裁判字號：臺灣臺北地方法院 104 年訴字第 4106 號民事判決

裁判日期：民國 105 年 04 月 28 日

裁判案由：損害賠償等

臺灣臺北地方法院民事判決 104年度訴字第4106號

原告 林孟澤

訴訟代理人 江旻書律師

被告 陳炫合（原名：莊燕琚）

曹惟凌

訴訟代理人 林福順

上列當事人因損害賠償等事件，經本院於105 年4 月12日辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳炫合應給付原告新臺幣肆拾玖萬柒仟陸佰陸拾參元，及自民國一百零四年九月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告陳炫合負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣拾柒萬元供擔保後，得假執行。但被告陳炫合以新臺幣肆拾玖萬柒仟陸佰陸拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

- (一)原告經飛行鯨魚有限公司（下稱飛行鯨魚公司）仲介與被告陳炫合（原名莊燕琚）就新北市○○區○○路○○號別墅房屋（下稱系爭房屋）訂立租賃契約，約定租期自104 年6 月1 日起至105 年5 月30日止，月租金新臺幣（下同）55,000 元，押金165,000 元（下稱系爭租約）。嗣陳炫合擬提前終止租賃契約，惟因陳炫合與被告曹惟凌在系爭房屋養狗，經飛行鯨魚公司請第三人估定房屋損害後，原告與陳炫合終止租約，並結清租金、管理費、水電費及扣除押金後，陳炫合應給付原告601,867 元。
- (二)陳炫合於簽立系爭租約後，與曹惟凌共同居住於系爭房屋，二人養狗，且未盡善良管理人之注意義務，致房屋地板、牆面、窗簾、床墊、沙發、鋁門家等嚴重受損經飛行鯨魚公司委請友臣有限公司估定修補回復原狀之費用為668,500元（詳細估表如附表一所示），就此部分爰依民法第184 條、185 條、第190 條及第432 條，並聲明：陳炫合、曹惟凌連帶給付原告668,500 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

(三)陳炫合於簽立系爭租約後，租期未滿一年即解約，依兩造所簽立系爭契約第6條第2項約定，陳炫合應賠償原告二個月之租金110,000元，另依系爭契約第17條及第12條之約定，陳炫合尚應給付電費17,682元及律師費用89,000元，扣除陳炫合預付剩餘管理費34,299元及押金165,000元外，陳炫合尚應給付原告17,563元（計算式為110,000+17,862+89,000-34,299-165,000=17,563元），爰依兩造所簽訂系爭契約請求，並聲明：陳炫合應給付原告17,563元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

(四)聲明：1. 陳炫合、曹惟凌連帶給付原告668,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。2. 陳炫合應給付原告17,563元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。3. 訴訟費用由被告負擔。4. 第一、二項聲明，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告陳炫合則以：

(一)伊確有向原告租賃系爭房屋，實際使用時間為104年6月1日至7月31日，原告雖有提出現場照片，然照片是在伊離開後方拍攝，伊認為是造假，且飛行鯨魚公司也沒有提出伊搬進去之前的照片，伊於搬進該屋後，確有向原告反應該屋有損害之情形，且伊於入住該屋後，有請人打掃該屋，故已盡善良管理人之義務，難認有何故意過失之行為。至原告所提出之不動產終止租賃契約書部分，關於其上記載為「負陸拾萬壹仟捌佰陸拾柒元整」部分，伊於簽立該契約之際，並未有該段手寫文字之記載，原告自不得持該文件對伊主張。

(二)就原告依系爭契約向伊請求部分，除要伊支付律師費用89,000元有意見外，其餘部分沒有意見。

(三)聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 訴訟費用由原告負擔。3. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告曹惟凌部分則以：

系爭契約係陳炫合與原告所簽立，與曹惟凌沒有關係，且原告所提出之估價單係原告單方委請他人所簽立，且無證據證明係曹惟凌所造成，是其請求自屬無理。為此聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 訴訟費用由原告負擔。3. 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

(一)原告與陳炫合確有就系爭房簽立系爭契約，租賃期限自104年6月1日起至105年5月30日止，租金每月55,000元，陳炫合於簽立系爭契約之際，已交付165,000元，嗣陳炫合於104年7月31日終止租賃契約。

(二)系爭房屋自104年6月11日起迄104年8月2日止，應繳納之電費金額為17862元。

五、原告主張被告二人有共同同居住於系爭房屋內，導致系爭房

屋損害，系爭房屋受損需支出回復原狀必要費用如附件一所示，且因陳炫合違約之故，而支出律師費用等，為被告所否認，並以前詞抗辯，是本件應審酌者如下：1. 原告主張之系爭房屋所受係因被告二人之舉而致損害，是否屬實？2. 該等損害是否係曹惟凌所造成？3. 原告因本件訴訟所支出之律師費用，陳炫合應否負擔？茲分述如下：

- (一)本件原告主張系爭房屋受有損害共計有：1. 地板水漬2. 沙發破損3. 開關插座掉落4. 水管阻塞5. 窗簾毀損6. 二樓兒童房門片損壞7. 陽台鋁門無法關閉8. 二樓小孩房家具毀損等損害，而陳炫合就沙發及二樓兒童房家具毀損部分並不爭執（詳見本院卷第72頁背面及第115頁），是本院應審認者即：系爭房屋於陳炫合終止租約返還予原告之際，是否有地板水漬、開關插座掉落、水管阻塞、窗簾毀損、陽台鋁門無法關閉及2樓小孩房房門之損害？
1. 觀諸卷附系爭契約（附於本院卷第11頁），於兩造簽立契約之際，即載明於交付系爭房屋之際有「一樓廁所無法關閉」及「B1廚房流理台有白蟻蛀蝕」之瑕疵之情形，足徵陳炫合於簽立該約之際，確有就系爭房屋之實際情況加以確認，於發現該屋之瑕疵，亦立即反應並載明於系爭契約。嗣於實際入住後，亦有以line向原告反應主臥的床有血漬、冷氣會滴水、冷氣不會涼、電燈不會亮、樓上廁所排水孔是塞住之情（詳見本院卷第76-87頁）。是原告主張水管阻塞損害部分，被告於承租該屋之際，既已向原告修繕之要求，是自難認該損害係被告所致自明。
 2. 訊之證人即飛行鯨魚公司職員蔡宜達於本院105年2月25日言詞辯論時證稱：本件租賃契約是伊協助簽訂，陳炫合於104年7月26日表示要退租，104年7月31日伊與同事、搬家公司、社區總幹事、派出所員警一起到系爭房屋，要強制被告搬離，到達現場時，屋內有寵物異味，一、二樓地板有一塊一塊水漬，客廳有沙發床被咬破，二樓房的木板門是損壞的，一、二樓牆壁髒髒黑黑的，二樓兒童房旁邊的電視架有插座掉下來，窗簾沒有壞，但上面有寵物的排泄物痕蹟很明顯，於104年7月31日伊有跟陳炫合進去確認房屋之狀況等語明確，並有現場照片在卷足憑（詳見本院卷第164-181頁）。是足徵一二樓地板水漬、二樓木板門損害、一二樓牆壁油漆污損、插座掉落及窗簾上有污漬之損害，確係於陳炫合承租系爭房屋期間所致，堪以認定。
 3. 至一樓陽台鋁門部分，證人蔡宜達雖證稱：一樓鋁門因為房門已經變形關起不來等語，原告亦據此主張該房屋之損害係陳炫合於租賃期間所致，惟觀諸陳炫合於事後所拍攝之現場照片，該一樓鋁門確係緊閉，且原告所提出之現場照片（附於本院卷第169頁），亦未見該門外觀有明顯損壞之情，是原告主張有一樓陽台鋁門無法關閉之損害乙節，自不足採。
 4. 陳炫合雖抗辯：原告未提出交屋之際之照片，無從比對等語

。然觀諸兩造於簽訂系爭契約之際，其上即有載明該屋有瑕疵之部分，於原告入住之際，亦有通訊軟體向原告反應屋況，已如前述，且觀諸陳炫合於104年5月28日與原告以line之對話內容有「樓下白色椅子，都是髒的，我會把它堆在儲藏室」等語（詳見本院卷第128頁），是陳炫合就椅子有髒污此一細微之事均有向原告反應，倘系爭房屋有如上損害之情形，陳炫合豈有可能未向原告反應？是陳炫合此部分所辯，自難採信。

5.陳炫合於租賃該房屋期間，致系爭房屋內之一、二樓木地板留有多處水漬、沙發破損、開關插座掉落、窗簾留有水漬、二樓兒童房門片損壞及家俱毀損等損害，其顯然未盡善管理人之義務，堪以認定。

(二)按承租人就租賃物應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力，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432條定有明文。又乙方（即指陳炫合）應以善良管理人之注意使用標的，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之過失致標的毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損害有修繕之必要時，甲方（即指原告）需負責修理，系爭契約第11條亦定有明文。本件原告主張因陳炫合未盡善良管理人之義務致系爭房屋受有前揭損害，並提出提出修復損害所需支出費用之修補估價單部分，估價項目共計有15項（詳如附表一所示），其中就通水管費用部分，因水管阻塞係於陳炫合承租系爭房屋之際已存在，另一樓陽台鋁門無法閉閉之損害不能證明，均已如前述，是原告請求此部分之費用自屬無據。另就沙發修補費用價格為11000元，為陳炫合所不爭執，此部分自屬有據。就其餘項目部分，茲分敘如下

- 1.訊之證人楊嵐翔於本院105年4月12日言詞辯論時證稱：伊係友臣有限公司職員，負責室內裝修，伊有跟飛行鯨魚公司職員到系爭房屋去查看並製作估價單，就水泥漆部分，這個是指牆壁的粉刷，一二樓都有，當時有看到一塊一塊的污損，污損的塊狀不少，因為涉及部分修補會有色差，所以需要全面修補，白底漆部分是要修補二樓的小孩房，房間的床舖、家具、書桌上面有抓痕，所以油性漆要去修補那個抓痕等語明確，陳炫合承租系爭房屋後，該屋於終止租約後，牆壁確有大片髒污，小孩房亦有傢俱破損，是原告請求此部分之修補費用共計77,000元，自屬有據。
- 2.再就二樓兒童房臥室門更換部分，證人楊嵐翔證稱：需更換都係本院卷第168頁照片所示之門，該門當時喇叭鎖壞掉，門片本皮有脫落，因為是天然木皮，沒有辦法補，所以要整個門換掉等語明確，是此部分之修補費用為10,000元，亦屬有據。

- 3.再就一、二樓木頭地板拆除及重新平鋪部分，證人楊嵐潔證稱：一樓及二樓的木地板上面有尿漬，因為木地板拚接方式，沒有辦法部分更換，一定要全面更換，尿漬很多，東一塊西一塊，木地板拆除及清運都需要費用，至於二樓木地板費用較高原因，是因為二樓有更衣間，拆除時難度比較高等語明確，至於沒有辦法用清潔恢復至原來狀況的原因是：因為木頭吸到水份之後改變顏色，即使用是油漆也沒有辦法等語，是原告請求此部分之修補費用共計344,000元（計算式： $46,000+137,500+56,000+104,500=344,000$ 元），自屬有據。
- 4.至開關修復費用部分，雖估價單上記載係1,000元，然證人楊嵐潔於本院審理時證稱：「（問：是否知道開關蓋板一個在五金行的價格為何？）答：我知道，一個從幾十塊到一千塊都有，剛剛提示給我看得蓋板（即本案之開關）大概是一百多塊」等語，是就開關修費用部分，應以100元計算為合理。
- 5.另就清潔費用38,000元部分，證人即飛行鯨魚公司之員工蔡宜達、蔡潔忻就104年7月31日至系爭房屋所見情景均證稱：很糟糕，一、二樓均有咬過的痕跡，異味很重等語，復觀之卷附現場照，系爭房屋內確極度凌亂，垃圾隨處堆置（詳見本院卷第15-28頁），衡以常情，確需耗費相當之時間、人力方可回復原狀，是原告主張清潔費用38,000元部分，自屬有據。
- 6.再就全室窗簾更新費用為134,000元部分，訊之證人蔡宜達已證稱窗簾並未毀損，只是有尿漬已如前述，而證人楊嵐翔亦證稱：「因為屋主說簾的部分上面有狗的味道，單純用清洗，清洗的次數會非常多」「印象中骨架沒有壞掉」等語，是系爭房屋之窗簾確有水漬並有異味，然此部分應以清洗方式即可回復原狀，原告請求以全面更新方式並請求費用134,000元，自屬無據。
- 7.再就全室除蚤清毒費用30,000元部分，證人楊嵐潔證稱：除蚤的部分是蔡小姐跟我說屋主有這樣的疑慮，但是現場並沒有發現有跳蚤，因為跳蚤很小等語，是既無證據證明陳炫合承租系爭房屋之際，有致該屋跳蚤為患，是原告請求除蚤費用自屬無據。
- 8.末就垃圾清運車費用9,000元部分，就系爭房屋之清潔及木地板之拆除清運，原告均列費用，已如前述，就垃圾清運部分，究與系爭房屋之回復原狀有何關涉，原告未能舉證以實其實說，是此部分之請求，自屬無據。
- 9.綜上所述，陳炫合係系爭房屋之承租人，其未盡善良管理人之義務，致其所承租之系爭房屋受有上述之損害，是原告請求陳炫合賠償回復原狀之費用共計480,100元（計算式為 $11,000+77,000+10,000+344,000+100+38,000=480,100$ ）部分，自屬有據。

(三)至原告主張，被告二人共同居住於該址，曹惟凌飼養寵物，致損害系爭房屋，是自應依民法第190條規定與陳炫合負連帶損害賠償責任。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第277條亦定有明文。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）。原告主張係曹惟凌所飼養之寵物致系爭房屋受有上開損害，自應就此部分負舉證之責任。查，證人蔡宜達及蔡潔忻雖均證稱：該屋內有寵物異味，傢具損壞部分，像是寵物抓咬的痕跡等語，然該屋內之屋況，尚有諸如門扇毀壞、插座掉落等情，此部分似與寵物無涉，且就上開損壞是否確係動物所造成，亦乏證據證明。況依卷附陳炫合與原告往來之line觀之，陳炫合陳稱：「牠之前是流浪狗，受不了人家欺負牠，所以我帶回照顧」等語，是原告主張寵物之所有人應係陳炫合。是原告依民法第190條請求曹惟凌與陳炫合就開上損害負連帶損害賠償，自屬無據。

(四)再就原告依系爭契約請求陳炫合尚應給付17563元部分，原告與陳炫合就依契約約定陳炫合尚應給付2月租金110,000元、電話支出17862元及陳炫合尚預付管理費34,299元及押金165,000元部分並不爭執，是此部分堪以認定。惟陳炫合就原告主張陳炫合應給付律師費用89,000元部分否認。經查：

依系爭契約第12條約定：「任何一方若有違約情事致損害他方權益時願賠償他方之損失，如他方因涉訟所繳納之訴訟、律師費用均應由違約方負責賠償」。是本件應審酌者即係陳炫合是否有違約之情事？依系爭契約第8條約定為「合約期滿承租方需將室內清理乾淨，若不清理，出租方得將押金保留，待清理完後結算清理費用，於押金中扣除，剩餘部分歸還承租方」及第11條前段約定「乙方（即指陳炫合）應以善良管理人之注意使用標的，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之過失致標的損毀，應負損害賠償之責」，而本件陳炫合確未盡善管理人之義務，致系爭房屋受有上開之損害，已如前述，是陳炫合既已違約，原告為此提起本件訴訟，依系爭契約第12條之約定，本得向陳炫合請求就賠償所支出之律師費用。而本件原告就本件訴訟支出之律師費用為89,000元，有收據1紙在卷足憑（附於本院卷第31頁），是原告據此向陳炫合請求89,000元，自屬有據。是原告主張陳炫合於簽立系爭租約後，租期未滿一年即解約，依兩造所簽立系爭契約第6條第2項約定，陳炫合應賠償原告二個月之租金110,000元，另依系爭契約第17條及第12條之約定，陳炫合尚應給付電費17,682元及律師費用89,000元，扣除陳炫合預

付剩餘管理費34,299元及押金165,000 元外，陳炫合尚應給付原告17,563元（計算式為110,000+17,862+89,000-34,299-165,000=17,563 元），為有理由。

(五)再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。民法第229 條第1 項、第233 條第1 項分別定有明文。查本件原告依民法第432條第1項之約定及系爭契約之約定，請求陳炫合給付上開款項，為有理由，已如前述，惟被告所負上開給付義務，並非定有確定期限，必待原告催告而未為給付，被告始負遲延責任，本件原告係以起訴方式請求被告給付費用，依法原告得請求自起訴狀繕本送達之翌日即101年9月22日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，至其請求逾此範圍之遲延利息，即無理由，應予駁回。

六、綜上所述，原告依民法第432 條第1 項之法律關係，請求被告陳炫合付480,100 元，及自起訴狀送達之翌日即104 年9月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息及依系爭契約，請求被告陳炫合給付17,563元及自起訴狀送達之翌日即104年9月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息為有理由，應予准許，是原告請求497,663 元（計算式為480,100+17,563=497,663 ）及及自起訴狀送達之翌日即104 年9月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息為有理由，逾此部分則無理由。至於原告依共同侵權行為請求被告曹惟凌共同給付部分，則無理由，不應准許。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告就敗訴部分所為假執行聲請，因訴之駁回而失所附麗，應予駁回。

七、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 105 年 4 月 28 日

民事第五庭 法 官 柯姿佐

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 105 年 4 月 28 日

書記官 汪郁紫