

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

111年度板小字第1104號

原告 怡禾國際開發有限公司

法定代理人 簡凱民

被告 眾賀有限公司

法定代理人 王伶圭

訴訟代理人 陳國安

沈彩菊

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107年11月30日訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約），被告自108年1月1日起向原告承租新北市○○區000號4樓之2房屋（下稱系爭房屋），租期至109年12月31日止，詎租期屆滿109年12月31日點交時，竟發現牆面鑽孔損壞、傢俱破損、燈具遺失、天花板及櫃子板脫落等多處人為毀損，即拍照存證，經原告以臺中向上郵局存證信號56號存證信函（下稱系爭信函）通知被告處理，被告均置之不理，原告乃自行僱工修復，支出修復費用新臺幣（下同）61,000元，爰本於系爭租約之法律關係，依系爭租約第6條約定，請求被告賠償等語。並聲明：被告應給付原告61,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：租期屆滿時被告已依約將系爭房屋復原，並騰空遷出交還原告，經原告於109年12月31日簽立點交文件，詎原告事後以系爭信函檢附非點交當場拍攝照片，並主張上述

01 不實事由，拒不返還押金，且拖至110年2月25日才估價發包
02 施作，湮滅系爭房屋實際屋況，訴請被告賠償顯不合理等語
03 資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.
04 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 三、經查，兩造於107年11月30日訂立系爭租約，被告自108年1
06 月1日起向原告承租系爭房屋，租期至109年12月31日止，並
07 交付押金63,000元，租期屆滿未續租，亦無視為不定期租賃
08 之情形，被告於109年12月31日將系爭房屋騰空遷讓返還點
09 交原告，原告迄未返還押金63,000元等事實，為兩造所不爭
10 執（見本院卷第126頁），並有系爭租約可稽，堪信為真
11 實。

12 四、本院之判斷：

13 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
14 民法第277條前段定有明文。本件原告主張被告承租期間未
15 依約定方法使用系爭房屋，致系爭房屋毀損等節，為被告所
16 否認，自應由原告就此事實負舉證之責。

17 (二)原告主張系爭信函附件1至8照片（見支付命令卷第31頁至第
18 45頁）為109年12月31日點交時所拍攝，為被告所爭執，縱
19 係109年12月31日點交時拍攝照片，原告並未提出107年11月
20 30日訂約日或108年1月1日租期始日將系爭房屋交付被告之
21 原始屋況證明，不能證明系爭信函附件1至8照片所示情形係
22 於被告承租期間始生成，遑論係被告承租期間人為使用不當
23 所致，況若系爭信函附件1至8照片所示情形係被告承租期間
24 人為使用不當所造成，衡情原告自應於點交當場向被告提出
25 質疑且要求回復原狀，並於109年12月31日兩造簽立之點交
26 文件載明此節，然原告於109年12月31日點交當場卻未曾就
27 此申明，點交文件亦無隻字片語提及此節（見本院卷第41
28 頁），難信原告主張為真，自不能令被告負承租人之損害賠
29 償責任。

30 五、綜上所述，原告本於系爭租約之法律關係，依系爭租約第6
31 條約定，請求被告給付61,000元，及自支付命令送達翌日起

01 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予
02 駁回。

03 六、本件第一審訴訟費用應依民事訴訟法第436條之19條第1項確
04 定其數額為1,000元，應由原告負擔。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
06 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

07 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條之2
08 3、第436條第2項、第78條、第436條之19第1項，判決如主文。

09 中 華 民 國 111 年 11 月 18 日

10 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

11 法 官 陳佳君

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，僅得以判決違背法令為理由提起上訴。如提起上
14 訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並應記載上訴理
15 由（含原判決所違背之法令及其具體內容，及依訴訟資料可認為
16 原判決有違背法令之具體事實），以及按他造當事人之人數附具
17 繕本，亦應繳納上訴審裁判費新臺幣1,500元。倘未於上訴後20
18 日內提出合法上訴理由書，法院毋庸命補正，應逕以裁定駁回上
19 訴。

20 中 華 民 國 111 年 11 月 18 日

21 書記官 李庭君