

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

111年度花簡字第333號

原告 張維成

訴訟代理人 吳明益律師

孫裕傑律師

被告 陳宥筑

朱偉杰

溫德明

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於中華民國111年7月18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、原告主張：

(一)原告於民國109年12月1日將門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○街000號3樓之房屋（下稱系爭房屋）出租與被告陳宥筑，雙方簽立房屋租賃契約書一份（系爭租約），約定租賃期間為109年12月1日至110年12月1日止，每月租金為新臺幣（下同）12,000元，並提供擔保金兩個月之租金。原告於交付系爭房屋時，經被告檢視原告提供所有之物品及設備，均符合使用之目的無誤。系爭房屋於交付保管後，被告似因為飼養寵物，對於系爭房屋之地板家具設備並未善盡系爭租約第9條「善良管理人之注意義務」保管，導致房屋之地板及設備等均受有相當程度之破壞，特別是關於3樓之「柚木地板」部分，經過嚴重之移動家具或動物之抓痕非常明顯，已經導致該柚木地板嚴重之損壞，並無法再行出租使用。固然房屋有其自然耗損和折舊，如屬承租人正常使用收益方法下，雖不能因此認為房客違反租賃物保管義務，但本件被告因飼養寵物，對於房間內之相關設備，諸如沙發、家具、甚至地板，

01 均有違反一般自然使用之耗損程度，並有嚴重破壞之狀態，
02 是被告陳宥筑就該部分確實未盡善良管理人之注意義務，應
03 負損害賠償責任。又被告朱偉杰、溫德明與陳宥筑共同居住
04 在本件房屋內，系爭房屋遭毀損之柚木地板、櫃體及牛皮沙
05 發，亦係被告朱偉杰、溫德明不法侵權行為所生結果，且被
06 告朱偉杰為本件租約之保證人，對被告陳宥筑應負擔之損害
07 賠償，負有保證人責任，原告自得請求被告朱偉杰、溫德明
08 負擔損害賠償責任。

09 (二)經原告委請「東新木業行」之專業師傅前來了解，其告知該
10 柚木地板有嚴重之刮痕，已經難以回復原狀，應予重新鋪
11 設，其初估相關工程費用，已約70,000元。另外一家「房屋
12 裝修工程行」亦請其專業師傅前來了解修復情形，關於三樓
13 前房屋之「和室」部分，施作地板因為木皮刮傷必須加以打
14 磨上漆，補修施工，即必須耗費8,000元。至於於三樓前
15 「房間內」之實木地板刮傷，打磨、噴漆、施工合計約5.7
16 坪，也必須要花費兩萬元，因為破損部分嚴重，施工時間必
17 須長達10日，因此該工程行之估價，應該屬於合理。且被告
18 因飼養動物，導致室內之沙發均遭貓爪所刮傷，已經慘不忍
19 睹，有經原告拍攝之實況影片可佐，以該沙發折舊，或重新
20 換製沙發表皮，至少亦需花費40,000元。再者，因被告之拒
21 絕賠償，原告之租處亦無法整修出租，自110年12月1日起迄
22 今，亦已經耗費三個月，如以本件租金每月12,000元，亦已
23 經損失36,000元，並將持續擴大。另被告使用之水電費用，
24 自110年10月3日至11月28日，迄今結算558度，亦未給付原
25 告，金額亦約有1,351元。

26 (三)被告交還房屋時，原告配偶有在場，原告本人不在場，原告
27 配偶沒有表示屋況沒有問題，只有表示要等原告本人回來處
28 理，所以當天只是被告將鑰匙交給原告配偶，但是否有違反
29 契約的情況以及押金是否有扣減必要，都要等待原告處理，
30 所以當天並沒有返還押金，原告確認屋況時，知道房屋多處
31 毀損，但無法確認是否為寵物所造成，無論是否寵物造成，

01 被告承租房屋一年，都不應該發生，如照片所示嚴重的毀損
02 狀況等語。

03 (四)並聲明：被告應給付原告新臺幣16萬元及自起訴狀送達被告
04 翌日起至清償日按年息5%計算之利息。

05 二、被告則以：

06 (一)被告交還系爭房屋時，已把房屋打掃整理過，房東太太來檢
07 查系爭房屋時亦稱沒有問題，且係原告委任他老婆來檢查系
08 爭房屋作為最終之依據。地板部分為租客居住產生正常耗
09 損，且被告願意去修補或從房租扣除，但房東要被告賠償10
10 0,000元並不合理。沙發部分，當初被告承租系爭房屋時，
11 房東也說沙發太舊了，壞了就丟了，又客廳長期處於西曬，
12 當時承租系爭房屋時，沙發已破爛不堪，接近破掉邊緣，在
13 被告一年來的使用下，已破掉，且因怕破損更嚴重遂用膠帶
14 貼住裂縫並用椅墊來維持，且被告當時要用牛皮膠時已告知
15 房東。電費部分，被告從未看過電費單，全是原告手寫跟被
16 告收錢，且被告都按期繳交電費。無法出租損失部分，系爭
17 房屋是否能出租的決定權不在被告，與被告無關。

18 (二)就原告提出的出租前照片，與被告當時去看屋時的屋況有所
19 不同，且出租房屋的照片與提交的房屋照片沒有日期，不知
20 這是何時的照片，且原告也有說該房子也曾經出租給其他
21 人，並且有養寵物，被告承租期間，原告也有進來系爭房屋
22 內，原告也有同意我們養貓。且被告是29號交還鑰匙，原告
23 直到5號去看房子，當時也沒有找被告一起去，所以這段有
24 可能發生不是被告毀損的情事的可能。聲證三的傷痕被告不
25 承認，本院卷45頁有些挪動沙發的傷痕是被告弄得，其他都
26 不是被告弄得，另原告說沙發是自其結婚使用到現在等語，
27 資為抗辯。

28 (三)並聲明：原告之訴駁回。

29 三、本院之判斷：

30 (一)原告主張被告陳宥筑於109年12月1日與原告簽訂房屋系爭租
31 約，向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自109年12月1日起

01 至110年12月1日止，每月租金為12,000元，押租保證金則為
02 24,000元，嗣被告系爭租約屆滿後遷離系爭房屋等情，業據
03 原告提出房屋租賃契約為證（卷第23至32頁），且為被告所
04 不爭執，堪信為真實。

05 (二)原告另主張於被告遷離系爭房屋後發現系爭房屋屋內多處設
06 備遭被告損壞，原告為修復遭損壞之設備，不僅初估修復費
07 用約138,000元（柚木地板70,000+三樓前房屋和室部分8,0
08 00+三樓前房間內實木部分20,000+沙發40,000= 138,00
09 0），另因原告無法整修出租，自110年12月1日起迄今，亦
10 已經耗費三個月，如以本件租金每月12,000元，亦已經損失
11 36,000元，自應由被告賠償等情，則被告所否認，並以前揭
12 情詞抗辯。則本件所應審究者厥為：原告依系爭租約請求被
13 告賠償前開金額，有無理由？茲說明如后。

14 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，
15 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
16 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
17 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
18 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
19 高法院105年度台上字第2214號、第2317號判決意旨參
20 照）。系爭租約第9條固約定：「承租人應以善良管理人之
21 注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應
22 負損害賠償責任。但依約定之方法或房屋之性質使用、受
23 益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。」；又承租人應以
24 善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應
25 保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失
26 者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物之性質而定之
27 方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第
28 432條第1項、第2項雖亦分別定有明文，雖與兩造前揭約定
29 相符；再按民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，
30 須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備
31 歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成

01 立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之
02 成立要件應負舉證責任。揆諸前揭說明，原告欲依系爭租約
03 第9條約定請求被告賠償系爭房屋毀損所生之損害，自應就
04 被告有違反善良管理人之注意義務，且因過失肇致系爭房屋
05 毀損等有利於己等事實負舉證責任。

- 06 2. 原告就主張之前開事實，雖提出交付該房屋時之照片、被告
07 返還後屋內照片、估價單、訂購單等資料為證（卷第35至38
08 頁、39至46、44至55頁、121至136頁），然依原告所提出之
09 照片中固顯示系爭房屋之地板有刮痕及沙發有貼黏跡象等情
10 形，惟被告均否認有破壞行為，辯稱地板刮痕係移動沙發造
11 成，為正常耗損；沙發用牛皮膠貼黏時有跟房東說過，她說
12 沙發也舊了會直接丟掉，且退租時原告之太太也說沒有問題
13 才退鑰匙，另就原告提出之出租前照片與出租時去看之屋況
14 有所不同或上面未載有日期等語。經查，原告所提出之前開
15 照片均無任何時間印記，無從得知該等照片之實際拍攝日
16 期，且被告返還系爭房屋時，亦經原告太太當場檢示，惟其
17 未即時反應有毀損之情事，至於卷內所示之毀損照片均係於
18 被告遷離後原告自行進屋拍攝等情，另由被告提出之LINE對
19 話紀錄（卷第173頁）觀之，被告返還系爭房屋後，原告直
20 至110年12月7日始拍攝照片回覆被告，離返還系爭房屋已有
21 數日之久；由此可知，原告無法提出系爭房屋出租被告前之
22 照片或其他影像檔以供比對，尚難僅依原告嗣後自行拍攝之
23 前開照片，即遽推論確係被告於110年11月29日遷離系爭房
24 屋時之屋況破損均係由被告所造成等情。再者，原告所另提
25 出之收據及明細表，至多亦僅能證明原告曾委請他人就系爭
26 房屋相關破損設備進行估價，仍無從據以認定收據及明細表
27 所載系爭房屋修復情形係因被告故意毀損或違反租賃物保管
28 義務或未依租賃物之性質為使用所致。準此，縱認系爭房屋
29 確有原告所指之前開毀損情形，然原告既未能舉證證明係因
30 被告違反善良管理人之注意義務且因過失所肇致，自無從系
31 爭租約約定及侵權行為等規定，請求被告負損害賠償責任。

01 (三)另原告主張被告應依系爭租約給付未繳之自110年10月3日至
02 11月28日水電費1,351元，業據提出手寫計算單據為證（卷
03 第57頁），並為被告所不爭執，是原告依系爭租約請求被告
04 給付水電費1,351元，核屬有據。惟被告主張原告尚未返還
05 系爭押租金24,000元乙節，為原告所不爭執，則被告得依前
06 揭規定，以系爭押租金返還請求權與原告之水電費請求權抵
07 銷，經抵銷後，原告已無數額再得請求。

08 四、綜上所述，依原告所提出證據，均不足以證明被告有違反系
09 爭租約約定或有侵權行為而導致系爭房屋設備發生毀損之情
10 事存在。此外，原告迄未能舉出其他證據證明其主張為真
11 實，難認原告就被告前開之行為已為適當之舉證。是原告如
12 聲明所示之內容，均無理由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述、攻擊防禦方法及舉證，
14 經審酌後於判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日
17 花蓮簡易庭 法 官 林敬展

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日
24 書記官 張芝瑜