宣　示　判　決　筆　錄

115年度板簡字第861號

原　　告　何嘉焌

被　　告　陳思齊

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間115年度板簡字第861號請求損害賠償事件，於中華民國115年6月16日辯論終結，於中華民國115年7月30日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法　　官　李崇豪

法院書記官　陳又琳

通　　譯　丁敦毅

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：緣兩造前因請求返還租賃房屋等事件，經民國（下同）113年1月5日鈞院112年度板簡字第1446號判決（下稱前案）確定在案；雖被告已於112年10月5日將門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號1樓（下稱系爭房屋）鑰匙歸還原告，並拋棄系爭房屋內外所有一切設備、雜物、財物、垃圾，故被告已於112年10月5日將系爭房屋返還原告，為前案所認。惟原告於113年1月10日於里長、警方陪同下首次進入系爭房屋後始發現系爭房屋受有下列損害：1.玻璃門、紗門、窗框遭破壞。2.冷氣遙控器、部分鑰匙遺失。3.熱水器鋼瓶本體遭竊。4.系爭房屋內電線經遭亂接恐引起失火。5.未經同意下系爭房屋遭被告私自改建。6.屋內留有大量垃圾、破舊家具等，總上原告因此另請第三方工程公司進行修

復，因而支出拆除垃圾清運費新臺幣（下同）68,000元、室內補土路線清除整修26,500元，上開費用合計94,500元。依系爭房屋之租賃契約約定，系爭房屋改建需經原告同意且不得損害原有建築，租約結束後應回復原狀，被告除未經同意任意亂接電線、釘牆板，且搬離後未能回復原狀；另因113年1月10日原告進入系爭房屋後，發現系爭房屋顯已無法使用，直至113年4月1日修復完畢，期間共2個月又22天，依一般租賃房屋歸還整理僅需1個星期，縱扣除2個禮拜，原告仍受有2個月又8天無法出租使用，依兩造前系爭房屋之租金約定14,000元，原告亦受有31,612元（14,000元/2+8/31*14,000元＝31,612元）之損害。故上開原告受有損害金額為126,112元。為此，爰依兩造租賃契約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告126,112元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、被告則辯以：伊已於112年10月5日將系爭房屋歸還原告，原告遲至隔年1月10日才進入，否認原告所述之損害為其所致各等語。

三、經查：

㈠按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第438條第1項、第432條第1項及第455條分別定有明文。而所謂回復原狀，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之原有狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問題，強求承租人回復租賃物之原有狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。另當事人主張有

利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有規定。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。本件原告主張之事實，固據其提出本院112年度板簡字第1446號民事簡易判決影本、詳祐室內裝修工程行出具之統一發票，及屋內照片光碟等件為證，然觀諸原告提出之估價單（見本院卷第23頁），其上所載品項雖記載「拆除及垃圾清運」、「室內補土線路清除整修」等，並未記載拆除地點、工項，尚無從遽認確係被告承租系爭房屋後所致。此外，原告復未能舉證證明系爭房屋於113年1月10日取回時確有損壞無法正常使用居住之情事。綜上所述，原告先不能舉證其所受之傷害，確係發生於被告承租期間所致之事實，揆諸首開說明，原告之主張，難認有據，無可採取。

㈡從而，原告依租賃契約之法律關係訴請被告給付126,112元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失附麗，應併駁回。

四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　30　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　李崇豪

上列為正本係照原本作成。

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　　115　　年　　7　　月　　30　　日

書　記　官　陳又琳