

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄小字第1905號

原告 劉瑞敏
被告 保生國際開發有限公司

兼 上一人

法定代理人 江孟君

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告保生國際開發有限公司應給付原告新臺幣（下同）8,566元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用1,000元由被告保生國際開發有限公司負擔10%，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、程序事項：

- 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。本件原告起訴時，原聲明：被告保生國際開發有限公司（下稱保生公司）、江孟君應給付原告9萬元嗣於本院審理時，迭經變更，最終訴之聲明為：被告保生公司、江孟君應給付原告8萬3,961元（見本院卷第125頁），核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

- 一、原告主張：原告於民國108年1月20日將所有門牌號碼高雄市○○區○○○路000號5樓之10號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告保生公司，被告保生公司並作為辦公處所使用，復於110年續約，約定租期自110年1月19日起至111年1月18日止，約定每月租金9,000元，簽訂租約（下稱系爭租約）

01 後，並約定管理費、因營業使用而增加之房屋稅均由被告保
02 生公司負擔。依系爭租約第四條第4項並約定：「房屋有改
03 裝設施之必要，乙方（按即被告保生公司）取得甲方（按即
04 原告）之同意後，始得自行裝設，但不得損害原有建築。乙
05 方（按即被告保生公司）於交還房屋時，並應負責回復原
06 狀。」，惟租約屆期後，被告保生公司雖依約返還系爭房
07 屋，但被告保生公司交還系爭房屋後，原告始發現被告保生
08 公司或被告江孟君未盡一般善良管理人注意義務，於屋內燒
09 香以致屋內如壁紙、輕鋼架出現多處遭煙燻痕跡，地板部分
10 亦有遭人為破壞出現破損等情形，均有更換之必要。再者，
11 系爭房屋原係裝設百葉窗，被告保生公司自行換成捲簾，被
12 告保生公司搬離後取走捲簾，卻未將百葉窗裝回。此外，被
13 告保生公司、江孟君搬離系爭房屋後，亦未依約給付承租期
14 間之房屋稅8,716元予原告。又因被告有前述未將系爭房屋
15 回復原狀、未盡善良管理人注意義務造成系爭房屋之裝潢或
16 附屬設備損壞之情事，原告因此需支出系爭房屋之壁紙、捲
17 簾、塑膠地板、輕鋼架修理費用共4萬5,245元（計算式：詳
18 如附表一），且系爭房屋因具有上開損壞情形，以致2個月
19 無法出租，原告因此另受有3萬元之租金損失，以上金額共
20 計8萬3,961元（計算式：詳如附表二）。又原告雖係將系爭
21 房屋出租予被告保生公司，但實際與原告接觸及居住使用系
22 爭房屋之人為被告江孟君，故認依系爭租約亦得請求被告江
23 孟君賠償原告因此所受之損害8萬3,961元等語，並聲明：被
24 告保生公司、江孟君應給付原告8萬3,961元。

25 二、被告則以：

26 (一)、被告保生公司部分：就原告主張被告保生公司依約應給付房
27 屋稅8,716元、塑膠地板部分毀損之修理費1,500元部分不爭
28 執，惟被告保生公司並無原告指謫之未盡善良管理人注意義
29 務，具有故意或過失損害系爭房屋之情形，原告交付系爭房
30 屋予被告保生公司時，輕鋼架本非平整，燈座、燈管亦有故
31 障，原有窗戶上之百葉窗本為殘破不堪用，被告保生公司之

01 人員始自行裝設捲簾，捲簾既為被告保生公司自行裝設，故
02 被告保生公司人員於搬遷時始將捲簾一併帶離，亦僅取走被
03 告保生公司所有之物，原告自無請求被告保生公司賠償捲簾
04 之理，至原告所指謫之輕鋼架損害係自然耗損，亦非被告保
05 生公司所造成，自不應由被告保生公司負賠償之責等語，並
06 聲明：原告之訴駁回。

07 (二)、被告江孟君部分：原告之請求為依租約請求承租人賠償未能
08 將系爭房屋回復原狀之損害賠償及依租約約定應付之房屋稅
09 金，惟系爭租約之承租人為被告保生公司，並非被告江孟
10 君，原告請求被告江孟君一併負損害賠償責任，顯屬無據等
11 語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 三、得心證之理由：

13 被告保生公司向原告承租其所有系爭房屋，約定押租金1萬
14 8,000元、每月租金9,000元，被告保生公司自108年1月20日
15 起承租系爭房屋，於110年1月4日續租，最終租約之租賃期
16 間為110年1月19日至111年1月18日止，被告保生公司業已給
17 付1萬8,000元押租金，依約被告保生公司承租期間之房屋稅
18 由被告保生公司負擔，於租約終止後，被告保生公司業已將
19 系爭房屋遷讓返還原告，被告保生公司尚欠8,716元之房
20 屋稅未給付原告等事實，為兩造所不爭執，復有租賃契約書
21 等件為證（見本院卷第25至51頁、第57至65 頁），應堪認
22 定。原告主張系爭房屋及附屬設備之毀壞狀況並非自然耗
23 損，則為被告所否認，並以前詞置辯，是本件爭點即為：

24 (一)、原告主張捲簾、壁紙、塑膠地板、輕鋼架等損害為被告
25 保生公司所致，非出於自然耗損，被告保生公司應賠償修理
26 費用4萬5,245元，是否於法有據，並相當？(二)、原告請求被
27 告保生公司賠償因修繕而不能出租系爭房屋之租金損失3萬
28 元，有無理由？(三)、原告請求被告江孟君依系爭租約給付房
29 屋稅金8,716元及賠償上開修理費用4萬5,245元、房屋因修
30 繕不能出租之租金損失3萬元，是否於法有據？(四)、被告保
31 生公司抗辯以押租金抵償上開修繕費用、房屋稅金、租金損

01 害，是否於法有據？茲分別論述如下：

02 (一)、原告主張捲簾、壁紙、塑膠地板、輕鋼架等損害為被告保生
03 公司所致，非出於自然耗損，被告保生公司應賠償修理費用
04 4萬5,245元，是否於法有據，並相當？

05 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
06 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按承租人應以善良管
07 理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其
08 生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負
09 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
10 使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第432條
11 亦定有明文。依前揭規定，原告應就系爭房屋上開受損情形
12 係因承租人即保生公司及其准許之使用人所致，非出於自然
13 耗損一事，負舉證之責。茲就原告請求之捲簾、塑膠地板、
14 壁紙、輕鋼架之損害，被告保生公司應否負賠償之責、賠償
15 金額應為若干，分別論述如下：

16 1. 捲簾費用部分：原告主張：系爭房屋內原有完好之百葉窗存
17 在，於被告搬離系爭房屋後，原告至系爭房屋查看始發現被
18 告將完好之百葉窗拆除後，又將被告保生公司自行加裝之捲
19 簾拆除，卻未將原有之百葉窗裝回，被告自應賠償原告重新
20 加裝捲簾之費用云云，然原告就其原安裝於系爭房屋內之百
21 葉窗為完好無損壞者，未提出任何證據以實其說，自無從認
22 定被告保生公司應賠償系爭百葉窗之安裝費用為若干，況原
23 告此部分請求之費用為捲簾之安裝費用，原告又自承系爭房
24 屋原安裝之捲簾為被告保生公司所安裝（見本院卷第123
25 頁），被告縱將屋內捲簾拆除後取走，亦難認有何侵害原告
26 權益，原告自無被告保生公司賠償重新安裝新捲簾費用之
27 理，衡酌上情，原告就此部分損害，既未舉證證明為真，即
28 難認有據，應予駁回。

29 2. 原告另主張其受有塑膠地板、壁紙、輕鋼架之損害，業據其
30 提出估價單、毀損物品照片及證人劉國鈞之證詞為證（見本
31 院卷第27頁、第195至203頁、第182至185頁），由照片可知

01 系爭房屋內之牆壁（壁紙部分）、天花板之輕鋼架部分，有
02 大片遭煙燻黃之痕跡、塑膠地板則有破損之痕跡，上開情形
03 均難認屬自然耗損所造成。又據證人劉國鈞到庭證稱：系爭
04 房屋之輕鋼架、壁紙、地板為證人進行裝修，裝修前系爭房
05 屋雖然沒有明顯人為破壞，但有外在煙燻之痕跡，以證人之
06 經驗應該是燒香拜拜才造成燻黃的情況，燻黃的位置大概是在
07 在系爭房屋門進去右邊牆壁、天花板之輕鋼架部分，地板有
08 如照片所示之破損，修繕部分就是更換上開部分，證人已完
09 成修繕，原告已付清估價單所示之費用等語（見本院卷第18
10 2-185頁），由前揭證據資料，參互以觀，可知原告確實受
11 有上開損害，且上開損害係因被告保生公司之人員於屋內不
12 當焚香或有其他不當使用行為所造成，均非自然耗損所致，
13 依系爭租約及前揭民法規定，被告保生公司自應負損害賠償
14 之責，惟原告原安裝上開裝潢之費用單據，尚難逕以新品價
15 值為其損害額而應計算折舊，然原告關於究係何時購買、實
16 際購買費用為何？仍乏證據佐證，惟審酌上開壁紙、輕鋼
17 架、塑膠地板等屋內裝潢係一經使用即生自然耗損，復衡之
18 社會常情，上開裝潢品項鮮有逐一保留裝潢憑證，原告既已
19 就遭被告以上開行為致令損壞乙節證明其確實受有損害，縱
20 不能證明其數額或證明顯有重大困難，仍得適用民事訴訟法
21 第222條第2項規定，依一般相當之物品以超過耐用年數之定
22 率遞減法殘值5/10計算折舊，本院因認原告請求被告賠償其
23 所受損害之修復費用估定為1萬7,850元【計算式：（13,200
24 +1,500+2,000元+19,000） $\times$ 5/10=17,850元，元以下四
25 捨五入），原告得請求被告保生公司賠償之輕鋼架、壁紙、
26 地板費用共計1萬7,850元之範圍內，尚屬合理，逾此範圍部
27 分則無理由，應予駁回。

28 (二)、原告請求被告保生公司賠償因修繕而不能出租系爭房屋之租
29 金損失3萬元，有無理由？

30 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 民法第277條前段定有明文。查原告另主張系爭房屋因進行

上開修繕，以致近2個月無法出租，故請求因此不能出租系爭房屋之租金損失3萬元云云，惟為被告所否認，並以前詞置辯，經查：關此部分原告雖就系爭房屋有進行修繕一事，提出前揭估價單、照片、證人劉國鈞之證詞為證，堪認系爭房屋確有僅行上開項目之修繕，惟依證人劉國鈞於本院證稱：就系爭房屋之上開項目修繕，實際僅進行修繕2日即已完工等語（見本院卷第183頁），以此觀之，縱認系爭房屋因被告保生公司之疏失需進行修繕，修繕所需工作日亦僅2日，況系爭房屋之上開損壞項目尚不至造成系爭房屋無法居住使用，有前揭照片在卷可稽（見本院卷第195至203頁），而一般房屋出租與否之原因多端可能與附近租金行情、租客需求均有關，是否僅因進行2日修繕即無法出租，實有疑義，況原告關此部分又未能提出系爭房屋因進行上開修繕，以致無法出租之關連性證據，自難認系爭房屋因需進行上開修繕2日，即致原告無法出租系爭房屋近2個月，而受有租金3萬元之損害，是原告此部分之請求，並無可採。

(三)、原告請求被告江孟君亦依系爭租約給付房屋稅金8,716元及賠償上開修理費用4萬5,245元、房屋因修繕不能出租之租金損失3萬元，是否於法有據？

原告主張：原告雖係將系爭房屋出租予被告保生公司，但實際與原告接觸締約之人為被告江孟君，故認依系爭租約亦得請求被告江孟君賠償原告因承租人未盡善良管理人注意義務，所受之上開修繕費用損害4萬5,245元、租金損失3萬元及依約應付之房屋稅款8,716元，共計8萬3,961元云云，並提出房屋租賃契約書為證（見本院卷第41頁至第45頁），然觀以租賃契約書之承租人欄位已明列出租人為「保生公司」，被告江孟君雖為保生公司之法定代理人，但並未於系爭租約載明被告江孟君與系爭租約之承租人應負連帶責任，自應認定系爭租賃契約之法律關係存在出租人即原告與承租人即保生公司間，並基於債之相對性原則，被告江孟君非租賃契約當事人甚明，被告江孟君於承租人保生公司未依約盡

01 承租人應盡之義務時，亦無需依系爭租約一併負損害賠償責
02 任或給付房屋稅金之責。準此，原告依系爭租約之法律關係
03 請求被告江孟君賠償原告因承租人保生公司未盡善良管理人
04 注意義務，所受之上開修繕費用損害及依約應付之房屋稅款
05 及租金損失，共計8萬3,961元云云，洵屬無據，應予駁回。

06 (四)、被告保生公司抗辯以押租金抵償上開修繕費用、房屋稅金、
07 租金損害，是否於法有據？

08 1. 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
09 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
10 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
11 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
12 號判決要旨參照）。再按二人互負債務，而其給付種類相
13 同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為
14 抵銷，民法第334條第1項前段亦定有明文。押租金依其性質
15 與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債務與債務不履行
16 損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或其他代替物之所
17 有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關係終了、承租人
18 無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件成就時，即負有
19 將押租金全額返還承租人之義務。如承租人租賃關係終了且
20 返還租賃物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付
21 之其他債務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充
22 清償，而返還餘額。

23 2. 依系爭租約第3條第2項約定，被告保生公司於締約時應給付
24 原告押租金1萬8,000元，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第2
25 11頁），依原告所提出之對話紀錄所示：原告亦不爭執已收
26 受系爭押租金1萬8,000元，僅表明有意以押租金扣抵修繕費
27 用等語，有該對話記錄在卷可稽（見本院卷第47頁），足
28 見，就被告保生公司抗辯已付押租金1萬8,000元之事實，堪
29 信為真。又本件原告依系爭租約得向保生公司請求之項目及
30 金額包括：被告保生公司承諾給付之房屋稅款8,716元、原
31 告因修繕系爭房屋而支出之壁紙、塑膠地板、輕鋼架經折舊

後之修理費用共計1萬7,850元，共計2萬6,566元，依上開說明，被告保生公司主張以系爭租約之押租金抵償，應屬有據，從而，原告得向被告保生公司請求返還之金額為8,566元（計算式：26,566－18,000＝8,566）。

四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告保生公司給付8,566元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係小額程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

六、按適用小額訴訟程序事件法院為訴訟費用之裁判時，應確定其費用額，民事訴訟法第436條之19定有明文，爰依後附計算書確定本件訴訟費用額如主文第3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 11 月 21 日
高雄簡易庭 法 官 林綉君

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 11 月 21 日
書 記 官 羅崔萍

附表一		單位：元
編號	項目	金額
1	壁紙	13,200
2	捲簾	9,545
3	塑膠地板	1,500
4	輕鋼架更換	2,000
5	輕鋼架更換	19,000
	合計	45,245

01 附表二：（單位：元）

02

編號	項目	金額
1	房屋稅	8,716
2	修繕費用	45,245
3	無法出租之 租金損失	30,000
	合計	83,961

03 第一審裁判費 1,000元

04 合 計 1,000元