

臺灣新北地方法院民事判決

111年度簡上字第569號

上訴人 賴秀娟

被上訴人 吳義信

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年10月27日本院三重簡易庭111年度重簡字第1649號第一審判決提起上訴，本院於民國112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決第一項關於命上訴人給付逾新臺幣壹拾肆萬柒仟參佰陸拾柒元，及自民國一百一十一年八月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之五十二，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人於原審起訴及本院主張：被上訴人於民國109年8月5日將新北市○○區○○路0段000號（下稱系爭房屋）出租予上訴人，上訴人將之作為住家與經營飲食店之用，租賃期間自109年9月20日起至112年9月19日止，並簽訂租賃租約（下稱系爭租約），約定每月20日前應給付次月租金新臺幣（下同）32,000元，上訴人於簽約時給付2個月押租金64,000元。詎上訴人於111年2月9日11時39分許，因未盡一般善良管理人注意義務，使用瓦斯爐烹煮不慎，致系爭房屋發生火災

(下稱系爭火災)而受有損害，受損項目及金額如附表所示共計263,000元。被上訴人於系爭火災發生後，即通知上訴人於收受存證信函3日內洽商修繕事宜，然上訴人卻置之不理，且自111年2月20日起未依約繳納次月即111年3月之租金，是被上訴人以本件起訴狀繕本之送達作為催繳租金及終止租約之意思表示，並請求上訴人給付租約終止前（即上訴人收受起訴狀繕本送達之翌日）所積欠租金，即自111年3月至同年7月租金計16萬元（計算式：32,000元×5月＝16萬元），扣除押租金後尚積欠96,000元租金未繳納，合計請求上訴人給付359,000元（計算式：263,000元＋96,000元＝359,000元）等語。為此，爰依民法第184條第1項、第439條規定及系爭租約第3、4、11、14條約定之法律關係，提起本件訴訟，於原審聲明：上訴人應給付被上訴人359,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，上訴人就其敗訴部分不服提起上訴，至被上訴人敗訴部分，未據上訴而告確定，不在本院審理範圍，不予贅述），並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

(一)兩造約定被上訴人將系爭房屋出租予上訴人，租賃期間自109年9月20日起至112年9月19日止，約定每月20日前給付次月租金32,000元，上訴人於簽約時給付押租金64,000元。惟系爭房屋於111年2月9日11時39分許，因上訴人使用瓦斯爐具油炸食物未看顧不慎引燃，致後廚房起火而發生火災。

(二)被上訴人請求上訴人負擔損害賠償責任部分，上訴人於系爭火災發生後，本欲僱工修繕，並繼續承租使用系爭房屋，然為被上訴人拒絕，而上訴人本欲僱工修繕，即委請工程行開計估價單，以修復系爭火災造成之損害，而上訴人所請工程行開立之估價上列計之項目、金額，與被上訴人主張之項目、金額差距甚多，上訴人否認被上訴人所提如附表所示之項目、金額，被上訴人自應舉證以實其說，依該估價單無法

證明係系爭火災造成之損害，更未證明確屬修繕必要費用。況且，該等修繕既以新裝潢更換被毀損之舊裝潢，自應將裝潢折舊部分予以扣除，遑論該等裝潢，依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，亦有耐用年限，則該等裝潢是否仍有殘值可言，亦非無疑。縱認上訴人對被上訴人負擔損害賠償責任，上訴人亦得主張以押租金64,000元抵銷之。

(三)被上訴人請求上訴人給付租金部分，然上訴人於系爭火災發生後，本欲僱工修繕，並繼續承租使用系爭房屋，惟遭被上訴人拒絕，並要求上訴人遷離並交還系爭房屋，上訴人已於111年3月4日遷出返還系爭房屋，而被上訴人自上訴人遷出返還系爭房屋後，旋即僱工修繕、招租，可徵上訴人自111年3月4日後，未再占有使用系爭房屋，是兩造間之系爭租賃契約於111年3月4日業已合意終止，被上訴人竟主張上訴人積欠111年3月20日起至8月19日止之租金，顯屬無據。被上訴人既請求此部分租金，自應舉證上訴人自111年3月4日後猶繼續占有使用系爭房屋之事實，否則即應承擔敗訴之不利益。

(四)上訴聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄，上開廢棄部分駁回被上訴人在第一審之訴。

三、經查，被上訴人主張：兩造於109年8月5日簽訂系爭租約，由上訴人向被上訴人承租系爭房屋，約定租期為3年，期間自109年9月20日起至112年9月19日止，每月租金32,000元，上訴人並給付押金64,000元予被上訴人。嗣系爭房屋於111年2月9日11時39分許，因上訴人使用瓦斯爐具油炸食物未看顧不慎起燃，致後廚房起火發生系爭火災，造成系爭房屋受有損害等情，業據其提出房屋租賃契約書、系爭房屋毀損照片、新北市政府消防局火災證明書及111年4月22日新北消鑑字第1110741390號函暨附件提供火災調查資調內容等件為證（見原審卷第19至31頁），並有新北市政府消防局111年7月14日新北消鑑字第1111230737號函暨附件火災原因調查鑑定

書在卷可憑(見原審卷第55至113頁)，且上訴人就系爭火災之發生係其過失造成之事實並不爭執(見本院卷第25頁)，此部分事實自堪信為真正。被上訴人復主張：上訴人於系爭火災發生後，拒絕修復系爭房屋之損害，經被上訴人以本件起訴狀作為終止系爭租約之意思表示，請求上訴人給付系爭火災造成房屋受損之修復費用及積欠之租金等情，則為上訴人所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點為：(一)被上訴人主張系爭房屋因系爭火災所受損害之修復費用為如附表所示之金額，是否有理由？(二)系爭租約於何時終止？被上訴人請求上訴人給付積欠之租金16萬元，是否有理由？

(一)關於被上訴人主張系爭房屋因系爭火災所受損害之修復費用為如附表所示之金額，是否有理由之爭議：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。查，上訴人未注意看顧瓦斯爐具起燃而致系爭火災發生，並致系爭房屋毀損，為兩造所不爭執，是上訴人就系爭火災之發生顯有過失，且其過失行為與被上訴人受損結果之間，顯有相當因果關係存在。準此，被上訴人依民法第184條第1項規定，請求上訴人賠償其因系爭火災所受損害，自屬有據。

2.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；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第3項、第215條分別定有明文。又物被毀損時，被害人依民法第196條規定請求物被毀損所減少之價額，得以必要修復費用為估定之標準；被害人除得依民法第196條請求賠償外，固不排除民法第213條至第215條之適用。惟修復費用以必要者為限，如係以新品換舊品，應予折舊。經查：

(1)被上訴人主張：系爭房因系爭火災受有損害，修復費用如附表所示共計263,000元等情，並提出巧宏室內裝潢開立之工

01 程估價單、宏宗開發工程有限公司開立之廢棄物清運收據等
02 件為證（見原審卷第43至47頁），雖為上訴人所否認，然佐
03 以新北市政府消防局之火災原因調查鑑定書所附系爭房屋火
04 災現場照片（見原審第87至111頁），再參以系爭房屋修繕
05 後之照片（見原審卷第37至39頁），稽之上開估價單明細項目
06 與系爭房屋火災現場照片、系爭房屋修繕後之照片，尚無明
07 顯不符之處，況系爭火災現場經歷大火之高熱、煙塵，嗣並
08 經消防灌救，水火交替下，其屋內設施當受損嚴重而不堪使
09 用。是以，被上訴人所提上開工程估價單所列項目及拆除清
10 運之費用，應均屬修復系爭房屋所必需，即應認列為回復原
11 狀之必要費用，至上訴人雖辯稱：其於火災發生後，有委請
12 堃瑞工程行進行估價，堃瑞工程行之估價單才是合理的修復
13 費用，且垃圾部分上訴人有自行載走等語，然就清運垃圾部
14 分已為被上訴人所否認，佐以上訴人亦未提出任何證據證明
15 確有清運垃圾之事實，且就上訴人所提出之堃瑞工程行估價
16 單部分，經被上訴人陳稱：該估價單完全沒有施工等語明確
17 （見本院卷第47頁），而上訴人亦陳稱：「（法官問：上開
18 估價單是否進行修繕？有無發票？（提示並告以要旨）沒
19 有，只有做一半，因為被上訴人不喜歡就停了。」等語（見
20 本院卷第47頁），則上訴人既未僱工修復系爭房屋所受損
21 害，又如何能清運火災造成之垃圾，是上訴人空言否認被上
22 訴人之修復費用為合理必要之費用及已清運垃圾等語，自無
23 可採。

24 (2)惟按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者係應
25 有之狀態。是請求賠償物被毀損所減少之價額，固得以修復
26 費用為估定之標準，但以必要者為限，如修理材料以新品換
27 舊品，應予折舊（最高法院77年第9次民事庭會議決議參
28 照）。此乃基於衡量侵權行為人與被害人雙方之利益所致，
29 蓋受侵害之物品因使用及時間經過而致價值減損，此一使用
30 上、自然上耗損應歸由侵權行為人負擔顯有失公平，因而於
31 衡量賠償被害人之物之損害時，應衡情酌量折舊部份之價

01 值。查，系爭房屋於64年12月起開始課稅，有系爭房屋稅籍
02 證明書在卷可稽（附於限閱卷），迄至系爭火災發生時即11
03 1年2月9日，已興建有47年5月之相當時日，在計算合理價值
04 時，自應就已折舊部分金額予以估算並扣除之，始屬允當，
05 若以全新價格計算，反而會產生不當得利的情形。又修繕若
06 係以新品換舊品，合理修繕費用之估算應將材料已折舊部分
07 予以扣除。查，如附表所示項目，就其中項次「3、火災煙
08 塵處理消毒，金額12,000元」、「4、房間拆除，金額6,000
09 元」、「11、廢棄物清運，金額30,000元」等共計48,000元
10 （計算式：12,000元+6,000元+30,000元=48,000元）部
11 分，或係消毒費用、或係拆除工資費用、或係清運費，核
12 均與修復系爭房屋本體無涉，是此部分48,000元費用即無須
13 折舊；其餘部分即附表編號1、2、5至10所示部分，均涉及
14 系爭房屋本體之修復項目，自應依法折舊，是應予折舊之部
15 分附表編號1、2、5至10所示部分合計215,000元。再者，參
16 諸行政院所頒佈「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊
17 率表」之規定，房屋附屬設備之耐用年數為10年，依定率遞
18 減法每年折舊千分之369，並參酌營利事業所得稅結算申報
19 查核准則第95條第8項規定，固定資產提列折舊採用定率遞
20 減法則者，以1年為計算單位，其使用期限未滿1年者，按實
21 際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者以月
22 計；另參酌所得稅法第54條第3項之規定，採用定率遞減法
23 計算折舊者，其殘值之計算，應仍以該固定資產總價10分之
24 1為合度，即累計折舊額雖已超過成本原額10分之9，惟仍不
25 得低於總值10分之1。則系爭房屋係於64年12月起開始課
26 稅，此有新北市政府稅捐稽徵處新莊分處函覆之房屋稅籍證
27 明可佐（附於限閱卷），迄今已超過行政院所頒固定資產耐
28 用年數表及固定資產折舊率規定房屋附屬設備之10年耐用年
29 數，然因採用定率遞減法者，其最後1年之折舊額，加歷年
30 折舊累計額，其總合不得超過該資產成本原額之10分之9，
31 故關於折舊部分應受到不得超過10分之9之限制，而應以10

01 分之9計算其折舊，據此，扣除折舊後上訴人所得請求之費
02 用應為21,500元（計算式：215,000元 $\times$ 1/10=21,500元）。

03 (3)基上，被上訴人得請求之修復費用為69,500元（計算式：48,
04 000元+21,500元=69,500元），是被上訴人上開金額之請求
05 應予准許，逾此部分之請求，則不能准許。

06 (二)關於系爭租約於何時終止？被上訴人請求上訴人給付積欠之
07 租金16萬元，是否有理由之爭議：

08 1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
09 事訴訟法第277條前段定有明文。又租賃契約經合法成立，
10 並已交付租賃物而開始履行者，得以合意終止或行使終止權
11 方式，使之消滅。契約之合意終止與終止權之行使性質不
12 同，效果亦異。前者為契約行為，即以第二次契約終止第一
13 次契約；後者為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定
14 或約定終止原因之存在，既無待他方當事人之承諾，更不因
15 他方當事人之不反對而成為合意終止（最高法院105年度臺
16 上字第639號民事判決意旨參照）。

17 2.上訴人主張：系爭租約於111年3月4日業經兩造合意終止，
18 上訴人已於111年3月4日返還系爭房屋等情，為被上訴人所
19 否認，則上訴人就兩造有合意終止系爭租約及已遷讓交還房
20 屋之事實自負有舉證責任，然上訴人就此並未提出舉證以實
21 其說，是上訴人上開主張是否屬實，自非無疑。況依被上訴
22 人於本院準備程序時陳稱：上訴人燒掉房子後就跑掉了，沒
23 有點交房子給我，東西都燒壞了，…上訴人沒有修好就要繼
24 續營業，我說不行上訴人就跑掉了，後來走了時間不確定，
25 因為我把總開關關掉，我沒有同意他終止租約，鑰匙也沒還
26 給我等語（見本院卷第46頁），則衡諸常情，如被上訴人確
27 有同意上訴人合意終止契約，何以上訴人未將系爭房屋騰空
28 修復交還被上訴人，未能提出任何點交返還系爭房屋之事證
29 供本院審酌，在在足徵上訴人所為兩造已合意終止系爭租約
30 並返還房屋之主張為不可採。

31 3.次按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告

01 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
02 終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月
03 之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期
04 開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契
05 約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440
06 條第1項、第2項、第455條前段分別定有明文。而出租人因
07 承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，非達2個月以上時，
08 不得收回房屋，土地法第100條第3款定有明定。是出租人基
09 於土地法第100條第3款承租人欠租之事由，並依民法第440
10 條第1項規定，對於支付租金遲延之承租人，定相當期限催
11 告其支付，承租人於其期限內不為支付者，得終止契約（最
12 高法院43年臺上字第1143號裁判意旨參照）。再按押租金之
13 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
14 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
15 交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘
16 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度臺上字第1631
17 號民事判決意旨可資參照）。又房屋出租人定期催告承租人
18 支付租金之方式未有一定，亦非限於訴訟外為之，苟於訴訟
19 上已有書狀或言詞，向他造表示意思者，即應認為已有催告
20 （最高法院39年臺上字第554號、99年度臺上字第525號判決
21 意旨參照）。查，系爭租約每月租金為32,000元，且上訴人
22 於承租系爭房屋時，已給付押金64,000元予被上訴人等情，
23 已如前述，而被上訴人主張：上訴人自111年2月20日起即未
24 給付租金，至111年7月止，已積欠5個月租金16萬元，所積
25 欠之租金已逾2個月租額，爰以本件起訴狀催告上訴人給
26 付，上訴人未給付，即終止系爭租約等情，有被上訴人之民
27 事起訴狀可佐（見原審卷第15頁），被上訴人既以本件起訴
28 狀為催告請求上訴人給付欠租並終止系爭租約，且至本件原
29 審言詞辯論之日止，上訴人均未給付積欠之租金，自足認已
30 生催告及終止之效力，而本件起訴狀繕本係於111年7月22日
31 寄存送達予上訴人，而於同年8月1日生送達效力，此有本院

01 三重簡易庭送達證書附卷可憑（見原審卷第113頁），則自1
02 11年2月20日起至同年8月1日租約終止之日止，上訴人合計
03 積欠5個多月租金，扣除上訴人已付之押金即2個月租金64,0
04 00元後，尚積欠租金已達2個月以上之租額，被上訴人自得
05 依上開規定經催告後終止系爭租約，足認系爭租約業經被上
06 訴人於111年8月1日合法終止。至上訴人辯稱：其有給付111
07 年2月20日起至111年3月19日該期租金等語，為被上訴人所
08 否認，而上訴人並未提出任何證據為佐，是被上訴人所辯自
09 不足採。是以，被上訴人請求上訴人給付租約終止前所積欠
10 之租金，即自111年2月20日起至同年8月1日止（合計4月又1
11 3日）計算之租金為139,733元（計算式：32,000元×4月+32,0
12 00元×13/30日=128,000元+13,867元=141,867元，元以下
13 四捨五入），扣除上訴人已付之押金64,000元，尚積欠被上
14 訴人租金77,867元（計算式：141,867元－64,000元=77,86
15 7元），是被上訴人上開金額之請求應予准許，逾此部分之
16 請求，則不能准許。

17 (三)綜上，被上訴人本件得請求上訴人給付之金額為147,367元
18 （計算式：系爭房屋修復費用69,500元+積欠之租金77,867
19 元=147,367）。

20 (四)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
21 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
22 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
23 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定
24 有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請
25 求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其
26 約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
27 據者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦
28 有明文。經查，本件民事訴訟起訴狀繕本係於111年7月22日
29 寄存送達，而於同年8月1日生送達效力之情，已如上述，則
30 被上訴人請求自起訴狀繕本送達翌日即111年8月2日起至清
31 償日止，按年息百分之5計算之利息，洵屬有據，應予准

許。

四、綜上所述，被上訴人主張依民法第184條第1項規定及租賃契約之法律關係，請求上訴人給付147,367元，及自111年8月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分所為請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為被上訴人勝訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。至被上訴人之請求不應准許部分，原審為被上訴人勝訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第一、二項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，又上訴人陳稱：開庭當日因臨時身體不適而忘記開庭，請求再開辯論等語，然上訴人並未提出任何就診資料，尚難認屬遲誤言詞辯論期日之正當事由，是本件既經被上訴人合法聲請由其一造辯論而為判決，即無從再開辯論，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第1項、第3項、第450條、第449條第1項、第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 10 日
民事第五庭 審判長法官 高文淵
法官 曹惠玲
法官 鄧雅心

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 5 月 10 日
書記官 賴峻權

附表：

編號	品 項	金額（新臺幣）
----	-----	---------

(續上頁)

01

1	廚房磁磚拆除安裝	95,000元
2	浴室門安裝	6,000元
3	火災煙塵處理消毒	12,000元
4	房間拆除	6,000元
5	壁板	25,000元
6	泥作	8,000元
7	油漆	25,000元
8	輕鋼架	12,000元
9	換電線、插座、開關、電燈	40,000元
10	浴室天花板	4,000元
11	廢棄物清運	30,000元
合計：		263,000元