

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度雄簡字第2436號

原告 王月琴

被告 大樂旅行社股份有限公司

兼

法定代理人 劉雪惠

共同

訴訟代理人 魏榮進

上列當事人間損害賠償事件，本院民國112年4月24日辯論終結，
判決如下：

主 文

被告應連帶給付新臺幣3,173元及自民國111年11月4日起清償日
止按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之1，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告以新臺幣3,173元為原告預供擔保
後得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告大樂旅行社股份有限公司(下稱被告大樂旅行社)
前向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路00號6樓
之房屋(下稱系爭房屋)，租賃期限自民國109年4月1日起至1
11年3月31日止，嗣兩造合意在110年8月31日提前終止(下稱
系爭租約)。被告大樂旅行社因系爭租約租期屆滿交還房屋
後，原告發現系爭房屋玻璃帷幕損壞、靠近陽台之窗戶及通
往陽台的其中一個進出門遭被告封死、系爭房屋地板遭被告
打設多孔拉線破壞地板磁磚、系爭房屋蹲式廁所沖水器損
壞，原告因上情需支出修復費用共新臺幣(下同)334,650

元，應由被告大樂旅行社賠償之。又被告劉雪惠為系爭租約連帶保證人，故應連帶賠償之。爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟。並聲明：(一)被告應連帶給付334,650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)願供擔保假執行。

二、被告則以：玻璃帷幕是因為颱風損壞所以被告換新，交還系爭房屋時沒有玻璃裂開之情事，系爭房屋靠近陽台之窗戶及其中一個門係因為雨水會灑落進系爭房屋且冷氣運轉聲音過大，被告才會出資遮起來，但是還有另外一個門可以進出陽台。被告承租時地板本來就有孔洞拉線，被告沒有破壞地板磁磚。又系爭房屋蹲式廁所本來就是壞的，被告承租期間都沒有使用，原告也已經返還押金，請求被告賠償無理由等詞置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷

(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，民事訴訟法第277條本文定有明文。原告主張上情為被告所否認，並以前詞置辯。故應由原告就其主張之事實為真實為證明。經查：

1.玻璃帷幕部分：原告主張被告更換玻璃帷幕不當導致損壞，並提出照片為證(見本院卷第21頁)。惟該照片僅能證明系爭房屋玻璃有裂痕損壞之客觀事實，尚不能證明係被告所為。且原告自陳110年9月交還房屋因為有窗簾沒有發現，是在111年6月24日才發現等語(見本院卷第159頁)。是原告察覺損壞時距被告交還房屋近10個月，難認被告交還房屋時一有玻璃帷幕損壞之情事。原告雖又主張是因為被告更換玻璃帷幕加訂鐵框才導致玻璃損壞，但原告未舉證以實其說，僅原告片面臆測，難認玻璃帷幕損害係因加訂鐵框造成。是原告此部分之主張，要難採信為真。

2.陽台門窗部分：原告主張被告將陽台門窗封閉，亦提出照片為據(見本院卷第23頁)，被告就該門窗封閉係其所為不爭執(見本院卷第172頁)，並稱是因為雨水及噪音之故乙情，

足認原告主張陽台門窗部分係被告封住之事實，堪予認定。

3.地板磁磚部分：原告雖主張被告破壞地板磁磚拉電線孔位，提出照片數張為證（見本院卷第127、129頁），但上開照片僅能證明有此事實，不能直接證明是被告所為。證人即前向原告承租系爭房屋之證人李錦珠證稱：承租系爭房屋期間系爭房屋地板有電線開孔，但開孔的數量情況已經不記得是如何等語（見本院卷第170頁）。可見證人之上開證詞亦不能證明其承租期間之地板開孔與原告提出之上開照片有何不同，遽難推論被告承租系爭房屋時有增設地板開孔之情事。故原告此部分主張，洵屬無據。

4.廁所馬桶沖水器部分：原告主張蹲式馬桶沖水器損壞並提出收據為證（見本院卷第31頁），為被告否認。證人李錦珠證述：系爭房屋退租時蹲式馬桶沖水器正常等語（見本院卷第171頁）。證人李錦珠退租後由被告承租，倘被告承租時蹲式馬桶沖水器已損壞無法使用，衡情應會向出租人即原告反應，但無此情事，是以可認證人林錦珠承租期間至被告承租時該蹲式馬桶沖水器應係可供正常使用。則原告主張該沖水器損壞是被告所致，尚屬合理。

5.被告雖另辯稱原告已經返還押金，故原告所述都不實在云云。但依系爭租約約定可見押金於租賃關係消滅交還房屋時無息返還，本押金是為擔保租期屆滿或提前終止租賃返還房屋、清償積欠水電等相關費用之用等語（見本院卷第14頁），並非約定點交無訛或回復原狀後返還之。是以押金之返還僅能證明被告已交還房屋，不能證明系爭房屋是否有可歸責被告之原因損壞。被告此部分所辯，不足採信。

(二)系爭租約第4條第2項約定略以返還租賃物時應回復原狀；第5條約定略以應以善良管理人之注意使用房屋，除天災地變不可抗拒之情形外，因被告過失致毀損應負損害賠償之責（見本院卷第15頁）。系爭房屋陽台門窗部分係被告封住、馬桶沖水器係被告承租期間損壞已如前述。是被告應依上開約定回復原狀並賠償損害。茲就原告請求之金額分述如下：

01 1.陽台門窗部分：原告主張陽台門窗部分費用為28,600元，業
02 據原告提出記載品名為鋁門鋁窗之估價單為證(見本院卷第
03 25頁)。被告固辯稱是因為雨水及噪音之故云云。惟系爭租
04 約第4條第1項約定裝修時應經原告同意(見本院卷第15
05 頁)。被告未證明裝修陽台門窗經由原告同意，是被告此部
06 分不足以免除其回復原狀及賠償之義務。然損害賠償係在回
07 復原狀，故如以新品更換舊品應計算材料零件折舊，又行政
08 院公告房屋附屬設備耐用年數為10年，而系爭房屋屋齡已逾
09 10年，其附屬設備即陽台門窗28,600元折舊後為2,600元
10 【計算方式： $1\text{殘價} = \text{取得成本} \div (\text{耐用年數} + 1)$ 即 $28,600 \div$
11 $(10+1) \div 2,600$ 】。逾此範圍之請求無理由。

12 2.廁所馬桶沖水器部分：原告主張此部分更換費用3,150元，
13 業據原告提出品名為更換大便池沖水器(含安裝)統一發票為
14 證(見本院卷第31頁)。損害賠償故如以新品更換舊品應計
15 算材料零件折舊，而房屋附屬設備耐用年數為10年，均已如
16 前述。上開統一發票內含安裝工資費用，但未記載金額若
17 干，爰審酌更換之難易度及所花費的時間非鉅與通常行情認
18 工資部分約為1成315元。本件系爭房屋屋齡已逾10年，其附
19 屬設備即廁所馬桶沖水器2,835元折舊後為258元【計算方
20 式： $\text{殘價} = \text{取得成本} \div (\text{耐用年數} + 1)$ 即 $2,835 \div (10+1) \div 25$
21 8 】，加計安裝工資費用315元後合計573元。逾此範圍之請
22 求無理由。

23 四、綜上所述，原告之舉證已證明陽台門窗為被告封閉，廁所馬
24 桶沖水器可歸責於原告而損壞，又被告劉雪惠為系爭租約連
25 帶保證人(見本院卷第14頁)，則原告主張被告應連帶給付
26 3,173元(2600+573)及自起訴狀繕本送達翌日即111年11月4
27 日起清償日止按週年利率百分之5計算之利息為有理由。逾
28 此部分之請求及其餘玻璃帷幕及地板磁磚部分，因原告之舉
29 證未能證明係被告所致，故均無理由應予駁回。

30 五、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判
31 決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權

01 宣告假執行。此部分雖經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執
02 行，惟其聲請不過係促請法院依職權發動，至於原告其餘假
03 執行之聲請，因原告其餘之訴遭駁回而失所附麗，應併駁回
04 之。並依職權諭知免為假執行之擔保金額。

05 六、至兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌
06 後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之
07 必要，併此敘明。

08 七、據上論結，原告之訴一部有理由一部無理由，依民事訴訟法
09 第436 條第2 項、第85條、第389 條第1 項第3 款、第392
10 條第2 項規定，判決如主文。

11 中 華 民 國 112 年 5 月 15 日
12 高雄簡易庭 法 官 楊詠惠

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 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
16 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 中 華 民 國 112 年 5 月 15 日
18 書 記 官 蔡佩珊