

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壠簡字第1114號

原告 劉春

訴訟代理人 王雅薇

被告 大柱營造事業有限公司

法定代理人 傅元柱

訴訟代理人 許益禎

許志增

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年3月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣41,200元，及自民國110年6月24日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（減縮後）新臺幣1,990元由被告負擔新臺幣434元，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面

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項但書第3款定有明文。本件原告原起訴聲明為：被告應給付原告新臺幣(下同)314,125元（回復原狀費用189,000元、水電費5,125元、租金損害120,000元）。嗣於訴訟繫屬中變更聲明如後述所示（見本院卷第90頁反面）。經核原告訴之變更合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面

01 一、原告起訴主張：兩造前於民國107年2月1日簽訂房屋租賃契
02 約書，約定原告將桃園市○○區○○路00號1至5樓之房屋
03 （下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間自107年2月1日起
04 至110年1月31日止，每月租金17,000元，押租金為34,000
05 元，被告於租期屆滿後不續租時，應負責將系爭房屋回復原
06 狀，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。詎兩造租期
07 屆滿，被告返還系爭房屋時，竟未依約清潔房屋，將系爭房
08 屋回復原狀，尚破壞系爭房屋設備。為此，爰依民法第184
09 條第1項、第213條、第455條規定，請求被告給付系爭房屋
10 回復原狀費用189,000元等語。並聲明：被告應給付原告18
11 9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
12 百分之五計算之利息。

13 二、被告則以：原告提出之系爭房屋清潔費過高，且觀其中項
14 目，除室內清潔費，尚有細部清潔費，顯見原告係將系爭房
15 屋重新整修費用轉價予被告。況原告出租系爭房屋本應負擔
16 折舊狀況與風險，於返還點交時原告亦未表示有毀損，原告
17 請求之費用顯不合理。再者，原告已將系爭房屋鑰匙及遙控
18 器收回，被告亦無法再入屋內進行清潔工作。願給付原告合
19 理之門板維修費，及清潔費10,000元，希望原告能歸還押租
20 金34,000元予被告等語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁
21 回。

22 三、因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，
23 民法第184條第1項前段定有明文。按當事人主張有利於己之
24 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
25 亦有明文。原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告
26 對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其
27 反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。
28 又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，
29 故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不
30 更舉反證（最高法院99年度台上字第483號、98年度台上字
31 第372號民事判決意旨參照）。原告主張兩造間簽訂系爭租

01 約，被告卻於租賃期間毀損系爭房屋，且搬遷時未清潔等
02 情，業據提出估價單、系爭房屋破壞照片、系爭租約契約
03 書、終止房屋租賃契約書、LINE對話紀錄、存證信函等件為
04 證（本院卷第9至15頁、第19至21頁、第23至34頁、第67至6
05 8頁、第96至103頁）。惟上情為被告所否認，並以前詞置
06 辯。是本件爭點厥為：原告請求被告給付之項目有無理由？
07 茲分述如下：

08 （一）主臥室、4樓前臥室房門修繕費用：

09 按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所
10 減少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約
11 另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情
12 形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復
13 原狀，民法第196條、第213條第1項、第3項分別定有明
14 文。原告主張被告毀損主臥室、4樓前臥室房門，因而受
15 有門板修繕費含稅25,200元之損害，固未提出被告承租
16 前、後之系爭房屋照片，證明被告確有毀損上述房門之行
17 為。惟觀原告提出原告代理人與被告會計間之LINE對話紀
18 錄略以：（原告代理人）我那天漏傳這張房門破壞的照片
19 給你，怎麼連房門都可弄壞；房間門尚未請人來修，尚未
20 報價！這個門需要整片換掉等語，且終止房屋租賃契約書
21 上記載屋況未點交、清潔未完成，及前揭房門受損照片、
22 門板估價單，互核被告於答辯狀事實理由欄四表示：門板
23 毀損費為被告應給付之項目，將依合理之門板維修費給付
24 予原告等語，並未否認房門板受損（見本院卷第14、59、
25 68、98、101、103頁），應認原告上開之主張，堪以採
26 信。又被告既未能舉證說明房門板合理維修費為多少，應
27 指明原告之維修費有何不合理處，本院自難為有利被告之
28 認定，是原告請求被告給付含稅之房門維修費25,200元，
29 洵屬有據，應予准許。

30 （二）系爭房屋清潔費、牆體補土油漆粉刷：

31 1. 原告主張被告損壞系爭房屋牆面，除在牆壁打洞，牆面尚

01 有污垢，部分牆面經填補後，牆面補土處與牆面仍有色
02 差，且被告搬遷時，未清潔系爭房屋，房屋馬桶還有菸蒂
03 及檳榔渣，地板亦留有油漆未處理，原告因而受有牆面補
04 土粉刷45,000元、細部清潔費50,000元、室內清潔費45,0
05 00元之損害等語，惟上情為被告所否認，並辯稱系爭房屋
06 清潔費過高，原告應負擔房屋出租之耗損，且原告於被告
07 返還點交時未表示有毀損等語。

08 2. 觀原告代理人及被告會計間之LINE對話紀錄略以：2021/
09 2/2，（原告代理人）牆壁有洞的地方要填平，油漆、如
10 牆壁污垢洗不起來，那就要重新粉刷…建議請專業的清潔
11 公司來處理；2021/2/3，（被告會計）王小姐想問一下你
12 會知道牆壁是什麼顏色嗎（原告代理人）米黃色吧，應
13 該。還是要到現場看較準；（原告代理人）請於4月15前
14 處理完清潔費和門的修理更換費用等語，互核終止房屋租
15 賃契約書上記載2/5屋況未點交、清潔未完成，及牆壁修
16 補不勻、磁磚髒污照片、清潔粉刷之估價單，再參以被告
17 於答辯狀事實理由欄二、四表示略以：110年2月15日房東
18 代理人王雅薇女兒王琬儒至現場點交時，提到被告就天花
19 板縫隙有蜘蛛網、牆壁補土地方與牆面有色差、馬桶清潔
20 未完全；被告願給付清潔費10,000元予原告等語（見本院
21 卷第13、15、24頁、第29、30頁、第32、58、59、67、68
22 頁、第99至103頁）。

23 3. 綜合上情，可見原告於點交前即已告知被告需填平、油漆
24 牆面，清潔系爭房屋，被告確認牆面顏色後，即自行粉刷
25 部分牆面，嗣兩造點交時，系爭房屋仍未完成清潔，經被
26 告填補之牆面亦有色差。足認原告主張被告未完成系爭房
27 屋之清潔，且填補油漆之牆面與原有牆面有色差，致原告
28 受有損害等情，應堪採認。被告嗣於審理中雖辯稱原告於
29 被告返還點交時未表示有毀損，惟其所辯與卷內跡證不
30 符，洵無足採。

31 4. 按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重

大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。被告未完成系爭房屋之清潔，且填補油漆之牆面有色差等節，業據本院認定如上。原告固得請求房屋清潔費及牆面補土粉刷費，然經本院審閱原告提出之系爭房屋現況黑白照片及牆面受損彩色照片，雖可見磁磚、牆面有部分髒污，惟衡情牆壁、磁磚本會因使用而產生自然耗損，原告未提出其他房屋現況彩色照片供本院辨認髒污情形，亦未提出其他證據證明前開照片污漬為被告使用不當所造成，復未舉證具體說明系爭房屋髒污狀況、牆面受損程度、範圍，何以室內清潔後，尚需細部清潔保養等節，本院自難認定系爭房屋清潔及牆面補土粉刷範圍，並認原告此部分之請求全部有理由。是依上揭規定，本院審酌卷內事證及其他一切情況，並參酌原告提出之照片並無明顯髒污及垃圾，及清潔費、牆面補土粉刷費用之一般行情價，認原告請求系爭房屋清潔費於總計25,000元、牆面補土粉刷費25,000元之範圍內，尚屬適當。逾此範圍之請求，應予駁回。

（三）水平門把鎖、造型後紐、浴室玻璃三角置物架、304不鏽鋼毛巾架、浴室門板、紗窗更換維修費：

原告主張被告毀損系爭房屋水平門把鎖、造型後紐、浴室玻璃三角置物架、304不鏽鋼毛巾架、浴室門板、紗窗等設備，致原告需支出含工資及營業稅之更換維修費共23,900元云云，固據提出維修估價單、系爭房屋內部黑白照片為證（本院卷第14至15頁、第24至32頁、第34頁）。然前開黑白照片多為局部照片難以辨識，原告亦未就該照片加以註記說明，經本院當庭諭知原告補正彩色照片，原告除補正系爭房屋牆壁、房門、洗手槽、外牆等處之彩色照片外，仍未補正上開物品受損之彩色照片供本院參酌，本院自難遽認上開物品設備確有受損。是原告既未能舉證證明前揭設備受有損害，且該損害為被告所為，本院自無從為有利原告之認定，原告此部分之請求，即屬無據，應予駁

01 回。準此，原告得請求被告給付之金額合計為75,200元
02 （計算式：25,200元 + 25,000元 + 25,000元 = 75,200
03 元）。

04 （四）又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務
05 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
06 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最
07 高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。原告得向
08 被告請求房門修繕費、油漆費、清潔費，共計75,200元，
09 固如上述，然被告於簽訂本件租賃契約時，業已交付原告
10 押租金34,000元，且原告迄未返還被告等節，有兩造租賃
11 契約書為據，亦經原告當庭自承，並為被告所不爭執（見
12 本院卷第10頁、第94頁反面）。則依上開最高法院判決意
13 旨，押租金34,000元發生當然抵充之效力，故經押租金抵
14 充上開75,200元之金額後，原告得請求被告給付之金額應
15 為41,200元。

16 四、又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
17 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
18 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
19 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
20 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
21 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
22 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第2
23 03條分別定有明文。本件損害賠償之債務，其給付並無確定
24 期限，而本件起訴狀繕本係於110年6月23日送達被告，有本
25 院之送達證書1份附卷可證（見本院卷第38頁），是原告請
26 求被告給付自110年6月24日起按週年利率百分之5計算之利
27 息，洵屬有據。

28 五、從而，原告依侵權行為、租賃契約之法律關係請求被告給付
29 41,200元，及自110年6月24日起至清償日止，按年息百分之
30 5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為
31 無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
02 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

03 七、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易
04 訴訟程序為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1
05 項第3款規定，應依職權宣告假執行。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。並依職權確定訴
07 訟費用額如主文第3項所示。

08 中 華 民 國 111 年 4 月 14 日
09 中壢簡易庭 法 官 江碧珊

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 4 月 14 日
16 書記官 張育誠