜，衡情上訴人既為漲租再行簽立書面租約，受上訴人委託簽約及確認租金給付之沈怡珍焉有未於調漲之始即對被上訴人所滙租金數額（原審店簡字第13、57頁上訴人所提出被上訴人於103年11月27日、同年12月31日分別轉帳17900元）詳加確認並得以查覺是否與其所簽約定租金數額是否相符之理？參以上訴人

請求被上訴人每月短付100元租金，係自103年12月至105年1月，已逾103年租約租期自103年12月1日至104年11月30日(原審店簡字卷第43頁)之期間，並自陳係兩造終止租約遭提告始查覺此短付租金之情，倘非兩造已合意103年12月至105年1月間之租金為17900元，實有違上訴人為租金調漲再行簽立書面契約之目的，上訴人僅據103年租約所載租額主張被上訴人短付此期間之租金，尚無所據。

㈢上訴人再主張105年9月，被上訴人誆稱自行更換壞損之瓦斯爐，並自該期租金扣除2500元乙節。被上訴人抗辯上訴人負有修繕、更換瓦斯爐義務，105年間因瓦斯爐不堪使用，上訴人遂請伊自行更換，再以租金扣減等語(本院卷第245頁)；上訴人亦稱：105年間被上訴人要求更換瓦斯爐並稱購買及安裝費用為2500元於該月房租內扣除，伊因信任被上訴人將瓦斯爐進行更換而同意該月房租扣減2500元等語(本院卷第151頁)。可知上訴人不爭執其負有提供可供使用之瓦斯爐義務，其經被上訴人通知瓦斯爐不堪使用，本應由其自行確認後自行雇工修繕、更換，惟上訴人未加以質疑並確認之，而同意由被上訴人處理並自租金扣除相關費用，應係已評估其所提供之瓦斯爐於自99年間出租時起由被上訴人使用6年迄105年間確有不堪使用之虞，衡以被上訴人主張上訴人於兩造租屋期間從未為任何修繕，證人沈怡珍證稱：僅曾更換瓦斯爐，不清楚有無其他修繕各語(本院卷第243頁、原審訴字卷第174頁) ，綜合上情，堪認被上訴人於要求上訴人履行其瓦斯爐更換義務時，該瓦斯爐確已不堪使用，經被上訴人代上訴人為更換，不因被上訴人於5年後兩造終止租約時未能提出該瓦斯爐更換單據而為其不利之認定。況上訴人僅提出新租客更換瓦斯爐轉述安裝師父空言所稱該瓦斯爐已安裝10年以上等語（本院卷第282、285頁)，亦未能證明被上訴人於105年間未更換瓦斯爐。是上訴人主張被上訴人未更換瓦斯爐而短付此部分租金2500元云云，自屬無據。

㈣綜上，上訴人先位主張依不當得利，備位主張依租約約定，請

求被上訴人給付3900元，為無理由，不應准許。

六有關系爭房屋修繕費7萬6450元及清運費4500元，共計8萬950元部分：

㈠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，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，出租人即應容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物。又依國內一般之房屋租賃實務，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。而所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，固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。次按「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、第429條第1項定有明文。是以，出租人既以租賃物提供使用而收取租金利益，即應有保持合於約定使用、收益之狀態之義務，若租賃物於正常使用下，

發生不合於使用收益之狀態，原則上應由出租人負擔修繕費用，不能要求承租人負責修繕，因此在租約終止時，承租人所應回復原狀之範圍，即不包含本應由出租人負責修繕之範圍，況且，房屋及附屬設備、裝潢、傢俱隨著時間之經過及日常生活之使用，本即有折舊及自然耗損之問題，是以承租人之回復原狀義務，並非租賃物之原來狀態，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內。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由上訴人主張權利者，應先由上訴人負舉證之責，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。

㈡上訴人主張被上訴人應將系爭房屋回復原狀，而請求被上訴人給付為回復原狀費用7萬6450元部分，則上訴人自應就該回復原狀之費用及回復必要之有利事實先予舉證。上訴人主張被上訴人退租後發現系爭房屋牆面混凝土有大片剝落以及鋼筋外露，發現屋內四處均有牆壁、磁磚破損、瓦斯爐及主臥衛浴設備如水龍頭損毀、馬桶漏水不堪使用之情形，已絕非自然耗損所致等語（本院卷第151頁）。所提出之估價單（原審店簡字卷第59、61頁）記載「全室油漆及補土打磨 」係為將牆面重新粉刷至牆面應有狀態所必要之修復支出，並非不具必要性之修繕，伊將房屋重新修繕並已出租與第三人，伊已支付該報價單之費用，並提出屋損照片為憑（本院卷第159-181頁）。查，經從事仲介業務且仲介兩造租約並知悉系爭房屋相關情形之證人昌芳嫻證稱（本院卷第215-217頁）：系爭房屋屋齡約30年，所在位置靠近山區，濕氣比較重等語。經其檢視由上訴人提出被上訴人退租後之屋損照片，所證述屬自然剝落、潮濕、天然造成者（本院卷第161頁上方、第165頁上方、第169頁上方、第171頁、第173頁、第177頁上方、第179頁、第181頁），租期中應由上訴人負修繕之責（第167頁下方，第179頁下方）者，要非被上訴人終止租約後應負回復原狀義務之範圍。證人

昌嬅另證稱屋損有人為潑灑、明顯使用痕跡者（本院卷第163頁、第165頁下方、第175頁、第177頁下方），其亦同時稱雖應該由租客清潔後返還，但仍應依兩造約定而定等語：亦證稱屋損狀況應由兩造各負一半責任（本院卷第167頁上方）；參諸兩造於租期屆滿之110年12月31日經現場點交系爭房屋現況後簽立除結清水電費帳單始返還押金之未附其他條件之點交紀錄（原審訴字卷第85頁、本院卷第283頁），衡諸租約屆滿之出租人、承租人進行房 屋點交，目的在於釐清兩造責任，是系爭房屋現況既經兩造確認並由被上訴人移交予上訴人管領，除點交紀錄所載水電費結清、匯回押金外，應認兩造已確認就屋況已無對他造之請求權，縱租約終止被上訴人對系爭房屋負回復原狀之責，亦經上訴人拋棄，上訴人自不得事後再行請求被上訴人因回復原狀所負修繕之責。至上訴人另主張點交當時，被上訴人告知現況即為承租之時受領狀，伊為取回房屋使用權及鑰匙始簽立點交紀錄等語（本院卷第283頁），惟為被上訴人所否認，況且代上訴人現場點交之沈怡珍亦稱當時對被上訴人所言半信半疑等語（本院卷第283頁），上訴人未舉證所簽立之點交紀錄係遭詐欺並撤銷該意思表示，自不足為上訴人有利之認定。

㈢依上訴人所提出照片確有大型垃圾置於系爭房屋內（本院卷第161頁下方），惟此大型垃圾亦為兩造於點交時所確認，並經上訴人簽立如前所述，就此垃圾清運未附條件註記之點交紀錄在案，亦應認上訴人已拋棄被上訴人對系爭房屋負回復原狀清運現場垃圾之責，上訴人自亦不得事後再行請求被上訴人給付該清運現場垃圾之費用。

㈣綜上，上訴人主張依民法第432條規定，99年租約第8條、第9條之約定，請求被上訴人給付系爭房屋修繕費7萬6450元及清運費4500元，共計8萬950元，亦難認有理由。

七、綜上所述，上訴人先位依不當得利法律關係，備位依99年租約請求被上訴人給付24萬3300元本息；另依民法第432條、99年租約第8條、第9條等規定請求被上訴人給付8萬950元本息，均

非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　27　　日

民事第十四庭

審判長法　官　李媛媛

法　官　周珮琦

法　官　陳雯珊

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　紀昭秀