

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第135號

原告 李國如

訴訟代理人 蔡錫欽律師

被告 品美國際股份有限公司

法定代理人 劉志遠

訴訟代理人 羅淑鈴

陳宏哲律師

上列當事人間損害賠償事件，本院民國111年8月1日辯論終結，
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：被告前向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路
00號房屋(下稱系爭房屋)，租賃期間自107年4月12日至110
年4月11日，約定返還時須淨空即須拆除所有營業物品與裝
潢(下稱系爭租約)。詎系爭租約期滿淨空返還系爭房屋時，
不慎致系爭房屋有多處受損，支出維修費用新臺幣(下同)
411,200元，扣除押租金34,200元後，被告尚應賠償原告
377,000元，爰依系爭租約提起本件訴訟。並聲明：被告應
給付原告377,000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5 計算之利息。

二、被告則以：系爭房屋在被告承租前係日本料理店營業使用，
故被告向原告承租系爭房屋時，本有壁紙等室內裝潢。系爭
租約約定返還系爭房屋時須淨空，此係指將得搬遷之生財器
具搬走，不須回復原狀，系爭租約屆滿時原告才要求要拆除
所有包含非被告設置之室內裝潢，因此系爭房屋留有裝潢痕
跡，非被告不慎使系爭房屋受損，原告本件請求無理由等詞
置辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由

02 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

03 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
04 訴訟法第277條本文定有明文。本件原告主張被告淨空系爭
05 房屋不慎，致系爭房屋受損等節為被告所否認，是依上引規
06 定應由原告先就其主張之事實為證明。

07 (二)系爭租約第8條第4項約定：房屋有改裝設施，承租人返還房
08 屋時，應淨空，有遺留物品，以廢棄物處理，處理費用由承
09 租人負擔(見本院卷第15頁)。原告雖主張淨空係指將裝潢
10 完全拆除云云，惟系爭租約第8條第4項除淨空外，另有應負
11 責回復原狀或現況返還之選項，而系爭租約就此則係勾選淨
12 空，而非回復原狀。參以證人陳懿綾證稱：我有參與看房到
13 簽立租約之過程，簽立租約時我有在場；兩造簽約時所謂淨
14 空，是指將屋內物品搬遷，如果有約定要拆除裝潢，依我的
15 職責須請房東另外提出拆除約定，因為要計算拆除費用列入
16 成本考量，並且要與房東確認回復原狀的狀況要到什麼程
17 度。本件原告承租系爭房屋時，並無約定要回復原狀，因屋
18 內已經有基礎裝潢，有把廚房墊高，也有絕油槽、風管、電
19 力，如果被告要求拆除裝潢回復原狀，我就會反對承租，因
20 為費用太高，因為被告並沒有要求要拆除裝潢，所以原告才
21 會同意承租等語(見另案111年度雄簡字第120號卷第344至
22 345頁)相符。堪認兩造訂立系爭租約時應係約定淨空屋內
23 物品交還房屋即可，而非拆除裝潢以回復系爭房屋原狀。

24 是被告辯稱系爭租約終止後，原告始要求拆除裝潢雇工拆除
25 裝潢，尚屬可採。

26 (三)系爭租約未約定被告須回復原狀，僅約定淨空，被告係嗣後
27 應原告要求拆除裝潢等情，已如前述。然拆除費用應由被告
28 負擔全額未經原告舉證以實其說，且原告所提出之估價單下
29 方更記載屋主與火鍋店即被告協商屋主負擔3成(見本院卷
30 37頁)，難認應由被告負擔全額拆除費用，故原告請求被告
31 給付拆除費用無理由。

01 (四)又被告既同意配合原告拆除系爭房屋裝潢，自應注意不損壞
02 系爭房屋。本件原告主張被告雇工拆除系爭房屋裝潢後系爭
03 房屋牆垣四周散佈坑洞，需施作水電工程、1樓地板研磨美
04 容、2.3.5樓地板拋光美容、全棟樓梯美容拋光、壁面及天
05 花板拔釘、壁紙清除、油漆批土施作、泥作壁面填補、清潔
06 工程施作等，並原告提出之照片數張及估價單可參(見本院
07 卷第23至37頁)。上開照片及估價單固能證明系爭房屋裝潢
08 拆除後地面有泥塊碎石等物、壁面及天花板拆除裝潢後之多
09 有坑洞。惟：

10 ①拆除工程依常情本會產生泥塊碎石灰塵等廢棄物，且地板樓
11 梯在正常使用下亦會產生使用痕跡，難謂係被告毀損系爭房
12 屋所致，況系爭租約僅約定淨空非回復原狀，兩造嗣後僅就
13 拆除裝潢合意，未擴及應負責整理及美容等事項，是以原告
14 請求被告賠償房屋裝潢後系爭房屋牆垣四周散佈坑洞，需施
15 作水電工程、1樓地板研磨美容、2.3.5樓地板拋光美容、全
16 棟樓梯美容拋光及清潔工程費用無理由。

17 ②裝潢本係以釘子或膠等物品做為媒介，將欲裝設之物品固定
18 在房屋上，本會破壞牆垣原本樣貌。觀諸上開照片之坑洞散
19 佈之位置及間距等，以及上開估價單維修項目有壁面及天花
20 板拔釘、壁紙清除、油漆批土施作、泥作壁面填補等項目，
21 可徵原告提出系爭房屋拆除裝潢後之照片，應係拆除覆蓋表
22 面之裝潢物後，所呈現四周牆垣天花板因裝潢施工所致之遺
23 存痕跡，此係在系爭房屋裝潢即產生，因裝潢材質美化表面
24 而未顯露於外，難謂係拆除裝潢所致，是原告舉證尚不足以
25 證明其主張被告毀損系爭房屋之情事為真實，故原告請求被
26 告賠償壁面及天花板拔釘、壁紙清除、油漆批土施作、泥作
27 壁面填補等費用無理由。

28 ③另裝潢拆除後水電線路衡情多會一併整理，原告未證明水電
29 部分係被告使用不當致損，故原告請求依前開估價單賠償水
30 電工程費用，礙難准許。

31 四、綜上所述，原告依系爭租約請求被告應給付377,000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5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條規定，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 15 日
高雄簡易庭 法 官 楊詠惠

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 8 月 15 日
書 記 官 蔡佩珊