

臺灣桃園地方法院小額民事判決

112年度桃小字第2286號

原告 蕭宏至

訴訟代理人 謝依宸

吳若源

王生瑞

鄭盛忠

李飛杰

被告 許復凱

樓韋摑

上列當事人間請求清償欠款事件，本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一；擴張或減縮應受判決事項之聲明者；不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條分別定有明文。查原告起訴時請求被告許復凱給付原告租賃期間之物品損失維修費用與清潔費等，並聲明：「被告應給付原告新臺幣（下同）44,410元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」（本院卷第3頁），又於民國112年10月23日追加兩造間租賃契約之連帶保證人樓韋摑為被告，並變更聲明為：「(一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）44,410元；(二)願供擔保，請准宣告假執行」（本院卷第17頁），又於113年11月12日變更請求之本金為44,11

01 0元（本院卷第109頁反面）。經核原告所為訴之變更，核屬
02 減縮應受判決事項之聲明，追加被告部分仍係基於相同之基
03 礎事實，而就同一證據資料，於審理繼續進行在相當程度範
04 圍內具有一體性，追加聲請假執行之部分則屬法律上之補
05 充，依首揭規定，均應予准許。

06 二、本件被告經合法通知無正當理由未於最後言詞辯論期日到
07 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
08 請，由其一造辯論而為判決。

09 貳、實體部分

10 一、原告主張：原告與被告許復凱前曾簽訂房屋租賃契約書（下
11 稱系爭租約），由許復凱向原告承租坐落門牌號碼桃園市○
12 ○區○○○路0段000號3樓之4房屋（下稱系爭房屋），供被
13 告二人居住使用，並由被告樓韋擱在系爭租約擔任許復凱之
14 連帶保證人，約定每月租金32,700元，押租金65,700元，租
15 賃期間自111年1月10日起至112年1月9日止，被告租約期滿
16 後將系爭房屋返還原告，惟原告於112年1月9日點交房屋
17 時，發現鑰匙與冷氣遙控器遺失、主臥房窗簾損壞與床墊髒
18 污、燈具不亮、原木茶几（下稱系爭茶几）遭被告貼皮、冷
19 氣與牆面髒污、小房間木地板髒污有裂痕、臉盆落水頭損壞
20 等情形，且有必要將系爭房屋重新清潔，故如附表編號1至1
21 2所示之損壞應係被告所為，加計被告尚未給付之水費1,150
22 元、電費6,098元與瓦斯費2,962元，扣抵押租金65,700元
23 後，被告尚應給付原告44,110元，爰依系爭租約第3條第5
24 項、第4條、第6條第4項、第16條第7項等規定，提起本件訴
25 訟等語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告44,110元；(二)願供
26 擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)對於原告主張之如附表編號1至4、編號11至12之請求無意
29 見，同意給付；

30 (二)附表編號5、9：均為清潔費，已重複請求；

31 (三)附表編號6：原告在甫與被告簽訂系爭租約且將系爭房屋點

01 交給被告時，系爭房屋內有許多燈具本即有損壞情況，縱然
02 系爭房屋有燈具須修繕，亦非因被告承租期間所致生損壞，
03 被告毋庸負擔損害賠償責任；

04 (四)附表編號7：原告並未實際維修原木茶几（下稱系爭茶
05 几），系爭茶几是被告自費維修，原告請求修繕費用自屬無
06 據；

07 (五)附表編號8：被告將系爭房屋點交給原告前已有清潔過冷
08 氣，原告應舉證有再支出清潔費清洗冷氣必要之證據；

09 (六)附表編號10：兩造點交時原告並未提及小房間木地板有損
10 壞，否認此部分毀損與被告有關等語，資為抗辯；

11 (七)並聲明：原告之訴駁回。

12 三、得心證之理由：

13 (一)原告主張許復凱前向原告承租系爭房屋，樓韋摑擔任許復凱
14 之連帶保證人，供被告提供居住使用，租賃期間自111年1月
15 10日起至112年1月9日止，約定每月租金32,700元，押租金6
16 5,700元，雙方並訂有系爭租約，被告於112年1月9日將系爭
17 房屋返還原告等情，業據其提出房屋租賃契約書為證（本院
18 卷第4頁反面至6頁），並為被告所不爭執，是原告上開主
19 張，堪信為真實。

20 (二)又「...水費、電費、瓦斯費：由承租人負擔...」、「承租
21 人應以善良管理人之注意保管與使用房屋或附屬設備，如因
22 故意或過失致房屋或附屬設備變質、毀損或滅失者，應負損
23 害賠償責任，但依約定之方法或房屋附屬設備之性質使用、
24 收益，致房屋或附屬設備有毀損或滅失者，不在此限」、
25 「承租人如有違反本租賃契約各條款或損害房屋等情事時，
26 其連帶保證人應連帶負損害賠償責任」，系爭租約第3條第2
27 項、第6條第4項、第16條第7項訂有明文（本院卷第5至6
28 頁），經查，原告主張被告依系爭租約尚應給付水費1,150
29 元、電費6,098元與瓦斯費2,962元，另於使用系爭房屋過程
30 中有毀損如附表編號1至4、11至12所示物品，故應負擔如附
31 表編號1至4、11至12所示費用，並提出房屋租賃契約書、11

01 1年1月8日點收單、112年1月9日點收單、系爭房屋出租前後
02 屋況照片、費用收據、估價單等件為證（本院卷第4頁反面
03 至第8頁、第33至38頁、第52至54頁、第73至79頁、第98
04 頁），且為被告所不爭執（第30頁反面、第43頁反面），此
05 部分之事實，應堪認定。

06 (三)至原告主張其取回系爭房屋後，發覺屋內有多處如附表編號
07 5至10所示遭毀壞或需進行維修之處乙情，則為被告所否
08 認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：原告請求被告給
09 付系爭房屋如附表編號5至10所示回復原狀所需費用，有無
10 理由？茲分別論述如下：

11 1.按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
12 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善
13 良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保
14 持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失
15 者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之
16 方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第
17 438條第1項、第432條分別定有明文。可知承租人應依約定
18 方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確之約定時，即
19 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
20 之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌當事人租
21 賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人訂立租約之目
22 的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合
23 於契約目的之方法，使用、收益租賃物。又依國內房屋租賃
24 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
25 止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂回復「原
26 狀」，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約
27 之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之
28 自然耗損、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊
29 等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房
30 屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即
31 有折舊及自然耗損等問題，若強求承租人回復租賃物之「原

01 有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。承租
02 人對租賃期間因其使用需求而就系爭房屋有所改裝之部分，
03 應回復至出租前未改裝之狀態，但於租賃期間系爭房屋在正
04 常使用下之自然折舊及減損，不應要求承租人回復至未使用
05 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
06 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
07 復義務亦屬過苛。次按當事人主張有利於己之事實，就其事
08 實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平
09 者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。又民事訴訟
10 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
11 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
12 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
13 之請求（最高法院100年度台上字第415號判決要旨參照）。

14 2.經查：

15 (1)編號5、9所示費用：附表編號5、9所示之清潔費與牆面粉刷
16 費，係經廠商估價時以不同工作項目與單價分列，此見卷附
17 估價單甚明（本院卷第33頁），又查原告所提出之系爭房屋
18 內屋況照片，牆面粉刷前確有存在牆面髒汙，系爭房屋內亦
19 有多處有污垢，此見系爭房屋屋況照片甚明（本院卷第83頁
20 反面至84頁反面、第87頁），堪認編號5、9項目為不同工作
21 項目，且均有髒汙而需回復原狀之必要，原告此部分請求，
22 應均有理由。

23 (2)編號6所示費用：查原告所提出之系爭房屋111年1月8日點交
24 單上記載「餐廳2個投射燈不亮、主臥4個投射燈不亮、次臥
25 1有1支燈管不亮、次臥3有1支燈管不亮、次臥4有1支燈管不
26 亮」，112年1月9日點交單上則記載「次臥1有1支燈管不
27 亮、餐廳2個投射燈不亮、次臥3有1支燈管不亮、主臥4個投
28 射燈不亮、次臥4有1支燈管不亮」，此有不動產物業點交單
29 2紙在卷可查（本院卷第64頁、第98頁），是比對111年1月8
30 日系爭房屋點交與被告時、以及112年1月9日被告將系爭房
31 屋返還原告時，系爭房屋內各房間登記損壞數量可知，系爭

01 房屋內各房間燈管縱有損壞，然毀損狀態與數量在被告使用
02 前、後並無二致，此外，原告並未提出其他證據證明系爭房
03 屋內燈管有因被告租用致燈管損壞之情，難認原告主張系爭
04 房屋燈管損壞狀況與被告租用系爭房屋有因果關係，原告據
05 此請求被告負擔此部分回復原狀之損害賠償責任，應屬無
06 據。

07 (3)附表編號7：查被告辯稱原告並未實際維修系爭茶几，系爭
08 茶几是被告自費維修一節，為原告於本院審理中所不爭執
09 (本院卷第93頁反面)，並自陳因系爭茶几遭被告貼木紋貼
10 皮，致系爭茶几受有價值減損，故請求被告賠償8,000元等
11 語(本院卷第93頁反面)，然原告始終就其何以得主張系爭
12 茶几因被告貼木紋貼皮而受有8,000元價值減損一節，並未
13 提出證據以實其說，自無可採。

14 (4)附表編號9：原告就主張因被告租用致有支出冷氣清洗費必
15 要一節，經本院當庭諭知應提出請求依據後(本卷第46頁反
16 面、第68頁反面)，均未能提出證據以實其說(本院卷第79
17 頁、第93頁反面)，是原告此部分請求，難認有據。

18 (5)附表編號10：原告雖主張系爭房屋有因被告使用致小房間木
19 地板受有損壞等語，並提出現狀照片為證(本院卷第87頁反
20 面)，然為被告所否認，辯稱兩造於112年1月9日被告將系
21 爭房屋點交返還原告時，原告並未指出小房間木地板有損壞
22 情形，難認小房間木地板有損壞，縱確有損壞，亦與被告無
23 關等語。經查，兩造於112年1月9日點交系爭房屋時，並未
24 指出小房間木地板有損壞情形，是原告嗣後始發現一節，為
25 原告於本院審理中所自陳(本院卷第68頁反面)，則小房間
26 木地板損壞情形是否為被告租用系爭房屋所生損害，已屬有
27 疑，且原告經本院當庭諭知後(本院卷第68頁反面)，仍未
28 能就如附表編號10所示小房間木地板損壞為被告所致一節舉
29 證以實其說(第93頁反面)，則原告主張被告應負此部分損
30 害賠償責任云云，應非可採。

31 3.綜上，原告依系爭租約第3條第5項、第6條第4項、第16條第

01 7項約定，請求被告給付如附表編號1（500元）、2（3,000
02 元）、3（12,000元）、4（250元）、5（18,000元）、9（2
03 0,000元）、11（1,500元）、12（650元）之費用，合計55,
04 900元（計算式：500元+3,000元+12,000元+250元+18,0
05 00元+20,000元+1,500元+650元=55,900元），均屬有
06 據，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。

07 (四)末按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
08 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
09 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
10 額，始生返還押租金之問題。系爭租約第4條第7項亦就押租
11 金之抵充有明文約定（本院卷第5頁），則被告對於原告所
12 負上開債務，依前揭說明，被告所交付之押租金發生當然抵
13 充之效力，而系爭租約雖記載押租金金額為65,400元（本院
14 卷第5頁），然實際押租金為65,700元乙節，為原告於本院
15 審理中陳述明確（本院卷第109頁反面），被告就此於本院
16 審理中亦不爭執，堪信系爭租約所約定之押租金即為65,70
17 0元，從而原告可得向被告請求之金額55,900元尚低於被告
18 所繳付之押租金65,700元，是扣除押租金後，原告已無可得
19 請求被告給付之金額。

20 四、綜上所述，原告依系爭租約第3條第5項、第4條、第6條第4
21 項、第16條第7項，請求被告連帶給付原告44,110元，及自
22 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
23 利息，為無理由，應予駁回。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
25 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

26 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。並依同法第436
27 條之19第1項，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
29 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 113 年 12 月 17 日

05 書記官 吳宏明

06 附表：

07

編號	原告主張之毀損物品/費用	原告主張金額 (新臺幣)
1	鑰匙複製費	500元
2	主臥房窗簾維修費	3,000元
3	主臥房床墊購買費	12,000元
4	冷氣遙控器更換費	250元
5	清潔費	18,000元
6	燈具維修費	10,700元
7	原木茶几修繕費	8,000元
8	冷氣清洗費	12,500元
9	牆面粉刷費	20,000元
10	小房間木地板修繕費	12,500元
11	大門門鎖更換費	1,500元
12	臉盆落水頭修繕費	650元