

臺灣高雄地方法院民事判決

115年度雄簡字第1092號

原告 林彩雲

訴訟代理人 甘雨軒律師

複代理人 蔡森宇律師

被告 陳俊凱

訴訟代理人 李佳叡律師

上列當事人間損害賠償事件，本院民國（下同）115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告自94年起向原告承租門牌號碼○○市○○區○○路00號0樓房屋（下稱系爭房屋），因原告長期居住○○，故每次續租時，並未到現場點交房屋，直至113年11月，原告自○○返回台灣檢查系爭房屋狀況時，發覺被告承租期間，擅自毀損系爭房屋，造成大門、客廳及客廳前陽台毀損，客廳後陽台、客用浴室、主臥室、次臥有多處毀損情形，依民法第432條第2項前段規定，請求被告賠償系爭房屋之修繕回復原狀費用。並聲明：被告應給付原告新台幣（下同）26萬1,700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、被告抗辯：原告並未證明系爭房屋出租被告前之原狀，也未說明被告有何不當使用情形，且系爭房屋長期出租一定會有折舊，是系爭房屋即使與原先出租時之狀況有所不同，亦難認被告即應負損害賠償之責任，況原告尚積欠被告押租金3

萬元、代繳之管理費2,612元，則縱認應負損害賠償責任，被告亦得依民法第334條之規定，主張以上開原告積欠之費用，與本件原告之請求作抵銷。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告並無法證明系爭房屋出租予被告期間，有何不合理之耗損或損害：

1.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條固有明文。然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條前段亦有明文，且房屋之居住使用，隨時間之經過，通常會使房屋之各項構造及設備有所耗損，是出租人如主張承租人在房屋租賃期間，未盡善良管理人之注意，或未合理使用及保管租賃房屋，當應具體說明及證明租賃房屋出租時之原有狀況，以與現狀作比較，來判斷承租人是否應負損害賠償責任。

2.兩造不爭執系爭房屋至今已有約32年之屋齡（見本院卷第149至150頁言詞辯論筆錄），而被告亦已承租系爭房屋約20年之久，且原告自承其本人因旅居○○，是在系爭房屋出租予被告之約20年期間，並未能至現場探查系爭房屋之狀況，則其主張系爭房屋因被告之擅自毀損而受損害，依上開說明，當需具體說明及證明系爭房屋出租予被告時之原有狀況，以與現狀作比較，來判斷承租人是否應負擅自毀損之損害賠償責任。但原告並無法具體說明及證明系爭房屋出租予被告時之原有狀況，則當應認原告將系爭房屋出租予被告期間，被告對系爭房屋並無不合理之耗損或損害。

(二)系爭房屋熱水器改為明管部分，被告亦不用負損害賠償責任：

1.熱水器以明管方式鋪設，此為房屋所有人及其他包括租客之使用人所不樂見，蓋明管之鋪設非但影響外觀，且將造成室

01 內壁面之不平整，形成房屋使用上之某程度阻礙，但有時因
02 為如漏水或其他無法輕易修復之因素，仍迫使所有人或使用
03 人需以明管方式，以維持熱水器功能之持續運作，故將熱水
04 器改為明管，除非可證明為惡意之破壞，否則並無法逕認屬
05 不合理之改造或損害。

06 2.兩造不爭執系爭房屋在被告承租期間，熱水器曾改為明管

07 （見本院卷第88頁答辯狀、第123至124頁準備暨聲請調查證
08 據狀），但如上所述，以被告持續承租系爭房屋約20年之情
09 形，除非有不得已之原因，被告並無可能惡意擅自將熱水器
10 改為明管之構造，故不論是否如被告所辯，因樓下鄰居反應
11 天花板漏水，才由原告委託被告之親友來進行修繕，均難認
12 系爭房屋熱水器改為明管部分，屬被告就系爭房屋所為不合
13 理之改造或損害，從而，原告亦不得請求被告負損害賠償責
14 任。且亦無傳喚裝設明管之技術人員調查委託、收費情形之
15 必要，附此陳明。

16 四、綜上所述，原告所訴於法無據，不應准許。再者，本件事證
17 已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌認與
18 判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

19 五、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文（訴訟費用負擔
20 之依據：民事訴訟法第78條）。

21 中 華 民 國 115 年 9 月 10 日
22 高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

27 中 華 民 國 115 年 9 月 10 日
28 書 記 官 武凱葳