

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

114年度斗簡字第322號

原告 蘇貴戀
被告 典範能源科技有限公司

法定代理人 謝菽韻

被告 施芷筠

共同

訴訟代理人 劉孜育律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告係門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○巷000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，於民國107年5月起即將系爭房屋出租給被告典範能源科技有限公司（下稱典範公司），供典範公司作為其外籍移工之宿舍之用。後典範公司持續續租，並於111年5月12日與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由被告施芷筠擔任系爭租約之連帶保證人，約定租期自111年5月12日至113年5月12日，租金為每月新臺幣（下同）8000元，水、電費由典範公司負擔。迄113年4月9日施芷筠以訊息方式告知原告於113年5月12日租期屆至後典範公司即不再續租，並向原告表示可以先至系爭房屋內察看屋況。原告因此即前往系爭房屋內部察看，發現系爭房屋遭破壞嚴重，旋委請水電師傅維修，詎料典範公司所聘僱之外籍移工竟踩踏破壞已修繕完畢之地磚，原告通知被告此情，被告則告知待退租後再為修繕結算。

(二)詎典範公司明知原告是為進入系爭房屋內察看屋況，竟對原

告提出妨害自由之告訴，使原告無端支付律師費用5萬元，
受有此費用之損害。

(三)後系爭租約租期屆滿後，典範公司尚有水費1144元、電費3192元未給付，且原告發現系爭房屋遭典範公司之外籍移工破壞嚴重，經原告雇工為如附表編號1、2、5至10所示之修繕，支出如附表所示之費用。

(四)爰依系爭租約第17條、民法第250條、第432條、第433條、第188條、第184條第1項請求被告連帶給付。並聲明：被告應連帶給付原告10萬3636元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：

(一)原告所主張之房屋受損情形，均為自然耗損，原告請求被告賠償應無理由。

(二)否認於原告修繕浴室地磚完畢後，典範公司之外籍移工有故意或過失踩踏之行為。

(三)對於原告所請求之配鎖費200元、水費1144元、電費3192元（即附表所示1、3、4所示之項目），均不爭執。

(四)原告委請律師係就原告所涉犯之刑事案件辯護，並非肇因於系爭租約違約之情事，不符合系爭租約第17條之約定，原告請求被告給付律師費用即無理由。

(五)被告對於原告尚有1萬6000元之押租金債權，若法院認原告請求有理由，被告主張押租金債權抵銷等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告自107年5月起將系爭房屋出租予典範公司，後原告與典範公司於111年5月12日簽訂系爭租約，約定租期為111年5月12日至113年5月12日，租金每月8000元，押租金1萬6000元，並約定由施芷筠為典範公司之連帶保證人。後施芷筠代表典範公司於113年4月9日傳送訊息向原告表示113年5月12日租期屆至後，典範公司即不再續約等事實，為兩造所不爭執，堪以認定。

01 (二)被告對於原告所請求之配鎖費200元、水費1144元、電費319
02 2元，不予爭執，應予准許。

03 (三)依系爭租約第14條約定：「乙方（即典範公司，以下同）應
04 以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之
05 情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房
06 屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方（即原告，以下同）
07 負責修理。」茲就原告各項請求金額分別審究如下：

08 1.附表編號2所示之請求：

09 觀諸原告所提出之「113年三樓浴室外壁」照片（見本院卷
10 第143頁），顯示該浴室外牆前原有一大型木櫃，該牆面有
11 油漆斑駁、脫落之情形，而該處既為浴室之外牆，油漆斑
12 駁、脫落應是長年潮濕所致之自然損壞，依上開約定，應由
13 原告負責維修，原告請求被告給付維修費用，自無理由。

14 2.附表編號5之請求

15 原告主張系爭房屋天花板留有蜘蛛絲、1樓浴室窗邊留有骯
16 髒物品、1樓及2樓樓梯邊及3樓後方等均有清潔之必要，並
17 提出照片本院卷153、155、157、159、161之照片為憑，其
18 中1樓照片（即本院卷155頁）所示者已是清潔後之狀態，本
19 院無從判斷於典範公司交還系爭房屋時，該處是否真有清潔
20 之必要。又依原告所提出之照片固顯示，系爭房屋1樓天花
21 板佈滿蜘蛛絲、浴室窗邊堆置有垃圾、2樓樓梯邊窗溝有灰
22 塵、煙蒂1煤及紙屑一團、3樓後方布有灰塵，然原告並未提
23 出照片證明其6年前交付系爭房屋予典範公司上開處所之狀
24 態，又系爭房屋究非密閉空間，昆蟲、灰塵循通風之門窗或
25 於人員進出時進入室內，則系爭房屋內傢俱、物品、設備見
26 有灰塵或蜘蛛絲，並非異常，是以，原告所指上情均非逸脫
27 正常使用可能之結果，自不得認屬典範公司未盡善良管理人
28 注意義務使用系爭房屋所致損害，原告請求被告給付大掃除
29 之費用6000元，自欠依據，不應准許。

30 3.附表編號6、編號7、編號8、編號10之請求：

31 就附表編號8部分，原告固提出廁所地板維修後之照片，然

01 因原告未能提出維修前狀態之照片，實無從判斷該處之損壞
02 情形、該損壞是屬自然或人為損壞。又本件系爭租約租期固
03 為111年5月12日至113年5月12日，然原告自承自107年5月即
04 已將系爭房屋出租給典範公司，自107年5月起至113年5月12
05 日止，除系爭租約租期屆至後或即將屆至之際進行附表所示
06 之維修或清潔項目外，原告未曾就系爭房屋進行維修或油
07 漆，且原告亦未舉證證明其出租系爭房屋與典範公司之初，
08 有將所有水管、紗網、磁磚全數更新，堪認附表編號6、編
09 號7、編號8、編號10之設施使用期間恐已逾6年，是系爭房
10 屋之該等設施有自然損壞之情形，自與常理相符，況原告未
11 舉證證明就此等設施之損壞情形係出於典範公司或其移工之
12 故意過失所致，原告此部分請求應屬無據。

13 4.附表編號9之請求

14 原主張其修繕門檻磁磚後，典範公司之外籍移工故意破壞踩
15 踏云云，請求被告給付附表所示編號9之費用，然此為被告
16 所否認，原告就此僅提出浴室門檻磁磚脫落、位置挪移之照
17 片，然未舉證證明典範公司或其外籍移工有故意破壞之舉，
18 其此部分請求亦無依據，不應准許。

19 5.律師費用：

20 系爭租約第17條固約定：典範公司若有違約情事，致損害原
21 告之權益時...如原告因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，
22 均應由典範公司負責賠償。然原告主張其支出5萬元之律師
23 費用，係因臺灣彰化地方檢察署113年度偵字第14394號侵入
24 住宅案件委任律師擔任辯護人之支出，並非因典範公司違反
25 系爭租約進而進行訴訟而支出律師費用，原告於該案委任律
26 師所給付之報酬與系爭租約無關，況侵入住宅罪嫌並非強制
27 辯護案件，原告於該偵查案件中非必須委任律師為辯護人，
28 原告此部分請求自屬無據。

29 6.綜上所述，原告請求被告連帶給付4536元（計算式：200+11 30 44+3192=4536）為有理由，應予准許，逾此之請求，即屬 31 無據，應予駁回。

(四)末按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。本件典範公司對於原告有1萬6000元之押租金債權，為兩造所不爭執，而原告既得請求被告連帶給付4536元，此與典範公司對於原告之押租金債權均為金錢債權，復均為無約定清償期之債權，被告抗辯以此押租金債權與原告上開債權相互抵銷，應屬有據。

四、結論：本件原告請求被告連帶給付，經本院認定如前，復經被告以典範公司之押租金債權抵銷後，已無餘額，原告自不得再為請求，是原告本件請求被告連帶給付原告10萬3636元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

北斗簡易庭 法 官 吳怡嫻

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

中 華 民 國 114 年 10 月 31 日

書記官 施嘉玫

得上訴

附表：

編號	日期	施工項目	支出金額(新臺幣)
1	113年5月30日	配鎖	200元
2	113年5月20日	油漆修繕	2500元
3	113年5月13日	水費	1144元
4	113年5月13日	電費	3192元
5	113年5月30日	大掃除	6000元
6	113年4月10日	通水管	2000元
7	113年5月30日	樓梯紗網	300元

(續上頁)

01

8	113年4月21日	廁所地板修繕	3萬3000元
9	113年4月23日	門檻磁磚損壞修復	5000元
10	113年5月20日	前門紗網	300元