

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度訴字第693號

原告 陳沛璇

訴訟代理人 高紹珉律師

陳樹村律師

被告 名谷新世紀室內裝潢有限公司

兼法定代理

人 蕭志成

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔4分之3，餘由被告連帶負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明原為：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1,000,000元本息，嗣於111年5月24日具狀擴張聲明為被告應連帶給付原告1,119,451元本息（本院卷一第273頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上揭法條規定，自應予准許。

二、原告主張：被告名谷新世紀室內裝潢有限公司（下稱被告名谷公司）前邀同被告蕭志成向伊承租坐落於屏東縣○○鄉○○路000巷00號之房屋（下稱系爭房屋）供外勞宿舍使用，租賃期間自109年7月1日起至110年6月30日止。惟租賃期間屆至後，被告仍遲至110年7月2日始搬遷。系爭房屋待伊檢視後，竟發現受有如附表一所示之各項金額損害，總計受損害金額為1,479,451元，依兩造簽立之租賃契約（下稱系爭租約），被告自應負賠償之責。又原告於締約時已自被告處

01 收有押金360,000元，經抵銷該押金金額後，被告仍應賠償
02 原告1,119,451元。再被告蕭志成為系爭契約之連帶保證
03 人，自應與被告名谷公司負連帶賠償之責。爰依系爭契約及
04 侵權行為之法律關係，請求被告加計利息如數連帶賠償等
05 語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告1,119,451元，及自起
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
07 (二)願供擔保，請准宣告假執行。

08 三、被告則以：附表一編號1之電費部分，被告否認有積欠。又
09 附表一其餘編號部分之系爭房屋設施，兩造於簽立系爭租約
10 時曾有口頭協議，就房屋內陳舊、不堪使用之物品，承租人
11 即被告本可自行汰除，以利基本生活及通訊需求之使用，該
12 部分物品之汰除、清運、及更換新品時，原告均有參與其
13 中。詎待伊公司搬離系爭房屋數月後，原告竟稱上開物品遭
14 竊或有人為破壞而向伊索賠，然無法就其主張提出具體證
15 明。退步言之，倘真有竊盜之事實發生，原告何以未於發現
16 之時，即向轄區員警報案請求偵辦，反而遲至數月後，方循
17 民事爭訟程序訴請損害賠償，此亦與常理不符。另系爭契約
18 屆至時，伊公司已無積欠任何應負之款項，且搬遷之時，伊
19 公司自行購置之櫥櫃亦已搬離，是系爭房屋業已回復至租賃
20 前之現況，從而原告主張被告負擔3個月不能出租之損失，
21 亦無理由。綜上，原告所述均無理由，求予駁回等語，資為
22 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
23 保請准免予假執行。

24 四、經查，兩造就系爭房屋訂立如原證1之租約，租賃期間自109
25 年7月1日起迄110年6月30日止；被告蕭志成為被告名谷公司
26 系爭租約責任連帶保證人(按以下如未經特別指明，所稱被
27 告均指被告名谷公司)；被告於締約時曾給付原告押金360,0
28 00元，原告迄至本件審理終結時並未返還上開金額全部押
29 金；被告於系爭租約屆期後之110年7月2日已騰空交還系爭
30 房屋與原告等節，除為兩造不爭執外，並有卷附系爭租約影
31 本1紙(本院卷一第27至33頁)可證，本件並據原告於110年8

01 月6日聲請本院潮州簡易庭至系爭房屋現場為保全證據勘
02 驗，而製有本院同日勘驗筆錄1紙及原告所攝現場照片數幀
03 等附本院110年度潮全字第7號案卷(隨本案卷)可稽，上情堪
04 信為真。兩造爭執如上，從而本件爭點應為：原告請求被告
05 連帶給付上開金額之損害賠償，是否有理由？

06 五、本院之判斷：

07 (一)附表一編號1之電費38,402元部分：

08 1.原告主張被告欠繳電費38,402元(各期金額如本判決附
09 表二所示；本院卷一第277頁、第283至288頁台電公司
10 各期收據參照)，而依系爭租約第六條約定(本院卷一第
11 30頁參照)電費本應由乙方即被告負擔，原告自得請求
12 被告如數給付等語。案經本院對照系爭租約內容，確如
13 原告上開主張電費係約由被告負擔無訛，則本件原告如
14 能舉證被告確有欠繳，請求給付自有所據。

15 2.原告主張有理由部分：

16 經核對原告提出之附表二各期電費單據內容，其中編號
17 1(19,215元)、2(65元)、5(225元)、6(93元)所載計費
18 期間均為110年5月6日迄同年6月2日(本院卷一第283、2
19 85頁參照)，為屬系爭租約之生效期間，依上說明，自
20 應由被告負擔。被告空言否認應由其負責，惟未提出任
21 何說明及證據以實辯解，單純否認自非可採。原告本件
22 主張被告應給付尚積欠之電費19,598元【計算式：19,2
23 15元+65元+225元+93=19,598元)】電費，為有理由，應
24 予准許。

25 3.原告主張無理由部分：

26 至就附表二其餘編號部分單據(本院卷一第283至288頁
27 參照)，經核，其上並未載明計費期間，且依各該單據
28 內容亦無從判定究係何一使用期間之計費，況單據上亦
29 經載明為「預繳電費」等字樣，復被告否認如上，此部
30 分難認原告業盡舉證之責，原告主張被告應給付電費1
31 8,804元部分【計算式：38,402-19,598=18,804元】，

則無理由，不應准許。

(二)附表一編號2之冷氣遺失、損壞、掉包共計417,165元部分：

原告主張，系爭租約附加條款係約定出租之設備有包含冷氣，然本件於保全證據期日經原告至現場清點時，發現冷氣有損壞、被掉包(即已非原告出租時提供之款式)情形(本院卷一第274頁原告民事準備(一)暨擴張聲明狀參照)，又上情據原告事後維修計支出417,165元費用，此有原證2之單據可稽，依上開租約附加條款約定冷氣保養、維修為被告之責(本院卷一第32頁參照)，原告自得如數請求等語。然查：⊖系爭租約附加條款固約明系爭房屋之出租設備包含冷氣，且應由承租人即被告自負保養維修之責，惟系爭房屋為屬一宿舍建築型態，現場房間有數十間不等，此觀原告起訴狀檢附之各房間編號及照片自明(即原證2；本院卷一第35至197頁參照)，再觀諸各該房間現場照片可知，並非全部房間均附有冷氣，如A1、A3有附設(本院卷一第35、43頁)，A2、A5即無附設(本院卷一第39、45頁)，則系爭房屋出租時，原告究竟交付多少數量之冷氣與被告？即有疑義。況遍翻系爭租約，其中並未經兩造以清單或拍照臚列細節等方式載明各該房間原出租時之狀態，從而本件究竟原告交付系爭房屋與被告時現場有多少數量之冷氣，已無從還原，又被告否認其情如上，則本件自難認原告已能舉證原有冷氣之數量，主張被告有違約定，難認已盡舉證之責。至原告固提出冷氣維修單據為證，惟此至多僅能證明原告事後維修冷氣之內容，亦無法藉此認定原告原始交付被告之冷氣台數，則上開收據亦無從為原告有利之認定。⊕又關於原告主張現場冷氣有經掉包且已損壞，應由被告依約負償責任部分，查本件被告係抗辯系爭房屋於出租時，冷氣均為舊機而已使用有年，現場冷氣縱有損壞，亦為正常情況下之耗損，依約本不用由其負責等語。而經本院審視系爭房屋現場照片(本院卷一

第35至197頁)，以C3(本院卷一第159頁參照)、C5(本院卷一第163頁參照)等房間為例，其內之冷氣設備並未經原告爭執曾遭被告掉包，應認係原告出租時交付被告之原有機型，而自該冷氣機殼外觀呈現泛黃、陳舊以觀，與被告所辯承租時冷氣已為使用經年之舊機較為吻合，復上開各該房間照片中，亦未曾出現新機型冷氣而足堪動搖本院心證，則原告主張系爭房屋出租時現場冷氣為屬新機狀態，係被告使用、維護不當而致損壞等，即難認定為真。又觀諸系爭租約附加條款兩造係約定，被告僅於破壞冷氣情形下，始負損害賠償之責，否則被告僅應就房內冷氣於承租期間自負通常之維修保養義務(亦即於租期中，原告不另行負擔冷氣維修費用)，而該條款亦未約明於冷氣「非」屬人為刻意破壞而故障時，應由契約之何方負擔修復之責，此時即應回歸民法第429條第1項規定，並認應由原告自行承擔故障風險為合於該條項意旨。況依原告所提冷氣維修單據1紙之內容以觀(本院卷一第295頁)，其上僅簡單載明「品名：冷氣安裝費用」、「金額：417,165元」，本院亦無從藉此區分究竟係原告購買全新冷氣機或是舊機維修之費用，則本件亦難認原告業就被告應負責任之修繕金額，從實舉證明確。③綜上所述，原告請求被告應給付如附表一編號2之冷氣遺失、損壞、掉包共計417,165元部分，難認已盡舉證之責，所請自難准許。

(三)附表一編號3之床組5組遺失共計17,500元部分：

查床組包括在系爭租約內，此觀租約附加條款自明。又以，系爭房屋現場床組確實有5組於本院保全證據勘驗時未在現場，有原告提出之照片數幀附保全證據卷內可參(卷附保全證據卷第20頁背面、第30頁背面、第39頁、第41頁、第43頁參照)，參以原告就此部分修繕金額亦有17,500元支出有原告提出之凱昇傢俱有限公司收據1紙可參(本院卷一第291頁下方參照)，其上亦清楚載明此金額為5組床組費用，則被告既未能依約返還此部分設備，原告請求

01 被告如數給付，為有理由而應准許。

02 (四)附表一編號4之衣櫃14組遺失共計56,000元部分：

03 查衣櫃設備並未據兩造締約時載於系爭租約中，此觀附加
04 條款所列設備並無衣櫃組自明，又被告否認其責如上，從
05 而本件既未據原告證明確有如數交付衣櫃組與被告，主張
06 被告應賠償此部分之損失，尚嫌無據，不應准許。

07 (五)附表一編號5之冰箱15台遺失共計82,500元部分：

08 原告固主張冰箱遺失15台，並提出大同公司發票1紙(本院
09 卷一第294頁)為證，惟除原告並未舉證租約訂立時，現場
10 係交付多少冰箱數量外，又依原告本件所列證據觀察，以
11 C5、B18等房間為例，冰箱事實上仍在現場，僅原告主張
12 已故障(保全卷第37、42頁參照)，參以其他房間則據原告
13 主張冰箱不翼而飛，則原告提出之上開大同公司單據中，
14 究竟多少金額屬修繕？又係多少金額為新購添置？並未據
15 原告說明其情。況上開現場尚存之冰箱自外觀以觀確屬老
16 舊，依前揭(二)㊟冷氣部分之相同說明，現場尚存冰箱之損
17 壞是否均應責由被告負責，亦有疑義，從而原告此部分金
18 額之主張，尚難認已盡舉證責任，請求即不應准許。

19 (六)附表一編號6之飲水機2台故障、2台遺失共計38,800元部
20 分：

21 依系爭租約內容以觀，飲水機並未列入附加條款載明之設
22 備中，則原有之飲水機數量若干，已難證明。又現場所存
23 之飲水機2台原告係主張故障，維修費2,800元(按含於上
24 開38,800元金額內)部分，而依照前揭關於民法第429條第
25 1項規定說明，此類消耗性物品之耗損風險原應由出租人
26 即原告負擔，從而原告此部分主張，亦非有據，不應准
27 許。

28 (七)附表一編號7之百葉窗毀損共計40,310元修繕費用部分：

29 按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，承租人違
30 反此一義務致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。民
31 法第432條第1項、第2項前段定有明文。查原告就此部分

01 百葉窗毀損之損害賠償主張，業據提出現場照片數幀為證
02 (保全卷第18、19頁背面、20、21、21頁背面、22、23、2
03 9、29頁背面、30、30頁背面、31頁背面、33頁背面、34
04 頁、34頁背面、35頁背面、36頁、36頁背面、37頁、37頁
05 背面、38頁背面、39頁背面、40頁、41頁背面、42頁、43
06 頁背面、44頁背面、45頁、46頁參照)，而經本院審酌各
07 該照片內容，系爭房屋百葉窗遭人為破壞狀況明顯，顯已
08 非依善良管理人程度為適當保存，參以原告就此亦提出維
09 修單據1紙可證修繕費用為40,310元，從而原告此部分主
10 張核屬有據，應予准許。

11 (八)附表一編號8、9之IP分享器及網路主機遺失之修繕費用1
12 0,000元、50,000元部分：

13 查系爭租約附加條款中已約明系爭房屋之出租含網路及機
14 房主機，又本件除據原告提出維修單據3紙(本院卷一第28
15 9、291、301頁)外，亦據證人即簡家電腦維修負責人簡志
16 遠於112年3月10日本院審理時證述略以：系爭房屋出租前
17 係伊至現場架設上開網路設備，案發後又據原告所請而至
18 現場重新安裝網路，第二次前往時，原先裝設之主機均已
19 不在現場等語(本院卷二第16頁以下參照)；上情核亦與原
20 告提出之現場照片吻合(本院卷一第455頁參照)。從而原
21 告此部分主張尚屬有據，附表一編號8、9之請求，即應照
22 准。

23 (九)附表一編號10椅子3張不見共計4,095元部分：

24 此部分同樣未據原告證明出租時曾有交付，系爭租約上亦
25 未載明其情，請求自難准許。

26 (十)附表一編號11馬桶水箱損壞共計850元；編號12冰箱、臉
27 盆下水管、插座、水龍頭、馬桶水箱配件等損壞維修更換
28 共計17,590元；編號14馬桶水箱、馬桶蓋、面紙盒、房內
29 鏡子、開關箱損壞共計22,722元；編號17鎖頭、毛刷、車
30 棚感應器損壞共計31,300元；編號18配鎖37支共計1,480
31 元；編號19西德馬達損壞維修共計9,975元；編號20深水

馬達損壞更換共計26,250元；編號21監視器主機、鏡頭損壞維修共計22,300元；編號22門前水泥地破損維修共計1,512元等部分：

同上(二)⊖並參照(七)所述，上開各部分既系爭租約未約明應由被告負責修繕，復依原告提出之卷附現場照片以觀(本院卷一第358至360頁原告製作附表3參照)，均難認已能證明被告有刻意破壞各該設施而應由其負責情形，堪認為屬各該物品使用期間之自然耗損，依前述民法第429條第1項規定意旨，即應由原告自行承擔耗損風險，原告請求被告應給付如上金額，礙難照准。

(二)附表一編號13清潔費共計28,600元部分：

此部分並未據原告證明究竟有何需要清潔情形，所請亦非有據，自難准許。

(三)附表一編號15熱水器故障維修共計10,000元部分：

查此部分修繕費用業據原告提出晉友水電材料行發票1紙為證(本院卷一第299頁參照)，並據原告提出之現場照片以觀(保全卷第19頁背面、第23頁背面、第25頁背面、第26頁背面、第21頁背面、第30頁、第31頁及背面、第39頁、第41頁)，各該熱水器外觀尚屬完整、新穎，難認已屬老舊機器而有顯然自然耗損情形，參照前揭關於民法第432條第1項、第2項前段說明，且兩造復約明熱水器為屬系爭租約附加條款約明之設施而應由被告負修繕之責，從而此部分設施之故障責由被告負責，合於民法規定及系爭租約精神，原告此部分所請，即應准許。

(四)附表一編號16滅火器、緊急照明、樓梯口方向燈遺失維修共計12,100元部分：

此部分同未據原告舉證證明於系爭房屋交付時，現場究竟有多少數量之該些配備，復被告亦否認其情，原告請求被告賠償此部分之費用，同非有據，不應准許。

(五)附表一編號23不能出租之損害共計540,000元部分：

原告主張，因有附表一所列各項損害，致系爭房屋達3個

01 月無法出租，為此爰依民法第227條給付遲延、第184條侵
02 權行為等規定，請求被告賠償上開金額之所受損害等語
03 (即每月180,000元租金×3個月=540,000元)。然查，原告
04 所指附表一項目除其中編號3(床組5組)、7(百葉窗)、8(I
05 P分享器)、9(網路主機)、15(熱水器)等確為被告應負修
06 繕之責外，其餘均與被告無涉業說明如上；又被告已於系
07 爭租約110年6月30日屆期後之第2日即110年7月2日，將系
08 爭房屋交返原告占有使用，此為兩造無爭執(本院卷一第3
09 64頁審理筆錄參照)，則本件原告自110年7月2日起即已得
10 進入系爭房屋為上開被告應負責項目之修繕，堪以認定。
11 又觀諸上開熱水器、百葉窗、網路、床組等事項之修繕，
12 衡情至多應於1至2星期內即可全部完成，則縱以最有利於
13 原告之2週修繕期間計算，原告本件因未能出租而受有租
14 金之損害，應以半個月即90,000元計算為合理，於審酌本
15 件原告請求被告依租約附加條款約定之被告修繕責任，暨
16 契約第七條遲延返還房屋違約金約定意旨，本件經加計遲
17 延返還天數相同租金1倍之違約金90,000元後，被告本件
18 應賠償原告之不能出租系爭房屋之損失，至多以180,000
19 元為合理，逾此範圍之請求，則無憑藉，難認可採。

20 (五)小結：綜上所述，原告請求被告應賠償原告依系爭租約應
21 負責之修繕費用及損害1,119,451元，於327,408元【計算
22 式：19,598(電費)+17,500(床組)+40,310(百葉窗)+60,00
23 0元(IP分享器及網路主機)+10,000(熱水器)+180,000=32
24 7,408元】範圍內為有理由。又以，系爭租約被告蕭志成
25 為被告名谷公司契約責任之連帶保證人，此業據系爭租約
26 抬頭部分暨第十四條約定詳實，則原告起訴請求被告2人
27 應負上開金額之連帶賠償責任，為屬有據，亦應准許。末
28 以，原告自承於締約之時已向被告收取押金360,000元，
29 且迄未返還，並主張以被告本件損害賠償金額抵銷原告押
30 金返還之債務(原告起訴狀參照，本院卷一第24頁)，則本
31 件經原告於審理中主張抵銷後，原告已無餘額尚得向被告

01 請求給付。再按民法第274條規定：「因連帶債務人中之
02 一人為清償、代物清償、提存、抵銷或混同而債務消滅
03 者，他債務人亦同免其責任。」被告名谷公司既因原告前
04 開主張抵銷押金債權而不負賠償之責，依民法前開規定，
05 被告蕭志成就此亦同免其責，一併敘明。

06 六、綜上所述，本件原告起訴請求被告應依系爭租約給付原告1,
07 479,451元損害賠償，於327,408元範圍內為有理由，應予准
08 許，逾此範圍之主張，則無理由，不應准許。又本件經原告
09 自行主張抵銷尚積欠被告之押金360,000元債務後，原告已
10 無餘額可資請求被告給付，從而原告本件起訴，即應駁回。
11 再被告本件應負賠償金額之法律上基礎已說明如上，原告固
12 尚援引民法第184侵權行為、第227條給付遲延等規定，請求
13 被告給付如數之聲明金額，惟就原告主張經本院駁回部分，
14 就民法侵權行為要件而言，本件並未據原告舉證證明被告有
15 何故意或過失侵權行為情形有如上述，援此為請求權基礎，
16 理由難認可採。至就民法給付遲延之損害賠償責任部分，逾
17 180,000元金額(即附表一編號13)之給付遲延所受損害，同
18 未據原告盡舉證之責，理由援引本判決理由五、(四)之說明，
19 則原告亦無從援此為據，請求被告賠償逾180,000元金額之
20 損害，附此敘明。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，
22 認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此
23 敘明。

24 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
25 訟法第79條、第85條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日
27 民事第三庭 法 官 曾士哲

28 正本係照原本作成。

29 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
30 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
31 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

03 書記官 廖萃汝

04 附表一：（單位：新臺幣/元）

編號	項 目	金 額	證 據 內 容	證 據 頁 數
1	電費未繳（共11筆）	38,402	台電公司繳費單	283至288頁
2	冷氣遺失、損壞、掉包	417,165	臻晟企業社發票	295頁
3	床組5組遺失	17,500	凱昇家具發票	291頁
4	衣櫃14組遺失	56,000	同上	同上
5	冰箱遺失（共15台）	82,500	大同綜合訊電發票	294頁
6	飲水機故障×2、遺失×2	38,800	寶捷企業社發票	292、300頁
7	百葉窗損壞	40,310	晟銘窗簾公司發票	290頁
8	房內IP分享器20台遺失	10,000	簡家電腦收據	289頁
9	網路主機及IP分享器	50,000	新宇電腦發票	291、301頁
10	椅子3張遺失	4,095	韋凱企業社發票	290頁
11	馬桶水箱損壞更換	850	樺洲行收據	293頁
12	冰箱、臉盆下水管、插座、水龍頭、馬桶水箱配件等損壞維修更換	材料費2,590 15,000（10日工資）	劉子庠收據	293頁
13	清潔費	22,200（小房3 7間） 6,400（雙人房 8間）	同上	同上
14	馬桶水箱、馬桶蓋、面紙盒、房內鏡子、開關箱損壞	22,722	晉友水電材料行發票	299頁
15	熱水器故障	10,000	同上	同上
16	滅火器、緊急照明、樓梯口方向燈遺失	材料費9,100 工資3,000	大正消防工程企業社發票	301頁
17	鎖頭、毛刷、車棚感應器損壞	31,300	久良工程行	296頁
18	配鎖37支	1,480	大新材料行收據	297頁
19	西德馬達損壞維修	9,975	三易電機發票	295頁
20	深水馬達損壞更換	26,250	三菱電機發票	296頁

(續上頁)

01

21	監視器主機、鏡頭損壞	22,300	沛安企業社發票	297頁
22	門前水泥地破損	1,512	中興建材行發票	298頁
23	3個月不能出租之損害	540,000	租賃契約第7條	30頁
	合 計	1,479,451－押金360,000＝1,119,451元		

02

附表二：

03

編號	日期	電號	金額(新台幣/元)
1	110.07.01	000000000000	19,215
2	110.07.01	000000000000	65
3	110.07.01	000000000000	987
4	110.07.01	000000000000	65
5	110.07.14	000000000000	225
6	110.07.14	000000000000	93
7	110.07.01	000000000000	12,679
8	110.07.01	000000000000	4,751
9	110.07.14	000000000000	86
10	110.07.14	000000000000	5
11	110.07.14	000000000000	231
			38,402