

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板簡字第1517號

原告 蔡金蓮

被告 郭于縝

上列當事人間請求給付損害賠償事件，並經被告提起反訴，本訴部分本院於民國111年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳拾肆萬柒仟元，及自民國一一一年五月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

本訴訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣貳拾肆萬柒仟元為原告供擔保，免為假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

本件被告受合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：被告前向原告承租原告所有坐落門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄0號1樓房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期間自民國109年10月10日起至111年10月9日止共計3年，租金每月新臺幣（下同）23,000元，並約定不得轉租、分租（下稱系爭租約）。詎被告於110年底自111年初，未經原告同意將系爭房屋隔間刊登於591租屋網分租，並分租與訴外人朱煥文，原告遂於111年2月16日終止系爭租約，被告已於111年3月15日搬離系爭房屋，惟系爭房屋遭被告施作隔間、天花板、貼壁紙，顯已非當時出租的原貌，依據系爭租約第12、13條約定，被告自應負將系爭房屋回復原狀之責。為此，原告爰依系爭租約、侵權行為之法律關係，提起本訴，請求被告賠償損害等語。並聲明：被告應給付原告247,000元，及自支付命令送達翌日起至清償日

01 止，按週年利率百分之5計算之利息。

02 二、被告雖未於言詞辯論期日到場，惟於111年7月22日以民事答
03 辯暨反訴起訴狀以：被告在系爭房屋內做簡易隔間用以放置
04 被告經營清潔事業之器具，已經過原告允許，原告不得違反
05 誠信原則及經驗法則，主張應由被告負擔拆除上開隔間之費
06 用，且上開隔間僅是簡易隔間，拆除甚為簡易，原告請求之
07 費用太高。又系爭租約之糾紛尚未完全解決，原告自不得基
08 於系爭租約主張回復原狀等語置辯。並聲明：原告之訴駁
09 回。

10 三、原告主張之事實，業據提出房屋租賃契約書、訴外人朱煥文
11 寄至系爭房屋地址之信件照片、存證信函、泰榮室內裝修有
12 限公司施工明細與項目單、御築有限公司報價單、系爭房屋
13 出租前後對比照片、系爭房屋建物所有權謄本及本院111年
14 度板簡字第649號民事簡易判決等件影本為證，被告則對於
15 系爭租約及於系爭房屋內施作隔間部分不爭執，惟以其於系
16 爭房屋施作簡易隔間係經原告所同意、拆除費用太高、系爭
17 租約之糾紛尚未完全解決等語置辯，經查：

18 (一)按系爭租約第12條約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙
19 方的甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙
20 於交還房屋時自應負責回復原狀。」、第13條前段約定：
21 「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不
22 可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償
23 之責。」等語。次按負損害賠償責任者，除法律另有規定或
24 契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；債權人得
25 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第21
26 3條第1、3項定有明文。

27 (二)觀之系爭房屋出租與被告前後對比照片，確實有施作天花
28 板、隔間之情，業經認定如前，原告自得依系爭租約第12、
29 13條之約定，請求被告給付修復費用247,000元，為有理由，
30 應予准許。至被告抗辯其施作簡易隔間係經原告所同意
31 云云，然為原告所否認，且被告未提出任何證據以實其說，

01 是被告空言所辯，洵不足採。另被告抗辯原告修復系爭房屋
02 之費用過高，惟參諸原告提出之泰榮室內裝修有限公司、御
03 築有限公司等兩家裝修公司之估價單，原告已選擇費用較低
04 之公司承作系爭房屋之修繕工程，並提出泰榮室內裝修有限
05 公司施工明細與項目、建築物室內裝修業登記證、御築有限
06 公司報價單為證，堪認泰榮室內裝修有限公司之修復費用較
07 為低廉，原告主張泰榮室內裝修有限公司之修復費用具備合
08 理性及必要性等語，應屬可採。又被告抗辯系爭租約之糾紛
09 尚未完全解決，原告不得主張損害賠償云云，惟本件係基於
10 被告違反系爭租約之約定而生之損害賠償請求權，與本院11
11 1板簡字第649號民事簡易案件所請求之訴訟標的不同，有上
12 開判決附卷可稽，縱原告對上開判決不服提起上訴，亦不影
13 響本件判斷，是被告此部分之抗辯，亦無理由。

14 (三)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
15 定利率計算之遲延利息。給付無確定期限者，債務人於債權
16 人得請求時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延
17 責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付
18 命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。應付
19 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
20 為百分之5，民法第233條第1項、第229條第2項及第203條分
21 別定有明文。本件原告請求被告給付之損害賠償，係以支付
22 金錢為標的，且無確定期限，故原告請求被告給付自支付命
23 令送達翌日即111年5月9日起至清償日止，按週年利率百分
24 之5計算之利息，應予准許。

25 四、綜上所述，原告依系爭租約及侵權行為之法律關係，請求被
26 告應給付原告247,000元，及自支付命令送達翌日起即111年
27 5月9日至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有
28 理由，應予准許。

29 五、本件係依簡易訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
30 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；並依同法第3
31 92條第2項規定，依職權為被告如預供擔保，得免為假執行

01 之宣告。

02 六、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證
03 據，經本院審酌後，認與本件判決結果已無影響，爰不再一
04 一論述，併予敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 111 年 10 月 14 日

07 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

08 法 官 許珮育

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 17 日

14 書 記 官 吳昌穆

