

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第1107號

原告 林愛美

被告 周真羽

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國112年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒仟壹佰肆拾貳元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用關於證人日旅費新臺幣壹仟壹佰貳拾元部分，由原告負擔；其餘部分，由被告負擔百分之六，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國105年10月1日與伊簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向伊承租門牌號碼新北市○○區○○路00號3樓（下稱系爭房屋），約定自105年10月1日起至110年11月1日止，租賃期間每年一約，經伊寬限被告至110年12月10日前搬離。惟被告於承租系爭房屋期間，未按約定繳納水電、瓦斯費用，並惡意破壞主臥室馬桶、紗窗、房間門、浴廁蓮蓬頭、水龍頭及排風機，拆除大門把手、客廳紗窗，且窗台滿是菸蒂，櫥櫃玻璃消失不見，臥房木地板有刮傷及菸蒂燙痕。又被告於110年12月10日將系爭房屋遷讓交還伊時，未依約回復原狀，致系爭房屋無法正常使用出租，抵扣押租金新臺幣（下同）25,000元後，仍受有如起訴狀所附支出明細表所載之各項損害，爰依侵權行為法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告109,334元。

二、被告則以：

（一）對於伊所積欠之水電、瓦斯費用及原告受有10日租金損失部分伊不爭執，並同意給付系爭房屋之大門把手、櫥櫃玻璃、紗窗破洞、浴廁蓮蓬頭、廚具之修復費用，惟浴廁蓮蓬頭、廚具部分應扣除折舊。

01 (二)伊沒有破壞系爭房屋之主臥室馬桶、浴廁水龍頭、排風機、
02 客廳紗窗、房間門及臥房原木地板，主臥室馬桶係自然使用
03 所損壞，浴廁排風機從原告交屋給伊時即是損壞狀態，臥房
04 原木地板部分應由原告提出交屋時之狀況。另原告收回系爭
05 房屋係為提供其兒子住，並無其餘租金損失等語，資為抗
06 辯。

07 (三)並聲明：原告之訴駁回。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張之事實，業據提出協議書、物品受損照片、估價
10 單、免用統一發票收據、欣湖天然氣股份有限公司天然氣費
11 繳費證明單、台灣電力公司繳費憑證、台灣自來水股份有限
12 公司水費通知單為證（見本院卷第17、21至63、105至117
13 頁），被告雖對於其所積欠之水電、瓦斯費用及10日租金損
14 失部分不爭執，並同意給付系爭房屋之大門把手、櫥櫃玻
15 璃、紗窗破洞之全額修復費用，然其餘費用則以前揭情詞置
16 辯，則原告其餘請求是否有理，分述如下。

17 (二)租金損失部分：

18 1.10日租金損失部分：此部分既為被告所不爭執（見本院卷
19 第83頁），原告此部分請求，自有理由。

20 2.其餘租金損失部分：按當事人主張有利於己之事實者，就
21 其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明
22 文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
23 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
24 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚
25 有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院104年度台上字
26 第41號判決意旨參照）。原告主張因被告上開行為，致系
27 爭房屋無法正常使用出租，而另外受有3個月又20日租金
28 損失等情，固據其提出物品受損照片、估價單、免用統一
29 發票收據在卷可稽（見本院卷第21至37、105至117頁），
30 惟上開估價單、免用統一發票收據並未載明施工期間為幾
31 日，且未見原告就系爭房屋有任何出租計畫，是本院無從

01 推斷原告因被告上開行為造成計畫出租卻無法出租之情事
02 存在，難認原告有何租金利益之損失，原告復未能提出其
03 他證據以實其說，則原告此部分之請求，難認有據，不應
04 准許。

05 3.綜上，原告此部分得請求之數額，為5,000元（計算式：6
06 0,000元/4月×10/30）。

07 (三)修復費用部分：

08 1.各項目請求是否有理由之審酌：

09 (1)主臥室馬桶部分：系爭馬桶雖然內部泛黃、坐墊與馬桶
10 表面周圍均有棕色污漬，此有主臥室馬桶照片在卷足參
11 （見本院卷第25頁），但無從辨明是否可經由清洗而去
12 除，是以難認功能或物品完整性有何損壞。原告對於主
13 臥室馬桶是被告刻意損壞乙節，未能舉證以實其說，此
14 部分損害自無由向被告求償。

15 (2)客廳紗窗部分：原告固主張紗窗亦有損壞，惟依原告所
16 提出並當庭指明確係紗窗無誤之照片（見本院卷第27、
17 103頁），該照片僅有一長條型物體，外觀上難以確認
18 係紗窗，亦難以看出有何不能使用之情形。是原告此部
19 分請求，自無從准許。

20 (3)浴廁水龍頭、排風機、房間門及臥房木地板部分：按
21 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有
22 生產力者，並應保持其生產力。民法第432條定有明文。
23 經查，被告於本院審理時陳稱：110年12月10日點
24 交前之系爭房屋均係伊弟弟周豈任與伊父親在使用等語
25 （見本院卷第102頁），則上開設備雖非被告本人所使
26 用，惟係被告所同意有權使用之人使用之事實，至為明
27 確，依前揭規定，被告本於承租人之地位，自有義務保
28 持上開設備之完整性。觀諸原告所提出上開設備之照
29 片，房間門之側面有黑色汙損、門鎖鎖孔有挖蝕痕跡；
30 木地板有3道刮痕及黑點；浴廁水龍頭出水口掉落；排
31 風機則屬可直接見到上方空間之空心狀態，此有上開設

01 備之照片在卷可證（見本院卷第21、23、117頁），是
02 上開設備有毀損之事實，堪以認定。被告雖辯稱：伊沒
03 有破壞上開設備，且浴廁排風機從原告交給伊時就是這
04 樣，臥房原木地板部分，則應由原告提出交屋時之狀況
05 云云，惟此部分使原告之損害賠償請求權不發生之權利
06 障礙事實，自應由被告負舉證責任，而被告對兩造於10
07 5年10月1日交屋時上開設備已為損壞狀態之事實，未能
08 舉證以實其說，本院自無從遽採其抗辯。是原告向被告
09 請求浴廁水龍頭、排風機、房間門及臥房原木地板修繕
10 之費用，即屬有據。

11 2.各項目修復費用之計算：

12 (1)系爭房屋之大門把手、櫥櫃玻璃、紗窗破洞之修復費用
13 與水電、瓦斯費用部分：

14 原告請求系爭房屋之大門把手、櫥櫃玻璃、紗窗破洞之
15 修復費用與水電、瓦斯費用，共計19,094元（計算式：
16 $1,000 + 2,000 + 300 + 416 + 4,328 + 11,050 = 19,094$ ，
17 見本院卷第67頁），為被告同意給付（見本院卷第83
18 頁），應予准許。

19 (2)系爭房屋之浴廁蓮蓬頭、排風機、水龍頭、房間門、臥
20 房原木地板（下合稱系爭物品）及廚具部分：

21 A、按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明
22 顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心
23 證定其數額。民事訴訟法第222條第2項定有明文。
24 再按民事訴訟法第222條第2項規定，係以在損害已
25 經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困
26 難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其
27 實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，俾兼
28 顧當事人實體權利與程序利益之保護，其性質上為
29 證明度之降低，而非純屬法官之裁量權，法院仍應
30 斟酌當事人所為之陳述及提出之證據，綜合全辯論
31 意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當

之酌定（最高法院103年度台上字第845號判決意旨參照）。經查，原告所主張之系爭物品修復費用，係以估價單、免用統一發票為據（見本院卷第33至37頁）。經檢視被告所修復之內容即系爭物品，均屬包含材料、工資之裝潢項目，其中屬材料更新部分當予以折舊；然上開估價單、免用統一發票收據上單價及金額部分，除「八堵橋頭二手貨估價單」上有列舉工資1,000元及零件17,000元（見本院卷第29頁）外，其餘經本院准許部分（見本院卷第33至37頁，並應扣除本院不准許之「客廳拉門紗窗損壞」修復項目4,000元）均未區別材料費及工資數額，參酌上開規定並審酌本件一切情狀，認上開工項之材料費與工資比例應以85：15為適當，據此計算材料費及工資，應各為19,344元【計算式：（7,378+2,380+13,000=22,758元） $\times 85\% = 19,344$ 元，小數點以下四捨五入，下同】、3,414元（計算式：22,758 $\times 15\% = 3,414$ 元）。是本件原告請求經本院准許部分，工資部分合計為4,414元，零件部分合計為36,344元。

B、次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項定有明文。又物被毀損時，修復費用以必要者為限。其材料更換，既以新品替換舊品，計算材料零件之損害賠償數額時，應扣除折舊始屬合理。查，本件原告並未舉證說明其購買系爭房屋之廚具及系爭物品是何時購買及購買價格為何，揆諸前揭說明，本院衡酌原告所提出之系爭物品現狀照片，及系爭租約自105年10月1日簽訂至起訴日即111年7月6日止，約6年3月，並參考行政院所頒固定資產耐用年數表及固定

資產折舊率之規定，其中裝潢材料比照房屋附屬設備之「其他」，耐用年數10年等一切情況考量後，認原告零件部分經折舊後得請求之必要費用為3,634元。上開費用再與工資4,414元合計，共為8,048元（計算式：3,634+4,414=8,048元），此即原告得請求賠償之金額，逾此範圍之請求，自屬無據。

(四)綜上所述，本件被告應賠償原告之金額為32,142元（計算式：5,000+8,048元+19,094=32,142元）

(五)按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台上字第2108號判決、87年度台上字第1631號判決意旨可資參照）。經查，系爭契約終止後原告尚有押租金25,000元未返還被告，為原告所不爭執（見本院卷第101、102頁），揆諸前開說明，該押租金應發生當然抵充損害賠償債務之效力，而本件之押租金為25,000元，被告應賠償之金額為32,142元，經抵銷後，原告得請求被告給付之金額為7,142元（計算式：32,142－25,000＝7,142元）。

四、綜上，原告依侵權行為法律關係，請求被告給付7,142元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第79條定有明文。查證人日旅費1,120元部分，前經原告承諾先行墊付證人日旅費，惟原告於112年2月1日本院審理中當庭翻異前詞，改稱不願預納證人旅費而撤回傳喚證人鄭秋月、周豈任等語（見本院卷第83、101頁），依上開說明，本院認證人日旅費1,1

20元部分應由原告全部負擔，始為公允。其餘訴訟費用部分，則依同法第79條規定，諭知如主文第3項所示。

中 華 民 國 112 年 3 月 13 日
內湖簡易庭 法 官 許凱翔

此件正本係照原本作成。

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 112 年 3 月 13 日
書記官 許慈翎