

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第843號

原告 許秉鎰

訴訟代理人 江采綸律師

被告 汪貝瑜

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣374,204元，及其中新臺幣179,704元自民國114年3月18日起；其中新臺幣194,500元自民國114年10月8日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔55%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣374,204元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。原告起訴原請求：「(一)被告應給付原告新臺幣（下同）286,504元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」嗣變更請求為：「被告應給付原告666,504元，及其中286,504元自起訴狀繕本送達翌日起；其中380,000元自民事追加訴之聲明暨陳述意見狀送達翌日起，均至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」（本院卷第415頁），核原告係以後述之同一租賃契約為基礎事實而請求，且屬擴張應受判決

01 事項之聲明，參諸前揭規定，應予准許，先予敘明。

02 二、按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不
03 屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用
04 簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官
05 繼續審理。前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，
06 視為已有適用簡易程序之合意。民事訴訟法第435條定有明
07 文。查原告擴張本件請求之損害賠償項目，金額逾500,000
08 元，致本件訴訟不屬民事訴訟法第427條第1項及第2項之範
09 圍，惟被告不抗辯而為本案之言詞辯論，依前開規定，視為
10 兩造已有適用簡易程序之合意，是本件自應適用簡易訴訟程
11 序審理。

12 貳、實體部分

13 一、原告主張：被告於民國112年9月22日向伊承租高雄市○○區
14 ○○○路000號7樓之1號房屋（下稱系爭房屋），並簽訂住
15 宅租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自112年10月1日
16 起至113年9月30日止，每月租金26,500元，押租金53,000
17 元，因被告簽約時表示會飼養一隻馬爾濟斯犬，兩造遂於
18 112年9月24日另就養寵物部分簽訂租賃協議書（下稱寵物協
19 議），約定被告於系爭房屋飼養寵物應保持良好衛生環境、
20 避免產生氣味，並應於交還系爭房屋時將系爭房屋全屋清潔
21 消毒至無異味之原狀。嗣租期屆滿被告不續租，兩造於113
22 年9月26日點交系爭房屋，伊發現被告飼養寵物後未保持良
23 好衛生環境，導致系爭房屋內惡臭不堪，且有多項屋內裝
24 潢、傢俱損壞，被告應回復系爭房屋之原狀，回復原狀之項
25 目、金額如附表一、二，爰依兩造間系爭租約、寵物協議之
26 法律關係、民法第432、455條提起本件訴訟。並聲明：如前
27 揭變更後訴之聲明。

28 二、被告則以：113年9月26日點交時，原告確實有告知伊有異
29 味，要求伊需負擔清潔臭味之費用，伊當時有同意並委請原
30 告找清潔消毒廠商來除去臭味，惟經清潔消毒後系爭房屋內
31 已無異味，原告後續請求無法使用系爭房屋之損害並無理

01 由，且伊早已將系爭房屋點交予原告，原告依系爭租約第14
02 條第3項請求違約金亦無理由，對原告其餘請求各項目之意
03 見如附表一、二被告意見欄所示等語置辯，並聲明：原告之
04 訴駁回。

05 三、兩造不爭執之事項（本院卷第411頁）

06 (一)被告於112年9月22日向原告承租系爭房屋，兩造簽訂系爭租
07 約、寵物協議，租期自112年10月1日起至113年9月30日止，
08 每月租金26,500元，原告收取押租金53,000元，被告於租期
09 屆滿前已搬出系爭房屋。

10 (二)113年9月26日兩造於系爭房屋進行點交，點交時在場人員有
11 原告之代理人王琨涪、房仲盧奕全、周翊安、被告，原告點
12 交當日有退還押租金26,500元予被告，尚有留款26,500元之
13 押租金。

14 (三)原告請求附表一編號1、3、7、10項目，同意如數賠償。

15 (四)原告請求附表二編號1之地面尿垢清除、沙發窗簾門簾、寵
16 物椅清潔費用，被告不爭執，同意如數賠償。

17 (五)原告請求附表二編號2、3、4、5 項目，被告均不爭執，同
18 意如數給付。

19 (六)原告請求被告承租期間尚未繳納之水電瓦斯費共4,354元被
20 告不爭執，同意給付。

21 四、兩造爭執之事項（本院卷第411、412頁）

22 (一)附表一編號2木頭餐桌是否為被告所飼養寵物之排泄物浸泡
23 損壞、充滿惡臭（未盡善良管理人注意義務）？

24 (二)附表一編號4大茶几是否為被告所飼養寵物之排泄物浸泡損
25 壞、充滿惡臭（未盡善良管理人注意義務）？

26 (三)附表一編號5寵物椅是否被告所飼養寵物之排泄物浸泡損
27 壞、充滿惡臭（未盡善良管理人注意義務）？

28 (四)附表一編號6沙發是否被告所飼養寵物之排泄物浸泡損壞、
29 充滿惡臭（未盡善良管理人注意義務）？

30 (五)附表一編號8木作門框是否為被告未盡善良管理人注意義務
31 而損壞？

01 (六)附表一編號9洗碗機是否為被告未盡善良管理人注意義務而
02 損壞？

03 (七)附表一編號11牆面油漆是否為被告所飼養寵物之排泄物浸泡
04 損壞、充滿惡臭（未盡善良管理人注意義務）？

05 (八)原告請求附表二編號6鳳凰灣大樓清潔費用，有無理由？

06 (九)原告請求附表二編號7汎美檢驗科技有限公司異味檢測費
07 用，有無理由？

08 (十)原告請求自113年10月1日起至114年8月31日止清潔及氣味消
09 散期間，原告受有不能使用系爭房屋之損害，共291,500
10 元，有無理由？

11 ☐原告依系爭租約第14條第3項請求自113年10月1日起至114年
12 8月31日止之違約金，共291,500元，有無理由？

13 五、法院之判斷

14 (一)按系爭租約第11條第2、3、4項約定，承租人應以善良管理
15 人之注意義務，保管、使用租賃住宅；承租人違反前項義
16 務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任；前項承
17 租人應賠償之金額，得由第四條第一項規定之押金中抵充，
18 如有不足，並得向承租人請求給付不足之金額。次按寵物協
19 議約定：「雙方於112年9月24日簽訂合約，除合約內容，雙
20 方另行約定如下：1. 甲方（即原告）同意乙方（即被告）
21 {租賃期間保障承租人養寵物權利}。2. 乙方須保持良好衛
22 生環境，以免寵物產生氣味遭人抗議。3. 乙方避免寵物半夜
23 或清晨發出太大聲響擾鄰。4. 乙方寵物若有造成甲方裝潢等
24 損壞，需照原價賠償。5. 退租時，乙方須負擔洗衣機、冷氣
25 等清潔消毒（手寫註記：「含氣味」），及全屋清潔消毒並
26 提供收據證明」。復按承租人應以善良管理人之注意，保管
27 租賃物；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負
28 損害賠償責任，民法第432條第1項前段、第2項前段定有明
29 文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
30 任，民法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張
31 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院113年度台上字第191號判決意旨參照）。原告主張被告在系爭房屋內飼養寵物導致系爭房屋惡臭不堪，違反承租人之善良管理人義務，應賠償原告如附表一、二所示項目，依上開規定，自應由原告負舉證證明之責。

1. 附表一編號2木頭餐桌：

原告主張系爭房屋內之木頭餐桌為被告所飼養寵物之排泄物浸泡損壞、充滿惡臭，然為被告所否認。經查，依據原告所提出兩造點交時所拍攝之木頭餐桌照片，顯示木製桌腳有被不明液體浸泡導致膨脹、表皮剝落之現象（本院卷第69至75頁），此與證人王琨涪證述：鈞院卷第69-75頁桌椅在出租時都是正常可使用，包含桌面、桌腳都沒有損傷，在113年9月26日點交時有發現桌腳有點膨脹，表面包覆的東西有點斑駁，也有聞到味道等語（本院卷第365頁）。以及證人盧冠全證述：退租時才發現桌椅變成如鈞院卷第69-75頁照片所示的狀況，當時我們才剛出電梯門就聞到系爭房屋散發出惡臭，進入屋內味道更重，之後我們發現桌椅跟原況不一樣，我有問被告是因為什麼造成，當下被告沒有回答我，是後來請清潔公司來的時候，清潔公司清潔完後說這應該是寵物排泄物造成的（本院卷第371頁）。再佐以原告提出兩造間通訊軟體LINE群組對話顯示，原告於點交後即有向被告表示系爭房屋內異味需要被告負責，並持續聯繫系爭房屋清潔後之狀況（本院卷第145至157頁），以及原告於113年10月4日、113年11月2日先後委請清潔消毒公司至系爭房屋清潔消毒後（本院卷第189至193頁），又於113年12月11日委請汎美檢驗科技有限公司至系爭房屋檢驗臭味來源，檢驗結果異味污染物之濃度數值為100（本院卷第219至252頁），已超出固定污染源空氣污染物排放標準工業區及農業區以外地區之濃度標準10（本院卷第215、216頁），足認被告承租期間確有未盡善良管理人注意義務保持租賃物，造成木頭餐桌被寵物

01 排泄物損壞之情事，原告依寵物協議第4條請求被告照價賠
02 償，即屬有據。

03 2.附表一編號4大茶几：

04 依據原告所提出兩造點交時所拍攝之大茶几照片，顯示鐵製
05 桌腳佈滿鏽蝕之現象（本院卷第77至78頁），與證人王琨涪
06 證述：出租時桌腳並沒有任何生鏽斑駁，退租點交時桌腳的
07 部分有損傷，也有聞到味道，應該是寵物的排泄物浸泡導致
08 桌腳鐵的部分生鏽損壞（本院卷第365頁）。且證人盧冠全
09 亦證稱：出租時茶几桌腳鐵製部分並未生鏽，退租時發現桌
10 腳有生鏽，清潔公司來清潔時有告知這是臭味來源之一，應
11 該也是寵物大小便造成的（本院卷第372頁）。佐以前述兩
12 造間LINE對話紀錄、原告先後委請清潔消毒公司至系爭房屋
13 清潔除味，以及原告提出之汎美檢驗科技有限公司檢驗結
14 果，足認被告承租期間確有未盡善良管理人注意義務保持租
15 賃物，造成大茶几被寵物排泄物損壞之情事，原告自得依寵
16 物協議第4條請求被告照價賠償。

17 3.附表一編號5寵物椅：

18 根據原告所提出兩造點交時所拍攝之寵物椅照片，顯示寵物
19 椅表面為絨布材質，在點交後原告曾攜至大樓頂層曝曬（本
20 院卷第79至80頁），並與證人王琨涪證述：寵物椅的材質是
21 絨毛，所以非常明顯上面都是寵物尿漬，後續清潔人員來除
22 臭時都有提到寵物椅是很重的臭味來源，一開始也是請他們
23 清潔看看，但是沒有效，清潔人員也有建議我將寵物椅拿到
24 頂樓曝曬，我有將寵物椅連同另外的沙發一起拿到系爭房屋
25 頂樓曝曬一星期但仍無法除去異味等語（本院卷第365
26 頁），佐以前述兩造間LINE對話紀錄、原告先後委請清潔消
27 毒公司至系爭房屋清潔除味，以及原告提出之汎美檢驗科技
28 有限公司檢驗結果，足認被告承租期間確有未盡善良管理人
29 注意義務保持租賃物，造成寵物椅被寵物排泄物損壞之情
30 事，原告得依寵物協議第4條請求被告照價賠償。

31 4.附表一編號6沙發：

01 據原告所提出兩造點交時所拍攝之沙發照片，顯示寵物椅表
02 面為布製，在點交後原告曾經清潔、拆洗沙發、亦曾攜至大
03 樓頂層曝曬（本院卷第80至87頁），再與證人王琨涪證述：
04 沙發的材質是可拆的，表面是布，裡面有枕心，我們當初一
05 拆開枕心上就明顯看見有尿漬，從鈞院卷第86頁下方照片可
06 以看出有一些尿漬在枕心上，我就連同枕心及沙發的表布拿
07 到頂樓曝曬，但一樣沒有效果，所以就只好丟棄，當初有請
08 兩間清潔公司除臭，兩間清潔公司都有針對沙發的部分做除
09 臭的處理，所以沙發跟寵物椅都是經過兩間清潔公司清潔除
10 臭無果，我又曝曬一週亦無果後才決定要更換等語（本院卷
11 第365至366頁），佐以前述兩造間LINE對話紀錄、原告先後
12 委請清潔消毒公司至系爭房屋清潔除味，以及原告提出之汎
13 美檢驗科技有限公司檢驗結果，足認被告承租期間確有未盡
14 善良管理人注意義務保持租賃物，造成沙發被寵物排泄物損
15 壞之情事，原告請求被告依寵物協議第4條照價賠償，核屬
16 有據。

17 5.附表一編號8木作門框：

18 原告主張系爭房屋內之木作門框因被告未盡善良管理人注意
19 義務而損壞，被告則辯稱此為自然使用之耗損。經查，原告
20 所提出木作門框照片顯示，門框下方之表面有由上至下連
21 續、細長之劃痕（本院卷第93頁），再與證人王琨涪證述：
22 這是次臥房間內的門框，據我了解是被告養了一隻大型犬
23 （哈士奇）在使用，且出租系爭房屋予被告的期間，管理員
24 有一直跟我還有盧冠全反應半夜時系爭房屋內有寵物吵雜的
25 聲音，以及告知被告帶寵物出門時搭乘電梯也有損壞大樓的
26 電梯，這部分也有跟被告告知，請被告注意不要再讓寵物有
27 這樣刮傷大樓公設的狀況（本院卷第366頁），以及證人盧
28 冠全證稱：這是另一間臥室的門框，出租點交時門框並沒有
29 這樣的痕跡，點交時被告有跟我說他養的寵物是關在這間房
30 間（本院卷第372頁）互核下，可知被告之寵物飼養在該門
31 框之房間內，而該門框被損壞之位置確實與寵物可能抓及之

01 位置相符，原告主張係被告所飼養之寵物毀損，應堪採信。
02 且一般生活使用之耗損像是搬運家具進出、開關門之摩擦等
03 應是橫向摩擦導致門框耗損，顯與門框上有由上至下連續、
04 細長之劃痕毀損不符，被告上開所辯，並非可採。是原告請
05 求被告依寵物協議第4條照價賠償，核屬有據。

06 6.附表一編號9洗碗機：

07 原告主張系爭房屋內之洗碗機因被告未盡善良管理人注意義
08 務而損壞，為被告所否認。據證人王琨涪證述：烘碗機跟櫥
09 櫃是一體的，出租時烘碗機使用狀況正常，點交時我們有試
10 烘碗機的按鈕是正常的，但沒有把門片拿出來看，是之後清
11 潔時發現門片有損壞，當下有錄影在群組上告知，後來聯絡
12 櫻花廠商來修繕，廠商跟我說是裡面有一個卡榫壞掉了（本
13 院卷第366頁）、證人盧冠全證稱：烘碗機機出租時正常，
14 退租點交時我有去試烘碗機的電源，但沒有試門片，是後來
15 請人陸續來清潔才發現有毀損（本院卷第372頁），雖可知
16 悉烘碗機卡榫壞掉，然無法排除係自然使用所造成之損壞，
17 原告亦未舉證以實其說，此部分請求，尚非有據。

18 7.附表一編號11牆面油漆：

19 據原告提出退租點交時之牆面照片，顯示系爭房屋內牆面下
20 方均有不明黑黃污漬，（本院卷第99至118頁），與證人王
21 琨涪證述：只有鈞院卷第103頁下方照片、第115頁上下方照
22 片是客廳的沙發牆（大門進來的左右兩邊）、鈞院卷第105
23 頁上方照片、第114頁是廚房櫥櫃對面的牆壁、鈞院卷第112
24 頁、第116頁的照片是餐廳牆（系爭房屋客廳跟餐廳是一起
25 的，但此頁照片與103頁下方照片是客廳不同位置的牆）、
26 鈞院卷第117、118頁是主臥牆壁的照片，其他照片都是次臥
27 牆面，當時我們請來除臭的廠商說他們能夠除臭是空間的部
28 分，但氣味已經附著在空間硬體上，建議重新油漆，尤其是
29 被告用來養大型犬次臥的牆壁，臭味非常明顯，需要油漆才
30 能除去，我們是針對污漬的部分油漆也沒有全室油漆，其他
31 地方的牆面是因為寵物也會跑到其他空間去，牆壁靠近地板

01 的污損部分也是臭味來源，我們請廠商來鑑定臭源的時候他
02 們用某種材料的紙巾去噴試劑貼在牆面上，當時有吸附那些
03 臭源，牆面有臭源的地方就有變黃，所以次臥以及系爭房屋
04 其他處牆面下方有污損的地方都是臭味的來源，是寵物排泄
05 物造成，但鈞院卷第114頁照片牆面（是廚房廚具對面的牆
06 面）較高位置污損應該是自然使用造成毀損、下方位置是寵
07 物造成等語（本院卷第367頁），及證人盧冠全證述：我們
08 請廠商來清潔，廠商有說單純清潔無法除去臭味，必須要油
09 漆才能清除臭味，廠商是說牆壁上有一些附著的臭源建議我
10 們這樣做，後來就針對廠商說的部分油漆，牆壁的污漬經廠
11 商到現場測試臭源確實牆壁上比較低的地方有寵物的尿漬，
12 就是臭味的來源（本院卷第373頁），足見系爭房屋內之牆
13 面下方確實有被告所飼養寵物在牆面排泄，造成牆面污損且
14 殘留臭味，有重新油漆之必要，至於系爭房屋內廚房上面部
15 分之牆面污損經證人王琨涪明確證述係自然使用造成毀損，
16 此部分即非被告未盡善良管理人注意義務所應負損害賠償之
17 範圍。從而，本院依民事訴訟法第222條第2項審酌原告所提
18 估價單上牆面油漆項目費用為5,000元，而屬自然耗損部分
19 僅有廚房上方牆面一處，其餘均與被告寵物排泄物導致之污
20 漬、臭味有關，認此部分除去系爭房屋異味之費用應為
21 4,500元，原告逾此部分請求，即屬無據。

22 8.附表二編號6鳳凰灣大樓清潔費用：

23 原告主張系爭房屋所在大樓因施工須支付清潔費，此部分因
24 系爭房屋內地板遭被告寵物排泄物浸泡，充滿臭味，需更換
25 新地板，當時大樓有收取清潔費，被告亦應負擔一半金額，
26 然為被告所否認。經查，此部分費用支出業據原告提出收據
27 為證（本院卷第195頁），且其上記載為「清潔費木地板拆
28 除3,000」，被告亦不爭執其有承諾原告負擔地板更換費用
29 其中20,000元（本院卷第333頁），且依據寵物協議約定，
30 因寵物造成系爭房屋裝潢有損壞應由被告負擔，地板更新既
31 係因寵物排泄物所造成損害，此部分費用亦屬回復原狀之必

要費用，原告僅請求被告負擔一半1,500元，核屬有據。

(五)附表二編號7汎美檢驗科技有限公司異味檢測費用：

按鑑定費倘係原告為證明損害發生及其範圍所必要之費用，即屬損害之一部分，應得請求賠償（最高法院92年度台上字第2558號判決意旨參照），原告主張此部分費用係為證明被告未盡善良管理人注意義務，造成系爭房屋內多處裝潢、傢俱均充斥寵物排泄物之臭味而損壞，屬證明損害而支出之必要費用，是該鑑定費用雖非被告行為所致直接損害，惟係原告證明損害發生及範圍所支出費用，自應納為被告所致損害一部而容許原告請求賠償。查原告請汎美檢驗科技有限公司至系爭房屋檢驗臭味來源而先後各支出9,000元、9,000元鑑定費一節，有該公司收據為證（本院卷第199、455頁），堪信其確有支出此等鑑定費數額無訛。

(六)原告請求自113年10月1日起至114年8月31日止清潔及氣味消散期間，原告受有不能使用系爭房屋之損害，共291,500元，為有理由：

- 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限民法第432條定有明文。
- 2.原告主張被告未盡善良管理人注意義務，讓寵物排泄物毀損系爭房屋內之裝潢、傢俱，導致系爭房屋自被告退租後113年10月1日起至114年8月31日止均充斥臭味而無法使用收益，被告則抗辯退租後2個月再去系爭房屋時已經沒有異味。經查，依據原告提出汎美檢驗科技有限公司至系爭房屋檢驗臭味來源，顯示113年12月11日至系爭房屋採樣後，檢驗結果係異味污染物之濃度數值為100（本院卷第219至252頁）、114年8月29日至系爭房屋採樣，檢驗結果係異味污染物之濃度數值為16（本院卷第421至454頁），均已超出固定污染源空氣污染物排放標準工業區及農業區以外地區之濃度

標準10（本院卷第215、216頁）。再佐以證人盧冠全證述：點交發現系爭房屋有臭味，有在群組持續通知被告，一開始退租的時候被告有委託我幫她請除臭的廠商來系爭房屋處理臭味，除臭廠商回覆臭味還是很重，因為臭味已經吃進地板裝潢裡，這部分我也有在群組向被告回報，我請的第一個廠商也連續去了5、6次以上，仍無法去除臭味，後來再請第二個廠商來去除臭味，還是無法根除，我也有再跟被告說因為臭味很嚴重我們要請第二個廠商；直到114年過年前我有去系爭房屋確認當時地板已經重新鋪好，但是仍然有異味，我從114年過年後到5、6月都有陸續帶看系爭房屋，我帶看的客人都反應那間房子有點味道，還問我那是正常的嗎，所以他們後續就沒有說他們願意承租系爭房屋等語（本院卷第373至374頁）。可見系爭房屋內確實充斥異味導致原告需重新清潔、整理直至114年過年期間才大致清潔完成，然異味仍持續存在，導致後續原告雖委請盧冠全帶其他租客看系爭房屋，仍因異味問題無法順利出租而為使用收益，直至114年8月29日原告委請汎美檢驗科技有限公司再次至系爭房屋取樣檢測異味時，系爭房屋之異味濃度仍超出固定污染源空氣污染物排放標準工業區及農業區以外地區之濃度標準，是原告主張因被告未盡善良管理人義務，毀損系爭房屋內之裝潢、傢俱，使系爭房屋內充斥異味無法使用收益，受有損害，依民法第432條第2項規定被告應負損害賠償之責，並依兩造系爭租約約定每月租金26,500元計算損害額，共受有291,500元之損害【計算式：26,500*11=291,500元】，核屬有據。

(七)原告依系爭租約第14條第3項請求自113年10月1日起至114年8月31日止之違約金共291,500元，為無理由：

原告固主張被告未清除系爭房屋內之異味，未將系爭房屋回復原狀，因此未完成點交手續，有違反系爭租約第14條第1項約定，依同條第3項，應賠償違約金。然查，系爭租約第14條第1項：「租賃關係消滅時，出租人應結算租金及第五條約定之相關費用，並會同承租人共同完成屋況及附屬設備

之點交手續，承租人應將租賃住宅返還出租人並遷出戶籍或其他登記。」、第3項：「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期租限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額之違約金（未足一個月者，以日租金計算）至返還為止。」係約定被告若未按時遷出，原告除得請求相當租金不當得利之損害賠償外，更得請求相當租金之違約金。依據證人王琨涪所述：113年9月26日時被告有將其私人物品清空，被告希望可以退還一個月押金，但當時被告也承諾後續修繕都會負責跟處理，我基於信任也方便被告，就退了一個多月押金給被告，沒有再約第2次點交。（本院卷第368頁），以及證人盧冠全證述：被告退租後已經將其私人物品全部清空（本院卷第374頁），足見被告在系爭租約屆滿前，即已將系爭房屋清空並點交返還予原告，並有結算款項先退還一個月押金給被告，難認被告有違反系爭租約第14條第1項約定，且原告亦自承清潔後陸續有委請房仲帶看系爭房屋，難認被告有何未返還系爭房屋予原告之情事，原告據此請求違約金，即非有據。

(八)是原告得請求損害賠償之數額如附表一、二所示共104,850元【計算式：49,350+55,500=104,850元】，加計被告同意給付承租期間尚未繳納之水電瓦斯費共4,354元，以及原告於清潔及氣味消散期間受有不能使用系爭房屋之損害291,500元，總計400,704元。而兩造均認應先扣除剩餘未返還被告之押金26,500元（本院卷第25、410頁），是被告應給付之數額為374,204元，應堪認定。

六、綜上所述，原告依系爭租約、寵物協議、民法第432條第2項請求被告應給付原告374,204元，及其中179,704元【計算式：附表一49,350元+附表二46,500元（扣除114年10月7日追加9,000元檢測費）+水電瓦斯費4,354元+113年10月1日至114年1月31日不能使用系爭房屋之損害106,000元-押租金26,500元=179,704元】自114年3月18日（本院卷第299頁）

起；其中194,500元【計算式：附表二9,000元（114年10月7日追加之檢測費）+114年2月1日至114年8月31日不能使用系爭房屋之損害185,500元=194,500元】自114年10月8日（本院卷第415頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟就其勝訴部分僅係促請本院為上開宣告假執行之職權發動而已，不另為假執行准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保後，免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請無所附麗，應予駁回。

八、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，爰不逐一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 11 月 21 日
高雄簡易庭 法 官 周子宸

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 114 年 11 月 21 日
書 記 官 黃琬婷

附表一								
編號	品項及數量	毀損情形	毀損情形之舉證	金額（新臺幣）	金額之舉證	請求權基礎	被告之意見	本院認定之金額（新臺幣）
1	床墊2個	1個遺失 1個遭寵物排泄物污損，滲透內裡無法除去	見原證5照片	4,900*2=9,800元	見原證6尊爵床墊收據	民法第432、455條、系爭租約第11條第2、3、4項、寵物協議第2、4、5約定，請求擇一為有利之判決	不爭執，同意如數賠償	9,800元

(續上頁)

01

2	木頭餐桌1個	桌腳遭寵物排泄物浸泡損壞	見原證7 照片	8,000元	同原證6	同上	自然毀損，非人為破壞，不願賠償	8,000元
3	木頭餐椅2個	1個遺失 1個椅腳遭寵物排泄物浸泡損壞	見原證8 照片	1,200*2=2,400元	同原證6	同上	不爭執，同意如數賠償	2,400元
4	大茶几1個	茶几桌面損壞、金屬桌腳遭寵物排泄物浸泡生鏽損壞	見原證9 照片	4,500元	同原證6	同上	不予賠償，並非全新交付使用	4,500元
5	寵物椅1個	嚴重寵物排泄物惡臭及污漬，滲透內裡無法除去	見原證10 照片	1,500元	同原證6	同上	不予賠償，並無損害	1,500元
6	沙發1個	表面刮壞、嚴重寵物排泄物惡臭及污漬，滲透內裡無法除去	見原證11 照片	15,000元	同原證6	同上	不予賠償，會同退租時並未當場指認損壞。	15,000元
7	房間門檔損壞1個	遺失	見原證12 照片	500元	見原證13 詠易有限公司收據	同上	不爭執，同意如數賠償	500元
8	房間門框損壞1個	木作門框嚴重刮傷損壞	見原證14 照片	3,000元	同原證13	同上	不予賠償，自然損壞。	3,000元
9	烘碗機損壞1個	烘碗機門片無法闔上	見原證15 烘碗機影片	300元	見原證16 發票	同上	並無使用烘碗機。	0
10	鳳凰灣大樓感應扣1個	遺失		150元		同上	不爭執，同意如數賠償	150元
11	牆面油漆	牆壁油漆壁面有尿漬、髒污毀損	見原證17 照片	5,000元	同原證13	同上	不予賠償，髒污處部分只是局部。	4,500元
12	全室地板尿漬滲透毀損	地板板材遭寵物排泄物污損	見原證18 照片	地板清潔費及更換地板費用詳述如附表二。	同原證13	參附表二	被告意見參附表二	如附表3(不納入本表加總)
共計				50,150元				49,350元

附表二						
編號	原告請求之項目	金額	舉證	請求權基礎	被告之意見	本院認定之金額（新臺幣）
1	地面尿垢清除、沙發窗簾門簾、寵物椅清潔	5,000元	同原證13	民法第432、455條、系爭租約第2、3、4條、寵物協議第2、4、5約定，請求擇一為有利之判決	不爭執，同意如數賠償	5,000元
2	地板更換65,050元，被告承諾負擔原預估地板清潔費用2萬元（其餘之45,050元由原告自行負擔）	20,000元	見原證20收據、原證21對話紀錄	同上	不爭執，同意如數賠償	20,000元
3	捷登蟲害防治有限公司除臭	5,000元	見原證22收據	同上	不爭執，同意如數賠償	5,000元
4	雨泰害蟲防治除臭	3,000元	見原證23施工計畫書及收據	同上	不爭執，同意如數賠償	3,000元
5	房仲委託清潔整理費	3,000元		同上	不爭執，同意如數賠償	3,000元
6	鳳凰灣大樓清潔費3,000元（應由兩造各負擔一半）	1,500元	見原證24收據	同上	不予負擔，應屬房東繳納	1,500元
7	汎美檢驗科技有限公司異味檢測費用（其中114年8月檢測費用9,000元為114年10月7日追加）	18,000元	見原證25、35檢驗委託單及收據	證明損害所生之費用	未徵求檢測，不予負擔。	18,000元
共計		55,500元				55,500元