

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

108年度豐簡字第353號

原告 張格銓

被告 田振隆

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國108年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明：「被告應將坐落臺中市○○區○○路○段000號8樓之7之房屋返還原況後，遷讓交付原告；並自民國108年4月16日起至交屋日止按月給付租金新臺幣（下同）20,000元及賠償金20,000元，不足1月部分按比例計之。」（見本院卷一第16頁），嗣於108年7月30日具狀訴訟繫屬中，減縮遷讓房屋部分之請求，並變更聲明為「被告應支付損害賠償金額82,529元。」（見本院卷一第144頁），原告所為訴之變更，係減縮應受判決事項之聲明，經核合於上開規定，應予准許。

二、原告主張：

（一）被告應於108年4月15日將承租房屋交還原告，因搬遷所需，約定於108年4月30日20時點交，原告事前即告知委任代理人前往，被告亦未反對，但點交當日原告代理人發現屋況受損未回復，即請被告著手復原，被告拒之，且拒絕交付鎖匙予原告代理人，並堅持要求另約原告到場，方進行點交，原告以通訊軟體通知被告，請其依合約第8條復原屋況再約親自點交，避免往來費時，亦遭被告拒之，原告於108年5月3日通知被告將請專業師傅前往察看估價，因原告將該屋鑰匙全數交予被告，未留存，無法進入現場，詢問被告是否能到場處理，又遭被告拒之，被告要求自行

01 請師傅估價，以保全被告自身權益，原告亦同意，並請其
02 安排上班時段以便前往，但被告及其配偶對返還原況疑義
03 並開始於通訊軟體上出現恐嚇、威脅財產安全言詞，並揚
04 言無私了可能，逕行法律途徑，原告得知遂於當日提出訴
05 訟。

06 (二) 後續，被告於108年5月6日在LINE提出將於同年5月12日前
07 處理牆壁膠痕與補洞，並將鎖匙寄放在管理室，但特別聲
08 明只能原告本人親自去領取，領取同時還會請管理室通知
09 被告，原告為求盡快取回房屋使用權，雖已起訴，仍相約
10 隔日即同年5月13日進行點交，盼被告能處理妥善即可撤
11 訴。點交當日，原告親見多間牆面多觸發霉（僅有擦拭痕
12 跡）、牆壁打洞未補、馬桶長苔、設備故障..等，認為被
13 告雖有修補行為，但未確實，原告多次向被告說明需遵守
14 房屋租約第8條、第12條，但被告當場拒絕看合約、拒付
15 租金與違約金，原告當天僅有收回鎖匙（使用權），雙方
16 無任何共識，原告只能自行請廠商估價與修繕。

17 (三) 原告未曾不回應被告，108年5月3日雙方討論到最後，被
18 告告知逕行法律途徑，故原告即於當日向法院提告，以保
19 權益，同年5月6日被告方告知同年5月12日前會處理牆壁
20 膠痕及補洞，因此原告提出同年5月13日點交已是最快之
21 速度，絕無拖延。原告於起訴後，被告寄發存證信函，對
22 於原告已無實益，原告本意係盡快取回房屋使用權，故思
23 量數日後，仍再約被告點交房屋，期盼被告能處理妥善，
24 並非被告所推論係因收到存證信函不得已之被動回應。

25 (四) 兩造於108年5月23日於通訊軟體之對話中即有大篇討論牆
26 面發霉之證據，被告隻字不提牆壁發霉，但有說到用抹布
27 清潔，經由油漆師傅之解釋，發霉之牆面需要刮除原漆，
28 再重新粉刷，應可復原，原告根據整間房子多處大片發霉
29 之情況，沒有簡單之復原方式，只好進行全室油漆，然而
30 被告僅以擦拭之方式，提出之照片雖看起來不明顯，實際
31 上並未以正確之方式復原，此外，牆面仍有多處存在霉斑

，即使列印出照片也無法很明顯的表達污損情形。再者，房屋返還後，不僅是牆壁部分，櫥櫃門因被告裝置洗碗機而拆除，復原時未確實，導致門無法正常緊閉，原告只得找原廠維修，陽台曬衣架為出租時固著設備，被告將其損壞未修，原告找原廠更換零件，被告退租時，房子未確實清潔，浴室出現水垢痕、馬桶長苔、浴室窗簾發霉，搬離時冰箱內污垢未清潔，任其發霉發臭，原告花費請人清潔。清潔時又發現被告修補時，將油漆滴落到地面多處，造成清潔上需更多之費心。坐落房屋正下方 7 樓漏水，樓下屋主於 107 年研判需補強 8 樓之地面，原告同意修繕並請建設公司執行，但被告表示有所不便而一直拖延，直到 108 年原告收到存證信函，只好再大篇說明，請求被告配合，以免與 7 樓屋主對簿公堂，整起事情純因被告不即時配合修繕，拖延半年才修繕，期間原告又不能擅入房屋修繕，只得一直請求被告配合。本件租約於 108 年 4 月 15 日到期，正常應於同年 4 月 15 日點交返還，因被告表示忙碌，應被告之約於同年 4 月 30 日點交，但延遲點交之時日依雙方簽訂合約收取租金與違約金，雖被告主張早已搬遷，但同年 4 月 30 日被告拒絕繳回鎖匙，同年 5 月 6 日前完全沒有看到被告表示有任何之實質作為，且未依合約第 12 條返還房屋，僅於同年 5 月 6 日有面令管理室人員於屋主來拿鎖匙要通知他，被告雖沒有居住之事實，但合約內容已有詳細說明房屋返還之方式，被告單方認定搬遷即是返還，在鑰匙未取得前，原告根本無法使用房屋，換言之，房屋待被告修繕（同年 5 月 12 日前），原告無法進入亦無法做其他用途，而被告於同年 5 月 12 日前仍可自由進出，故原告要求收取房租與違約金，並非無理要求。兩造於 107 年 4 月 16 日續約時，為維護雙方權益平等，特以內政部編房屋租賃契約書範本簽訂合約，並提前寄交被告審閱，原告隻字未改，未曾想過苛求被告半分，被告當時亦未對合約條文提出異議，故被告認為違約金不符合比例原則，實屬無據。

01 (五) 原告爰依兩造簽訂之租約第8條、第9條、第12條之規定，
02 請求被告負損害賠償責任。並聲明：被告應給付原告82,5
03 29元損害賠償（包括：108年4月16日起至108年5月12日止
04 之租金18,000元及違約金18,000元，及房屋全室油漆22,0
05 50元、陽台曬衣架修繕工資500元、櫥櫃門修繕1,200元、
06 浴室窗簾修繕1,300元、電視櫃損壞修繕2,299元、清潔費
07 3,600元、被告未繳之水費、電費及天然氣費共 15,580元
08 ）。

09 三、被告答辯：

10 (一) 被告於108年4月16日即通知房東會搬遷，108年4月28日清
11 潔打掃完成後即聯絡房東點交，但房東因後續賣屋考量，
12 委請仲介於108年4月30日代理前來點交，被告認為仲介對
13 於兩造簽約當時之狀況不清楚，且針對退租之屋況刁難，
14 要求歸還時要與全新屋況相同，被告主張房屋入住已達 3
15 年（目前屋齡為 4年），難免會有自然折舊，乃請仲介聯
16 繫房東親自出面針對屋況還原及押金歸還等問題進行討論
17 ，被告於108年5月 6日聯絡房東再次點交，房東已讀不回
18 ，遂於同年 5月10日寄發存證信函，要求房東出面點交及
19 返還押金、鑰匙，同年5月13日房東連同仲介點交，同年5
20 月13日房東告知索討該段期間之租金及違約金，同年5月2
21 0日房東已自行找人粉刷室內。

22 (二) 本件係因原告不願出面點交拖延時間，針對此部分求償不
23 合邏輯，且根據民法第 252條之規定請求賠償之數額不符
24 合比例原則。又陽台曬衣間之修繕，轉輪只是卡住不順，
25 仍可繼續使用，並無修繕之必要，原告請求修繕費用2,00
26 0元無理由；關於廚具之門不平，因五金零件都還是新的
27 ，只需上下調整，用心去鎖固即可，無須找原廠來更換新
28 品，故原告請求櫥櫃門修繕費用 1,200元亦無理由；再者
29 ，其他曬衣間、櫥櫃、冰箱清潔、馬桶青苔、陽台未清潔
30 、電視櫃損壞等都是108年5月13日點交後才提出，原告既
31 要求被告負修繕責任，又要被告支付租金，認為不合理。

再者，針對積欠水電費部分，被告同意點交後由押金36,000元中扣除水電瓦斯等未結清費用14,262元（108年5月份，被告無居住，無負擔水費604元、瓦斯費183元、電費531元之義務）後，原告應返還被告21,738元。另原告提出之冷氣漏水造成發霉部分，被告亦要求財物損失15萬元之賠償。

（三）被告已將主臥室牆面做電視打洞補平及粉刷、沙發旁邊貼紙清除並粉刷，至於，原告主張室內牆面之灰塵及污點，要求全室粉刷部分，被告認為係自然污損之問題，不應由被告負擔；且窗框發霉部分，係此建案其他樓層亦有之問題，另原告當時屋內之二手冷氣也有出現過漏水、噴水及出現霉味之問題，並做過漏水修繕；而當初浴室漏水至樓下，被告也配合修繕，浴室漏水、建商後續維修，都是造成室內容易發霉之問題；況且，屋齡已經4年亦會有折舊問題，故原告將屋內潮濕發霉問題均歸咎在被告，實屬牽強。並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

（一）被告向原告承租臺中市○○區○○路○段000號8樓之7之房屋，租賃附屬設備有分離式冷氣4組（中古）、全室內燈具、全室內窗簾、客廳沙發、茶几及電視櫃1組、冰箱1台（中古），租賃期間自107年4月16日起至108年4月15日止，每月租金2萬元，押金36,000元，租約屆期後，原告打算出售該房屋，而無續租之意思，兩造迄於108年5月13日完成屋況及設備之點交手續等情，此有房屋租賃契約書（見本院卷一第19至31、149至159頁）、房屋租賃標的現況確認書（見本院卷一第161頁）在卷為憑，兩造對此亦不爭執，應堪認定。

（二）依據兩造所簽立之房屋租賃契約書第12條第1項至第3項規定：「租期屆滿或租賃契約終止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其他登記。前項房屋之返還，應由租賃雙方共同完成屋況及設備之點交手續。租賃之一方未

會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交。承租人未依第 1 項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額 1 倍（未足 1 個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。」（見本院卷一第 25 頁）。系爭房屋租約係於 108 年 4 月 15 日到期，依被告自陳，被告係於同年 4 月 19 日請搬家公司搬遷，同年 4 月 28 日聯絡原告點交，同年 4 月 30 日因原告委託仲介前往點交而未完成，迄於同年 5 月 13 日始經原告會同仲介完成點交手續等情（見本院卷一第 26 9 頁），原告對此亦不爭執，則系爭房屋自 108 年 4 月 16 日起至同年 4 月 30 日雙方進行第一次點交前，仍係在被告使用狀態中，則原告依系爭租約第 12 條第 3 項之規定，請求被告支付該段未返還房屋期間相當於月租金額之不當得利 10,000 元（計算式：月租 20,000 元 ÷ 30 日 × 15 日 = 10,000 元），於法有據。至於，原告請求自 108 年 5 月 1 日起至同年 5 月 12 日止該段未返還房屋期間相當於月租金額之不當得利 8,000 元部分，則因兩造於 108 年 4 月 30 日第一次點交時，被告即已經確認將系爭房屋遷空欲返還原告，僅因雙方對於應返還之屋況有所爭執，自無從要求被告仍需支付該段期間相當於租金之不當得利。是以，原告請求被告給付 108 年 4 月 16 日起至同年 4 月 30 日止相當於租金之不當得利 10,000 元，為有理由，逾此數範圍部分，於法無據，應予駁回。

（三）按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第 252 條定有明文。當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益；若債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益等情況，依職權減至相當之金額（最高法院 102 年度台上字第 1206 號、96 年度台上字第 107 號判決、91 年度台上字第 666 號判

決可資參照）。依據兩造所簽立之房屋租賃契約書第12條第3項規定：「承租人未依第1項約定返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額1倍（未足1個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止。」（見本院卷一第25頁），此應屬當事人約定被告遲延返還租賃房屋時，就損害賠償總額之預定，性質上屬「違約金」無疑。本件原告依據前開租約第12條第3項之規定，就被告於租約屆期後即108年4月16日起至同年4月30日止之期間，固得請求相當月租金額1倍之違約金，然因租賃關係中，承租人多為經濟上之弱勢，而出租人相對於承租人，有其經濟優勢地位，故立法者於民法租賃契約之規定或租賃住宅市場發展及管理條例，咸有諸多保障承租人之規定，其目的在於保障承租人於承租租賃物後，可能投資一定之成本，以達發揮租賃物使用、收益之目的，或承租人藉由承租房屋，作為其賴以為生之居住或營業以賺取謀生所須之金錢，另參酌經濟社會文化權利國際公約第11條第1項前段明示「本公約締約國確認人人有權享受其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境。」之精神，於承租人就租賃物係用以居住而為使用、收益時，立法者應給予適度之保障，以確保承租人及其家屬仍得享有最低之適當生活水準。是以，本院經審酌上情，認為兩造約定之違約金額過高，爰予酌減至5,000元。

（四）就原告請求系爭房屋損害修復費用30,949元（包含：房屋全室油漆22,050元、陽台曬衣架修繕工資500元、櫥櫃門修繕1,200元、浴室窗簾修繕1,300元、電視櫃損壞修繕2,299元、清潔費3,600元）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條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，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（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。就原告主張因主臥房牆角、窗周邊嚴重發霉、房間牆全部發霉、窗下方特別嚴重、窗上方整片淡淡霉斑而需全室油漆，支出油漆工程費用22,020元部分，固據提出房屋出租前之屋況照片（見本院卷一第53至61、175至179頁）、房屋返還時之屋況照片（見本院卷一第182至183頁）、木匠工程行統一發票（見本院卷一第181頁）為證，然前開事證僅能證明系爭房屋之主臥室、房間及窗框周圍有發霉情形，而以該發霉之情形，尚無從推知係因被告以違反善良管理人之注意保管、使用房屋所致；況且，依據系爭房屋租賃契約書第9條規定：「承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。」（見本院卷一第25頁），則原告自應舉證證明被告未依約定之方法或房屋之性質使用系爭房屋以致有發霉之情況發生。是以，原告既未能舉證以實其說，就此部分之請求，尚難准許。

2、就原告主張支出陽台曬衣架修繕費用500元、櫥櫃門修繕費用1,200元部分，業據提出長翼鋼鋁金屬有限公司送貨單（見本院卷一第184頁）、大雅廚房器具有限公司統一發票（見本院卷一第185頁）為證，被告亦自承陽台曬衣間有轉輪卡住不順、廚具之五金零件閉合不全，需要再上下調整之情（見本院卷一第247、249至251頁）；佐以，依據兩造所簽訂之房屋租賃契約書第8條第3項、第4項規定：「房屋有改裝設施之必要，承租人應經出租人同意，始得依相關法令自行裝設，但不得損害原有建築之結構安全。前項情形承租人返還房屋時，應負責回復原狀。」（見本院卷一第25頁），櫥櫃門既係因被告安裝洗碗機而拆卸所致，則被告於租約期滿後，即應依前開規定負責回復原狀，故原告請求被告給付陽台曬衣架修繕費用500元、

櫥櫃門修繕費用1,200元，於法有據，應予准許。

3、就原告主張支出浴室窗簾修繕1,300元、電視櫃損壞修繕2,299元、清潔費3,600元）部分，固據提出浴室窗簾發霉照片（見本院卷一第186頁）、電視櫃損壞照片（見本院卷一第187至188頁）、冰箱發霉照片（見本院卷一第189頁）、龍頭水垢照片（見本院卷一第190頁）、馬桶長青苔（見本院卷一第191頁）、陽台髒亂照片（見本院卷一第192頁）為證，然原告並未提出實際支出前開費用之單據，以供本院審認，本院就此部分之請求，尚難准許。

4、是原告得請求之房屋損害修復費用合計為1,700元，逾此數額部分，為無理由，要難准許。

（五）就原告請求被告給付未返還房屋期間所生之水費、電費及天然氣費共15,580元部分，業據原告提出108年4、5月份水費743元、604元之單據（見本院卷一第193、194頁）、108年3至4月、5月天然氣費1,215元、183元之單據（見本院卷一第195頁）、107年10月、108年12月、108年2月、108年4月、108年5月電費2,604元、2,631元、2,404元、531元之單據（見本院卷一第197至200頁）為證，被告對於108年4月以前未繳之水費、電費及天然氣費均不爭執，惟抗辯108年5月份之水費、天然氣費及電費不應由被告負擔等語。本院認為被告既於108年4月30日與原告進行點交之時，即已將系爭房屋遷空欲返還原告，僅因雙方對於應返還之屋況有所爭執而未順利返還，則被告自108年5月份起即未再使用系爭房屋之情，自無理由令被告再行負擔108年5月份之水費、電費及天然氣等費用，故原告得請求被告給付108年4月份以前之水費743元、108年3至4月份之天然氣費1,215元、107年10月至108年4月之電費共12,304元，合計14,262元；逾此數額部分之請求，為無理由，要難准許。

（六）按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其

01 所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶
02 有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字
03 第1631號判決要旨參照）。又按押租金在擔保承租人租金
04 之給付及租賃債務之履行，在租賃關係消滅前，出租人不
05 負返還之責（最高法院83年台上字第2108號判例要旨參照
06 ）。本件原告得請求被告給付自108年4月16日起至同年4
07 月30日止相當於租金之不當得利10,000元、違約金5,000
08 元、房屋修繕費用1,700元、108年4月份以前積欠之水費
09 、電費及天然氣費用14,262元，合計30,962元，被告所交
10 付之押租金為36,000元，予以抵充後，原告尚應返還押租
11 金5,038元予被告。

12 （七）從而，本件原告依據兩造間所簽立之房屋租賃契約書之約
13 定，請求被告給付82,529元之損害賠償，為無理由，應予
14 駁回。

15 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，核與判決結
16 果不生影響，爰不逐一論述。

17 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 108 年 9 月 19 日
19 豐原簡易庭 法官 巫淑芳

20 以上為正本，係照原本作成。

21 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
22 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
23 訴審裁判費。

24 中 華 民 國 108 年 9 月 19 日
25 書記官 江婉君