臺灣橋頭地方法院民事小額判決

114年度橋小字第1062號

原　　告　徐靜怡

000000000000000000

被　　告　劉孟芸

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年1月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由原告負擔。

事實及理由

一、被告受合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告前向其承租高雄市○○區○○路0號房屋（下稱系爭房屋，該租約因稅務考量，以訴外人徐宗宏名義出租，但實際上出租人為原告），又被告承租時，系爭房屋之前任租客已將屋內理髮設備（下稱系爭設備）頂讓給被告經營理髮店，故系爭設備均為被告所有，後被告於民國113年7月1日退租，本應將系爭設備清除帶走，但被告並未處理，原告為此支出處理費用新臺幣（下同）49000元，因租賃住宅市場發展及管理條例第12條對遺留物之處理已有明確規範，爰依該條規定請求被告償還上開費用等語。聲明:被告應給付原告49000元。

三、被告則以：被告是於106年5月20日與徐宗弘簽約（下稱系爭租約）承租系爭房屋，租期於108年6月1日屆滿後，轉為不定期租約，後於113年6月間終止租約，當時因押租金問題曾向徐宗弘起訴請求返還押租金，後經徐宗弘與原告達成和解而退還押租金；且原告前曾對被告提出刑事告發，告發狀亦自陳原告是代為處理系爭房屋租賃事宜，故原告並非出租人，請求並無理由；又被告承租系爭房屋時系爭設備就已存

在，被告退租後已經被告加裝部分拆除，且已傳照片給徐宗弘確認無意見等語，資為抗辯。聲明:原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)按「本條例用詞，定義如下：一、租賃住宅：指以出租供居住使用之建築物。」、「租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。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。前項點交後尚有遺留物，除租賃當事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足者，出租人得請求承租人給付。」租賃住宅市場發展及管理條例第3條第1款、第12條分別定有明文。本件依原告主張，被告承租系爭房屋是作為理髮店營業使用，與該條例所規定適用範圍是「租賃住宅」已有未合，原告依該條例主張，顯有誤會，無從憑採。

(二)又本件即使回歸民法關於租賃之規定或系爭租約之法律關係，仍無從為有利原告之判決。蓋依卷內租賃契約，顯示系爭租約所載之出租人、承租人為徐宗弘與被告（本院卷第81頁），且原告前曾對被告提起刑事告訴，告訴狀內記載「因為徐宗弘住在花蓮故從以前以來房子的管理一直以來都是由徐靜怡處理」等語（臺灣橋頭地方檢察署113年度偵字第18287號，他卷第3頁），另原告於檢察官訊問時陳稱因為徐宗弘是房屋所有權人，所以租賃契約寫徐宗弘，並由自己處理租賃事宜等語（他卷第38頁），對照被告於檢察官訊問時陳稱其簽約當時有問原告，原告說他弟弟已經授權他處理租屋事宜等語（他卷第39頁），顯示原告是經系爭房屋屋主徐宗弘同意使用徐宗弘名義處理系爭房屋租賃管理事宜，其租賃法律關係之法律效果自應歸於徐宗弘而非原告，原告主張自己才是系爭租約之出租人，尚有誤會。原告既非系爭租約之出租人，也非系爭房屋之所有人，其支出費用處理系爭房屋內的系爭設備，雖可能是基於管理系爭房屋之考量，或出於與徐宗弘間的法律關係，但無從認定被告應就此對原告負賠

償之責。又原告雖主張被告曾表示「我會把我的東西帶走」等語，但所謂「我的東西」是否包括前手租客留下的系爭設備，非無疑義，原告亦未就兩造曾針對此部分另外締約之事舉證證明，主張尚難憑採。

(三)原告雖提出兩造對話紀錄，主張被告曾說「徐小姐 租你房子也快8年了 在這先告知你一下...」等語（本院卷第87頁），可見被告承認是向原告租屋等語，但系爭房屋之出租既然長期都是由原告代為處理，被告接洽的對象都是原告，口語上會使用「租你房子」並非不合常情，但無法以此認定系爭租約存在兩造之間；且被告另一次對話中也曾向原告表示「講真的我跟你是沒有合約的」等語（本院卷第85頁），自無法以單一訊息認定兩造之間有租賃關係存在。原告另主張被告與徐宗弘簽訂之書面租約屆期後，是由其與被告成立口頭約定之租賃契約等語，但並無證據可認定兩造有合意改成由原告出租給被告，原告此部分主張亦無可採。

五、從而，原告主張被告應給付原告49000元，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，經本院審酌後認與判決之結果不生影響，爰不再逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　29　　日

橋頭簡易庭　法　　官　呂維翰

以上正本與原本相符。

民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背法令為理由，不得為之。

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，並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　29　　日

書　記　官　陳勁綸

訴訟費用計算式：

裁判費	1500元
合計	1500元