

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上易字第164號

上訴人 陳沛璇

0000000000000000

訴訟代理人 謝建智律師

被上訴人 名谷新世紀室內裝潢有限公司

0000000000000000

兼法定代理

人 蕭志成

共 同

訴訟代理人 陳建誌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年3月31日臺灣屏東地方法院110年度訴字第693號第一審判決提起上訴，本院於112年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外，關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應連帶給付上訴人新臺幣（下同）130,201元，及自民國（下同）110年12月17日起至清償日止按年息5%計算之利息。其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人連帶負擔五分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人名谷新世紀室內裝潢有限公司（下稱名谷公司）邀同被上訴人蕭志成為連帶保證人而向伊承租門牌編號屏東縣○○鄉○○路000巷00號房屋（下稱系爭房屋）作外勞宿舍使用，租賃期間自109年7月1日起至110年6月30日止（下稱系爭租約）。租賃期間屆至後，名谷公司遲至110年7月2日始行搬遷，經伊檢視後，竟發現有如原判決附表（下僅稱附表）一所示物件遺失或毀損，加計其未繳電費及3個月修復期間不能出租，伊計受有1,479,451元損害，

01 經以名谷公司於締約時交付之押租金36萬元抵銷後，仍應賠
02 償伊1,119,451元，蕭志成為系爭租約之連帶保證人，自應
03 就此併負連帶賠償之責。爰依系爭租約及侵權行為之法律關
04 係提起本件訴訟，聲明：(一)被上訴人應連帶給付上訴人1,11
05 9,451元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
06 5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被上訴人則以：兩造於簽立系爭租約時曾有口頭協議，名谷
08 公司就屋內陳舊、不堪使用之物品可自行汰除，且上訴人於
09 名谷公司汰除、清運、更換新品時均有參與而明知，其於名
10 谷公司搬離數月後，始稱物件遭竊或破壞而向伊等索賠本屬
11 無據。又名谷公司遷離時並未積欠任何應付款項，且已回復
12 至租賃前之現況，上訴人主張均無理由等語，資為抗辯。

13 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起一部上訴，聲
14 明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄；(二)
15 被上訴人應連帶給付上訴人604,904元，及自起訴狀繕本送
16 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯
17 聲明：上訴駁回（上訴人逾上開請求部分，業經確定，非本
18 件審理範圍）。

19 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

20 上訴人就原審判決駁回其有關附表一編號10至12、14、16、
21 19至22之請求部分，已不再上訴爭執，被上訴人對原審判命
22 應予賠償部分未據爭執，本院就此均不再另行判斷。茲僅就
23 上訴爭執之附表一編號1至2、4至6、13、17至18、23部分
24 （另見本院卷第133頁）論述如下：

25 (一)未繳電費即附表二編號3至4、7至11共19,598元部分：

26 查附表二編號3至4、7至8之電費係於110年7月1日繳納，有
27 繳費憑證可稽（原審卷一第284、286頁），而該憑證固僅記
28 載「預繳電費」而未載明計費期間之確切日期，惟台電公司
29 並無預收未來電費之制度及規定，上訴人稱此係早於原訂收
30 費日期繳納而來之語尚屬有據，故此部分電費共18,482元即
31 應係110年7月1日繳費之前所產生，依系爭租約第6條約定

(原審卷一第30頁)，自應由名谷公司負擔。至附表二編號9至11之電費係於110年7月14日繳納，且未載明計費期間，有繳費憑證足佐稽（原審卷一第287至288頁），此之預繳日期既在名谷公司搬遷以後，且未載明計費期間，自有可能係7月2日搬遷以後至7月14日繳納前所產生之電費，而上訴人既無法證明此係租賃期間所生者，此部分請求尚屬無據。

(二)冷氣、衣櫃、冰箱、飲水機、鎖頭等部分：

(1)查系爭房屋係以供宿舍之用而以小套房方式興築，有照片可稽（原審保全卷第18至46頁），而上訴人係於105年間透過名谷公司之負責人蕭志成任法定代理人之訴外人東龍不動產公司購買系爭房屋，斯時蕭志成並介紹該屋房間各附設有床、小冰箱、窗型冷氣、8L熱水器、書桌椅、電腦桌、彩色電視、衣櫥各1件，另設有飲水機、投幣式洗衣機各4台及大門磁卡讀卡機、攝錄影機（含鏡台約10支）各1台，若換裝新設備，房租預計可調高至每半年每房3至5,000元，以1,900萬元取得之收益投報率約6至6.5%左右等節，有地籍異動索引、蕭志成所簽立文件可稽（本院卷第33、164至168頁），並為被上訴人所未爭執（本院卷第74頁），則上訴人既為出租之收益而購買系爭房屋，且上開各物件乃在設備介紹之列，於上訴人購買之時自仍應附設在內，而蕭志成於此既為明知，其任負責人之名谷公司嗣向上訴人承租系爭房屋以作外勞宿舍之用時，上開為日常生活所必要之原物件自會一應要求提供使用，且核各室照片所示之格局、配置物件亦均相同，上訴人主張系爭房屋及各室於出租當時正常配有冷氣、衣櫃、冰箱、飲水機及鎖頭、毛刷、車棚感應器等物件，衡情應屬可採，且此物件及其數量亦已為被上訴人所不爭執（本院卷第159頁），本院自得據此以為論斷。

(2)按依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊）。查系爭房屋係於89年1月27日為第一次所有權登記，上訴人前手係於97年9月24日以買賣取

得，並於105年12月15日售予上訴人而辦畢所有權移轉登記，有上揭地籍異動索引可憑。以系爭房屋既係以小套房宿舍之方式興築，且於上訴人取得之前即含有上開各物件，故除有毀損而新設者外，衡情應均為原已設置之物件始合投資目的。而上訴人自購買時起至被告遷離時止已有4年半餘，併其購買前即已存在之事實，暨如各室照片所示其內物件俱為舊型而非新物等情，於計算上訴人就系爭物件損壞或遺失所受損害時，上訴人除證明曾換新者外，應認各該物件使用年數應均已逾性質近似之「旅館及飯館設備」（冰箱及冷氣以外之物件）或「冷凍、製冰及冷藏業用設備」（冰箱部分）之7年耐用年數（空調設備之窗型、箱型冷暖之耐用年數則僅為5年）而應以殘值為計。而查：

①上訴人於名谷公司遷離後經清點結果，各室冷氣計有24台遭置換掉包或損壞，為被上訴人所不爭（本院卷第159頁，下均同，不再贅述），而依上訴人主張之室別編號（本院卷第133頁）核對其起訴時所提之統計列表記載及各室照片所示（原審卷一第35至197頁），其中遭置換且已損壞者有6台（A1、A6、A12、A13、A17、A18），餘18台則均為損壞，而被上訴人並未證明兩造曾達成屋內陳舊、不堪使用之物件可由其自行汰除之協議，上訴人亦已參與而明知之事實，其既無權以舊換舊，亦未證明原設冷氣已故障不堪使用，此6台原機自應由名谷公司負賠償之責。又上訴人所指已損壞之18台冷氣，依該照片所示，其機殼外觀均無破損之狀，此損壞自非遭人為破壞以致，上訴人自不得依系爭租約附加條款約定（原審卷一第32頁）請求名谷公司照價賠償。而被上訴人依約就此固需負維修保養之責，然參民法第423、429條第1項規定，此約定應僅限於對原機為通常維修即可回復之故障始當，如「已損壞至無法修繕而應更換」程度之嚴重故障，應不在附加條款約定之列。依該18台冷氣之外觀均已呈現泛黃、陳舊，此應皆為使用經年之舊機而非新機，其之嚴重故障即可能

為長期使用所致，上訴人既未能證明此嚴重故障係出於承租人非通常使用所致之事實，其自不得請求名谷公司賠償。準此，名谷公司應賠償者既為6台，而上訴人就此已以每台新機14,000元、安裝工資2,400元為購入及補足，有統一發票、估價單可稽（原審卷一第295頁、本院卷第135頁），雖上訴人因時日久且非其所設而未能證明系爭冷氣原購入金額，惟衡每台14,000元尚合於行情，以此為計應屬合理，而上訴人既未證明該諸冷氣係於5年內新購，則其回復費用以原件逾耐用年數之殘值及工資為計即為28,400元〔計算式：殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1），即（14,000×6）÷（5＋1）＝14,000元，14,000＋（2,400×6）＝28,400，以下均四捨五入〕，逾此數額為無理由。

②上訴人清點各室衣櫃遺失者有14座，即非通常使用所致，自應由名谷公司負賠償之責。又上訴人以每座4,000元購入衣櫃補足，有統一發票可稽（原審卷一第291頁），衡每座4,000元已以一次大量購入14座當可議價，應較少量購買之價格為低，以此計算應屬合理，而上訴人並未證明所遺失之衣櫃係於7年內所新購，則其回復費用以原件逾耐用年數之殘值為計即為7,000元〔計算式：（4,000×14）÷（7＋1）＝7,000元〕，逾此為無理由。

③系爭房屋各室遺失之冰箱為15台，而上訴人已以每台5,500元購入補足，有統一發票可稽（原審卷一第294頁），以此價格如上述應亦合於行情，且上訴人亦未證明遺失之冰箱係於7年內新購，則其回復費用以原件逾耐用年數之殘值為計即為10,313元〔計算式：（5,500×15）÷（7＋1）＝10,313元〕，逾此為無理由。

④系爭房屋原設有飲水機4台，於名谷公司遷離清點後遺失2台，而上訴人以每台18,000元購入補足，有統一發票可稽（原審卷一第300頁）。以此價格經核尚合於行情，且上訴人亦未證明所遺失者係於7年內所新購，則其回復費用以原件逾耐用年數之殘值為計即為4,500元〔計算式：（1

8,000×2)÷(7+1)=4,500元〕，逾此為無理由。

⑤系爭房屋多室之鎖頭、毛刷及車棚感應器等，於名谷公司遷離清點後發現多有遭破壞而毀損狀況，有照片可稽（原審卷一第37、39、43、47、73、75、79、87、93、105、131、161、169、181、185、189、193、201頁），核該毀損狀態應非通常使用所致之耗損，依系爭租約附加條款約定，此人為破壞應由名谷公司賠償。上訴人於此已支付修繕費用31,300元（原審卷一第296頁），惟未區分零件或工資之數額，以其既未證明此諸物件係於7年內所新設及工資若干，則其修繕費用即仍應以逾耐用年數之殘值為計即為3,913元〔計算式：31,300÷(7+1)=3,913元〕，逾此為無理由。

⑥名谷公司於遷離後有37組鑰匙未交還，上訴人因另行配鎖而支出1,480元，有收據可稽（原審卷一第296頁）。既未經繳回而須另行配置，自應由名谷公司負擔，惟上訴人並未證明所迭失者係於7年內新配，則其回復費用以原件逾耐用年數之殘值為計即為185元〔計算式：1,480÷(7+1)=185元〕，逾此即為無據。

(三)清潔費部分：

上訴人固以其於名谷公司遷出後已支出房間整理清潔費28,600元，並提出收據為證（原審卷一第293頁）。而系爭租約第17條雖約定名谷公司於退租遷出時應將房屋清理乾淨、恢復原狀，否則清理產生之費用即由押金扣除等語，惟兩造於同年8月16日實施保全證據時俱已同意當日現場與名谷公司遷出時之狀況相符（原審保全卷第10頁反面），依當日所拍攝之照片所示（同上卷第13至15、18至46頁），系爭房屋各室及週遭環境尚屬乾淨，並無髒亂不堪而需整理之情形，上訴人並未另行舉證名谷公司遷出時之各室有需清理之情形，其請求名谷公司應給付上開清潔費尚為無據。

(四)不能出租損害部分：

上訴人主張原審固以系爭房屋於退租後半個月時間修繕即可

01 完成，據以認定伊不能出租之損害，併含1倍違約金約定
02 「意旨」以18萬元為適當，惟此至少未審酌伊聲請保全證據
03 所需期間，故不能出租損害至少應另加計18萬元等語。惟上
04 訴人欲保全名谷公司承租期間系爭房屋及其內設施所致損害
05 之證據，以攝錄影或邀證人見證之方式即可達成，非定須向
06 法院聲請保全證據始得為之，且於承租人退租時即可進行，
07 自不得執為上訴人不能出租系爭房屋之正當事由。然名谷公
08 司承租系爭房屋之範圍含房東室共有45間房間（原審保全卷
09 第10頁），以上訴人於其退租後須逐室檢查各項設施完好與
10 否，再於確認各諸損害後分別雇工修繕或新購重新安裝，核
11 並損害範圍遍及各室，及有冷氣、床組、衣櫃、冰箱、飲水
12 機、百頁窗、IP分享器、網路主機、鎖頭、毛刷、車棚感應
13 器、鎖匙、熱水器等，以鳩工、訪價及各工種實際到場施
14 作、裝設均需費時或互為搭配，亦需待工之期間，非一時即
15 可全部施作而如期完成等情，認以一個半月之期間修繕完成
16 較合情理，則上訴人因名谷公司所致承租房屋之損壞而未能
17 及時出租所受有租金之損害應為27萬元（原審已准許18萬
18 元，上訴可准許部分為9萬元）。至上訴人於此項下固標以
19 含違約金9萬元云云（本院卷第133頁），惟系爭租約第7條
20 係約定「承租人如不即時遷讓交還房屋時，出租人得請求未
21 返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一
22 倍（未足一個月者以日租金折算）之違約金至返還為止」
23 （原審卷一第30頁），即違約金係僅以未返還房屋之期間計
24 列而不及於修繕期間。而名谷公司係於110年6月30日租期屆
25 滿後之第2日即同年7月2日始交還系爭房屋，此為兩造所不
26 爭執（原審卷一第364頁），則依上開約定，上訴人得請求計
27 列違約金者僅為2日，原審既已將此審酌於不能出租損害之
28 內，其再請求給付9萬元違約金自為無據。

29 (五)承上，上訴人就其上訴爭執部分可再請求者計162,793元（1
30 8,482+28,400+7,000+10,313+4,500+3,913+185+90,000），
31 加計原審所准許而被上訴人未爭執部分之327,408元，合計

01 為490,201元。

02 五、末查上訴人已自承於締約時業收取押金36萬元且迄未返還，
03 並主張以其可得請求之上揭損害賠償金額互為抵銷(原審卷
04 一第24頁)，被上訴人於此抵銷主張未予爭執，則經以上開4
05 90,201元債權與36萬元押金債務互為抵銷後，名谷公司應再
06 給付上訴人130,201元。又蕭志成為名谷公司締約時之連帶
07 保證人，業據系爭租約抬頭暨第14條約定詳實(原審卷一第
08 29、31頁)，其就名谷公司所負上開債務，依約即應負連帶
09 賠償責任，則上訴人依系爭租約請求被上訴人應連帶給付前
10 開金額，為屬有據，逾此為無理由。至關於名谷公司超過上
11 開應准許部分既無庸負責，亦非其所致損害，上訴人亦無從
12 依侵權行為之法律關係請求，附此敘明。

13 六、從而，上訴人依系爭租約請求被上訴人應連帶給付130,201
14 元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年12月17日(原審卷一
15 第231至235頁)起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，
16 洵屬有據，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁
17 回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未
18 洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
19 理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。至原審就
20 上訴人請求超過上開應准許本息部分(除確定部分外)，為
21 上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨就此部分，指摘原
22 判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又本
23 件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
27 文。

28 中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

29 民事第二庭

30 審判長法 官 黃國川

31 法 官 陳宛榆

法 官 黃宏欽

01
02 以上正本證明與原本無異。

03 本件不得上訴。

04 中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

書記官 梁美姿

05