

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

107年度板簡字第2076號

原告 廖天發  
被告 暉立工業有限公司  
被告 兼

法定代理人 林鉅濱

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國108年7月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬參仟玖佰陸拾捌元，及自民國一百零七年九月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；原告其餘假執行之聲請駁回

事實及理由

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及不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第7款分別定有明文。本件原告起訴原以林鉅濱為被告，嗣又追加連帶保證人暉立工業有限公司（下稱暉立公司）為被告，而此部分請求之事實理由與起訴之主張，均係基於同一租賃契約關係，應屬基礎事實同一，且此部分所得利用之訴訟及證據資料，均與原起訴請求部分有高度重疊性及可利用性，而不甚妨礙被告之攻擊防禦，依前開法條規定，應予准許。另原告原起訴聲明請求被告被告應將坐落新北市○○區○○街○○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告，並給付原告新臺幣（下同）86,000元及自民國107年6月20日起至遷讓之日止按月賠償43,000元。嗣變更聲明為：被告應給付原告655,986元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。分別屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，亦應予准許。

01 二、原告起訴主張：

02 (一) 被告林鉅濱於103年1月13日向原告承租系爭房屋，約定  
03 租賃契約期限為103年1月20日起至109年1月20日止，  
04 為期六年；每月租金為43,000元，給付條件為每一年度開  
05 始即先一次開出共六張支票給原告；六年共36張期票（兩  
06 個月為一次兌現租金之票期， $43,000\text{元} \times 2\text{個月} = 86,000\text{元}$   
07 ），並由被告緯立公司擔任被告林鉅濱之連帶保證人（下  
08 稱系爭租約）。104年底至105年初之間，被告向原告辯  
09 稱因支票張數不夠、堅持改為每年再一次開出四張支票來  
10 給付租金方式（改三個月為一次兌現租金之票期[ $43,000$   
11  $\times 3\text{個月} = 129,000$ ]），此舉被告已然違背租賃契約書第一  
12 頁第四條之租金給付方式。詎料，被告在107年度初間拒  
13 開一次四張支票給原告以行使契約規定以給付租金之條件  
14 、一再辯稱原告老了記憶不佳…已付足租金等云云，拖延  
15 給付支票後又辯稱無支票可領、且不再給付租金予原告…  
16 已然違反租賃契約。又按兩造間簽定之租賃契約書第10條  
17 規定，房屋不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全  
18 ，但被告林鉅濱非但拒付租金，竟還意圖恐嚇原告、又接  
19 續提持汽油桶進入租賃屋內，經由樹林區消防安檢通報被  
20 告林鉅濱在租賃屋內堆放危險物品、要求限期改善並罰鍰  
21 ，以致整棟全戶11位租戶陷入恐慌，經由臺灣新北地方法  
22 院107年度簡字第8388號刑事簡易判決確定。

23 (二) 核被告林鉅濱自103年2月20日起至107年6月20日止，  
24 總共開出22張支票、兌現54個月之租金（ $43,000 \times 54\text{個月}$   
25 ），不含押金2個月（含押金為56個月期數）。被告自簽  
26 約起訂日期103年2月20日起至107年11月13日止遷出，  
27 實際承租時間為57個月又25天。又計算被告最後一次租金  
28 票款兌付計算之天數應是直到107年7月19日為止。因此  
29 自107年7月20日起至107年11月13日止，為期3個月又  
30 24天，雖與民法第440條之所定僅差6天，卻又承前第三  
31 項所述，註明被告自103年1月13日簽約當日即擁有承租

01 地之鑰匙及搖控器，隔日即遷入、可謂完全有承租地使用  
02 之事實…先讓被告提前7天遷入承租地…，換言之，被告  
03 實際在拒付租金後還繼續佔有系爭房屋實質使用日期應是  
04 達4個月以上為屬實。為免除訴訟上、論以簽約日期13日  
05 實為被告遷入承租地之事實或者是為了方便日後繳交租金  
06 記憶日期所訂的每月20日計算等僅差數日之防禦或攻擊等  
07 紛爭。因此，被告扣除2個月之押租金後、應清償原告為  
08 期1個月又24天之欠租，為新臺幣77,400元[計算式為(  
09 43,000 / 30天=34,400 元) + (43,000/1個月) = 77,400  
10 元]之金額。

11 (三) 依系爭租約第15條約定，乙方即被告林鉅濱水電費及營業  
12 上必須繳納之捐稅自行負擔。查被告逾期未繳交系爭房屋  
13 電力欠費，致原告所有之系爭房屋蒙受台電公司斷電處分  
14 ，又原告已70歲，無工作能力，為復電又四處奔走借款才  
15 得以代償被告林鉅濱所拖欠電力費用及復電處置之欠費。  
16 被告林鉅濱逾期電費原為6,568元，加計算接電費1,149  
17 元及11、12月電費165元和設備維持費29元等，因此被告  
18 電力欠費總額有7,911元，被告應返還原告代墊電力費欠  
19 費總共為7,911元之金額。

20 (四) 依系爭租約第6條、第9條、第11條、第20條等，皆有載  
21 明承租人應以善良管理人之注意使用將租賃房屋誠心按照  
22 原狀遷空交還出租人原告…，並不得損害原有建築…，交  
23 還時自應負責回復原狀等約定；租約第12條已定乙方即被  
24 告林鉅濱若有違約情事，致損害甲方即原告之權益時，願  
25 賠償損害，如原告因涉訴訟所繳之訴訟費、律師費，均應  
26 由被告林鉅濱負責賠償；系爭租約第13條亦約定乙方即被  
27 告林鉅濱如有違背本契約各條項或損害房屋等情事時，丙  
28 方即被告暉立公司應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗  
29 辯權。且按民法第432條之規定，承租人應以善良管理人之  
30 之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生  
31 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；民法第455條規定，承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。但被告肆意破壞系爭房屋內原有建築主體，應依民法184條、196條之規定負損害賠償責任，包括全室地板打磨至原本面為165,000元、全室天花板壁面油漆（含壁面洞孔修補、鷹架施作）為378,500元，合計543,500元，外加稅金27,175元，系爭房屋修復金額總共為570,675元。

（五）綜上，本件被告應給付原告租金77,400元、電費7,911元及損害賠償570,675元，共計655,986元。為此，爰依租賃契約及侵權行為等法律關係提起本訴，求為判決：被告應給付原告655,986元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

（六）對被告抗辯之陳述

被告先前於108年5月7日審理之際，當庭辯稱原告舉證之屋況照片等證據造假云云，惟訴外人廖翊妍於102年11月21日間在臉書社群網站張貼：「一樓最鑽錢之黃金店王三角窗出租。上位房客租了30年賺到起家公司拓展只好離開…位於新莊、樹林唯一必經之大道路…此屋為龍頭…歡迎各業界（辦公、便利商店、賣場、餐廳）進駐…意者洽我。我是房東老闆的代理人不能漏氣哈哈。謝謝！！，PS：具體實用面積76坪…老闆說佔地大所以有兩個面：坐北朝南及坐西朝東的三角窗。」等文字內容，並上傳數張圖片，皆可證明系爭房屋在兩造在103年1月13日起約時之屋況。系爭房屋現在地板殘破不堪，直到現在房屋仍無法出租。

三、被告則均以：

（一）被告於107年11月10日就搬離系爭房屋，但到107年11月13日才交屋。租賃契約是6年，但只用4年多。不是被告不繳租金，是原告不收租金。被告租金付款到6月20日，可以住到7月20日。被告先前給付的兩個月押金，原告沒

01 有返還。

02 (二) 原告整修房子與被告無關。原告將系爭房屋出租給被告時  
03 地板就是這麼髒了。原告提出之出租前後之照片是偽造  
04 的，不可能租屋前是這樣子。若被告入住時，房屋有整修  
05 地板有磨石，被告為何還需將地板上漆。

06 (三) 被告當初承租系爭房屋是經營工廠所用。107 年11月13日  
07 交屋當天，警方也到場，兩造當場有和解等語置辯。並聲  
08 明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

09 四、得心證之理由：

10 原告主張之事實，據其提出系爭租賃契約書、存證信函、手  
11 機簡訊截拍對話紀錄、原告農會帳戶存簿翻拍照片、被告繳  
12 交租金票款兌付明細統整表乙份、台灣電力公司繳費憑證、  
13 訴外人廖翊妍於臉書社群網站發文及上傳之照片翻拍圖片、  
14 房屋修繕恢復原狀／工程總明細報價單、估價單、現場照  
15 片等件為證。被告2人就被告林鉅濱與原告簽立系爭租約，  
16 並由被告暉立公司擔任被告林鉅濱之連帶保證人，被告林鉅  
17 濱於107 年11月13日將系爭房屋點交返還予原告，且被告林  
18 鉅濱承租系爭房屋後，有將地板重新油漆，惟於遷出房屋時  
19 未將其回復原狀，另被告林鉅濱未給付107 年11月7 日起  
20 至同年11月13日止之租金予原告等事實均不爭執，惟對於原  
21 告之請求則以前詞置辯。是本件所應審酌者為：原告請求被  
22 告給付上開金額有無理由？茲分述如下：

23 (一) 租金部分：

24 1、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收  
25 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。

26 2、經查，系爭租約約定每月租金43,000元，應於每月20日前  
27 給付，有系爭租約在卷可憑，且為兩造所不爭執，故被告  
28 林鉅濱自應依約給付租賃其間之租金。而被告林鉅濱亦不  
29 爭執其未給付107 年7 月20日起至107 年11月13日止之租  
30 金，則其積欠共3 個月又24天之租金即129,000 元【計算  
31 式：( 43,000元 x3月 ) + ( 43,000元 /30 天 x24 天 ) = 16

3,400 元】，又原告尚未將被告林鉅濱於訂約時給付之押金 86,000 元返還被告，此為原告所不爭執，則此部分應予扣除，故原告請求被告給付扣除押租金後之租金共 77,400 元（計算式：163,400 元 - 86,000 元 = 77,400 元）自屬有據。

（二）電費部分：

1. 系爭租約第 15 條約定：「．．．乙方（即被告林鉅濱）水電費及營業上必須繳納之稅捐自行負擔」。而系爭房屋自 107 年 10 月 12 日起至 107 年 11 月 11 日止之電費為 6,568 元，有原告提出之上開期間臺灣電力公司繳費憑證在卷可憑，被告對此亦不爭執，則原告請求被告林鉅濱給付該期間之電費 6,568 元自屬有據。另被告林鉅濱雖於 107 年 11 月 13 日始將房屋交還原告，惟其辯稱：於 107 年 11 月 10 日就已遷出系爭房屋，而原告就此亦未為爭執，則被告所辯應堪採信。而原告主張之 107 年 11、12 月電費 165 元係被告遷出系爭房屋後之 107 年 11 月 12 日起至 107 年 12 月 11 日止之電費，有原告提出之該期間臺灣電力公司繳費憑證在卷可佐，應非被告林鉅濱用電產生之電費，則原告請求被告給付此期間之電費 165 元，實屬無據。此外，原告請求之接電費 1,194 元、設備維持費 29 元，均係被告林鉅濱遷出並返還系爭房屋後，原告於 107 年 12 月 25 日為回復其電力之使用而支出之相關費用，亦有臺灣電力公司繳費憑證可稽，此等費用實非被告林鉅濱使用系爭房屋電力所生費用，則原告請求被告給付接電費 1,194 元、設備維持費 29 元，均屬無據。

2. 是以，原告請求被告給付之電力相關費用，除電費 6,568 元部分為有理由外，其餘均無理由。

（三）請求賠償回復原狀費用部分：

1. 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 條定有明文。又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證

明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。原告於起訴原因已有相當之證明，被告對渠主張，如抗辯不實並提出反對之主張者，則被告對渠反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。若被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，最高法院分別著有19年上字第2345號、18年上字第2855號、第1679號判決可資參照。另按，系爭租約第9條約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時應負責回復原狀。」等語。

2.原告主張被告林鉅濱應給付回復原狀之工程費用，業據其提出承租前後屋況對照圖暨承租前後屋況放大實圖、房屋修繕恢復原狀／工程總明細報價單、估價單等件為證。被告雖均否認上開圖資、單據之真正，惟其亦自承：使系爭房屋4年多，承租系爭房屋後，有將地板另行油漆，惟遷出房屋時，未回復原狀等語，則原告請求地板油漆工程部分之費用，實非無據。而原告於被告返還系爭房屋後，為回復原狀而支出地板油漆工程30,000元之事實，除有原告提出之龍龍工程有限公司估價單可佐，並經證人即龍龍工程有限公司負責人蔡季珍到庭證稱：曾到系爭房屋施作地板油漆工程，原告提出之龍龍工程有限公司估價單即為本件工程的估價單，實收工程款確實為30,000元等語（見本院108年7月23日言詞辯論筆錄），足證原告確有支出系爭房屋地板回復原狀之費用3萬元，故其此部分請求，應予准許。

3.原告另主張被告林鉅濱應給付全室地板打磨、全室天花板壁面油漆（含壁面洞孔修補、鷹架施作）等回復原狀工程費用之事實，為被告林鉅濱否認，並辯稱：原告將系爭房屋交給被告林鉅濱時，房子的屋況就已是這樣，且原告未提出103年間被告承租系爭房屋時之屋況照片作為比對等語。依前揭說明，自應由原告就其確須支出此部分費用之

有利於己之事實負舉證責任。然原告所提出之錢辰有限公司工程總明細報價單、估價單等，均經被告否認其真正，而原告就上開單據之真正未另舉證證明之。另原告提出之上開訴外人廖翊妍於102年11月21日在臉書社群網站發文內容並未明確說明屋內情形，其所上傳之照片亦均僅係拍攝屋外環境，無法證明屋內狀況，自無從據以認定原告有無支出其他修復費用之必要及其必要費用為何。此外，原告就此部分之主張未能提出其他事證以實其說，則其此部分請求，尚屬無據

4.是以，原告請求回復原狀之費用，除地板油漆費用30,000元應予准許外，其餘部分之請求均屬無據。

(四)綜上所述，本件被告應給付原告之金額為113,968元(計算式： $77,400 + 6,568 + 30,000 = 113,968$ )。

五、從而，原告依租賃契約及侵權行為損害賠償之法律關係，請求被告連帶給付原告113,968元，及自民事訴之變更追加狀繕本送達之翌日起即107年9月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則應予駁回。另按，債權人就連帶債務人不請求連帶之方式給付，此為債權人之處分權，從而原告之聲明未請求被告連帶給付，並無不可。本件被告暉立公司雖為被告林鉅濱之連帶保證人，然原告依前開租賃契約等法律關係，求為判決被告2人給付如主文第1項所示之金額及利息，未請求以連帶之方式給付，自應予准許，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後，認對判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失其依據，應予駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

01 中 華 民 國 108 年 8 月 6 日  
02 臺灣新北地方法院板橋簡易庭  
03 法 官 張淑美

04 以上為正本係照原本作成。

05 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  
06 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  
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 中 華 民 國 108 年 8 月 6 日  
09 書 記 官 陳嫻如