臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹簡字第540號

原　　告　田淑美
訴訟代理人　吳昀臻律師
複代理人　　蔣采郁律師
被　　告　王佳玲
　　王諦

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年10月27日辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應連帶給付原告新臺幣41萬2399元，及均自民國115年8月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告連帶負擔百分之71，餘由原告負擔。
四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣41萬2399元為原告預供擔保，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張及被告之答辯，並依同條項規定，分別引用其歷次書狀及本院民國115年10月27日言詞辯論筆錄。
二、本院之判斷：
㈠原告主張被告Ａ０３(下省略稱謂)向原告承租門牌號碼新竹市○○路0000巷000號5樓房屋(下稱系爭房屋)，由被告Ａ４(下省略稱謂)擔任連帶保證人，並簽訂租賃契約書(下稱系爭租約①)，約定租期自109年3月1日起至110年3月15日，每月租金新臺幣(下同)7000元；期滿後續租，並簽訂租賃契約書(下稱系爭租約②)，約定租期自110年3月15日起至114年3月15日止，每月租金7000元；期滿後續租，並簽訂租賃契約書(下稱系爭租約③)，約定租期自114年3月13日起至116年3

月13日止，每月租金8000元。嗣原告因家人返臺須用房，雙方合意於115年6月25日終止租約並於同日約定點交系爭房屋等事實，並有建物所有權狀、土地所有權狀、系爭租約①、②、③為證(見本院卷第17-84頁)，被告等對此不爭執，堪認原告此部分主張為真。另雖系爭租約①至③均記載Ａ４為「保證人」，然兩造於本院言詞辯論時均陳稱Ａ４為連帶保證人等語，應認Ａ４確為連帶保證人無疑。

㈡被告雖辯稱當初有與原告達成口頭協定，約定由Ａ０３向原告購買系爭房屋，而成立買賣契約等語(見本院卷第399頁)，並提出成屋買賣契約書範本、土地增值稅申報書等件為證(見本院卷第219-245頁、第357頁)。但此為原告所否認，而上開資料均無法證明原告與Ａ０３間有達成買賣合意之情事。且若其等間就系爭房屋確有成立買賣契約，衡情原告即負有交付買賣標的物即系爭房屋並移轉登記之義務，然依兩造115年1月26日至系爭房屋點交後之對話紀錄(見本院卷第85-131頁)，不僅從未見Ａ０３要求原告移轉登記系爭房屋、討論價金支付等，Ａ０３對於原告要求收回系爭房屋之要求也無任何質疑，或提出任何關於系爭房屋買賣契約履行之疑問，故被告上開辯詞，應無足取。

㈢按系爭租約①第9條約定系爭房屋若有裝修必要，被告應經原告同意，並應於退租時依雙方協議內容復原；系爭租約②、③第9條雖也有相同約定之制式條款，但就返還時應如何處理並無記載(並未勾選)，衡情應有沿用系爭租約①約定之意。又按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第432條、第455條分別定有明文。是依前揭約定與規定，被告向原告承租系爭房屋，應以善良管理人之注意使

用之，除系爭租約約明以現況返還者外，被告於租約終止時，應將系爭房屋回復至原狀；所謂回復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，是而租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與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，而非回復租賃物之原有狀態。如系爭房屋於被告承租期間因被告違背上開注意義務致毀損者，被告即應負損害賠償之責。又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項亦有明文。而損害賠償既係在填補被害人所受之損害，使其回復物被毀損前之應有狀態，自不應使之額外受利，故被害人修理材料以新品換舊品者，應予折舊。

㈣經查，原告主張除系爭房屋之客廳電視櫃及客廳牆面粉刷以外，原告未曾同意被告就系爭房屋其餘部分為裝修或丟棄家具，被告擅自拆除固定裝潢及丟棄家具，致使原告須重需整修等情，業據提出系爭房屋出租被告前之照片及被告返還房屋時之損壞照片為證(見本院卷第133-143頁)。被告雖辯稱入住整理期間系爭房屋早就漏水、腐蝕、蟲蛀等瑕疵，且係因信賴有買賣關係才裝修房屋等語，並提出照片為證(見本院卷第263-277頁)，但本件並無證據證明上開買賣關係存在等節，業如前述，且被告提出之前揭照片無拍攝時間，無法判斷被告主張之屋況是否屬實，又若果系爭房屋有大量滲漏水、蟲蛀、鏽蝕等情況，被告於居住系爭房屋期間豈可能完全未向原告反應及要求修繕漏水？此外，並無其他證據證明系爭房屋於被告承租時即有漏水、腐蝕或蟲蛀等情狀，被告上開辯解，亦無可採。故原告依租賃相關規定請求被告連帶賠償回復原狀之費用，應屬有據。

㈤茲就原告請求如附表所式之各項維修費用及金額，分別審酌

如下：

1.一樓浴室部分(本院卷第136頁照片)：

被告已承認確實有拆除排風扇等語(見本院卷第195頁)，被告雖辯稱排風扇原本就已損壞等語，但未提出證據證明，原告編號4部分之請求，自有理由。至一樓浴室其餘工程部分，因原告所提出之屋況對比照片拍攝範圍極有限，無法確認原告所主張之各項設備有何遭被告毀損而有更換、安裝或維修必要，此部分請求，自屬無據。

2.一樓客餐廳部分(本院卷第142頁照片)：

依原告提出之系爭房屋出租前、後比對照片，可見被告確實有變動其內裝修與裝潢，被告亦承認有為裝修、拆除等語(見本院卷第203頁)，此部分回復之工程項目與原告所提證據相符，均屬可採。被告雖抗辯當初原告有同意被告拆除，且許多部分早已鏽蝕、遭蟲蛀掏空等語，然並未提出證據以實其說，所辯自無足取。

3.一樓前陽台部分(見本院卷第133頁照片)：

被告已具狀承認確實有自行油漆等語(見本院卷第191頁)，且依原告提出之照片，顯示現場油漆確實與原有牆面差異極大，並遺留許多雜物，而有清運必要，原告此部分請求，自有理由。被告抗辯當初油漆時原告知悉且並未反對，及系爭房屋早有漏水，原告知悉卻不處理等節，並無提出任何證據證明，礙難採憑。

4.一樓廚房部分(見本院卷第141頁照片)：

被告對此承認有拆除廚房內之廚具、天花板、設備等語(見本院卷第201頁)，是此部分編號1、2、4至7部分之工程，可認確與被告行為有關。被告雖辯稱當初拆除時原告早已知悉，且該等設備及牆面等均有蟲害、氧化破損、鏽蝕或功能異常等情，但並無證據以實其說。則原告此部分請求，應屬有據。然編號3廚房推窗相關工程部分，依原告所提證據，無法證明原本窗戶有原告主張之「因被告行為導致無法關閉」之瑕疵，此部分請求，為無理由，應予

駁回。

5.二樓浴室部分(見本院卷第143頁照片)：

就編號3、4之龍頭及面盆部分，被告已具狀坦承有更動原有面盆及拆除浴缸等語(見本院卷第205頁)，雖被告亦辯稱舊浴缸內摻有保麗龍、寶特瓶等雜物，且浴缸與地板間有大量積水、臭味積蓄等節，然此部分並無證據可佐，則原告此部分之工程支出請求，應屬有據。至於編號1、2、5部分之鏡子及門片工程部分，依原告所提證據，無從認定鏡子及門片有因被告行為而受損並有更換必要之情事；牆壁工程部分，原告雖主張被告擅自在牆上鑽孔等語，然此為被告所否認，原告亦未提出證據證明被告有何擅自鑽孔之行為，浴室照片亦無從確認詳細鑽孔位置，則原告此部分請求，自無理由。

6.二樓主臥部分(見本院卷第138頁照片)：

此部分工程，原告雖提出該房間出租前後之比對照片為證，被告雖具狀辯稱該照片與交屋時之屋況不符等語，然被告業已坦承有在牆上固定松木條，且搬離時並未清除等語(見本院卷第199頁)，足認被告確實有對主臥牆面改裝，則原告關於編號2部分之請求，自屬有據。然就原告主張安裝燈具部分，依原告所提照片，無法證明被告有擅自更改燈具而有重新安裝之必要。則原告關於編號1部分之請求，自屬無據。

7.二樓次臥部分(見本院卷第135、137頁照片)：

被告已具狀坦承有自行更換木地板及為相關改善作業等語(見本院卷第197頁)，雖被告亦辯稱原本房內有冷氣冷媒管漏氣、天花板滴水、漏水導致潮濕發霉且地板有水漬等問題，然並無證據可佐，則原告關於編號3至5部分之請求，自屬有據。至編號1、2、6關於燈具及門片部分，依原告所提照片，無從認定被告確有原告所述擅自更換燈具或拆除房間門片之情事，則原告此部分之請求，自屬無據。

8.二樓浴室部分(見本院卷第143頁)：

被告對此具狀坦承有拆除原有浴缸及自行製作排風設備等語(見本院卷第205頁)，可認被告確有拆除原排風扇及浴缸之行為。雖被告辯稱原有浴缸有滲水情況，且浴缸內有積水、保麗龍、碎石等物，並有大量異味，原有排風扇亦無法正常運作等情，然並無證據以實其說，自難採憑。則原告關於編號1、3部分之請求，自屬有據。至編號2、4有關牆壁修繕部分，被告業已明確否認有在浴室牆上打洞，稱均係沿用原有孔洞吊掛物品等語；而原告亦未提出證據足以證明浴室牆面有因被告行為受損之情形，故原告此部分請求，自屬無據。

9.樓梯燈具部分(見本院卷第134頁照片)：

被告已承認確實拆除更換相關設備等語(見本院卷第193頁)，被告雖辯稱原本電源有異常，故抽換為正常電路，且係預留可供日後裝設吸頂風扇之用才留有線路等語，但被告並未舉證證明該部分之原有電路有何異常情事，亦無證據證明原告曾同意被告在該處裝設風扇，則原告此部分請求，應有理由。

10.另依原告提出之工程報價單所載價額，及考量原告所提照片顯示之系爭房屋原本屋內及設備狀況，與系爭房屋完成日期，認原有物品出廠時間均已超逾10年，依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，其他房屋附屬設之耐用年數為10年，應依此計算折舊情形。而附表編號五-4(二樓浴室面盆、短腳柱、面盆龍頭)及八-3(二樓浴室浴缸及維修孔)可認均為零件費用；附表編號一-4(一樓浴室排風扇)、二-3、4(客廳及餐廳吸頂燈)、八-1(二樓浴室排風扇)、九-1(樓梯間壁燈)部分，原告所提報價單並未區分零件及工資費用，均僅表明包含零件及安裝費用等文字(見本院卷第145-154頁)。本院審酌一般工程實務，依職權認定上開項目之零件及工資比例均為3比1。依前述耐用年限及設備出場時間，採定率遞減法，10年耐

用年數產品折舊率為每年折舊率千分之206，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之9/10，依此計算上開各工程更新材料折舊後之必要修復費用如附表各編號所示。

11.綜上，原告得請求系爭房屋如附表本院核准金額欄所示之維修費用含稅後合計為40萬4399元。

㈥請求租金損失部分：

按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益；民法第216條定有明文。是既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之，又所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性(最高法院95年台上字第2895號判決意旨參照)。查系爭房屋於被告交屋後有維修需求乙節，已如前述，該維修期間原告確實無法利用系爭房屋而受有損害，且依兩造對話紀錄，原告係因女兒回國而須收回房屋，可認原告確實有利用系爭房屋之需求，故原告請求此期間租金之損失，應屬有理由，並斟酌前述本件與被告有關之相關維修工程，認原告此部分請求，應以1個月租金損失8000元為限，逾此部分請求，應無理由。

三、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告連帶賠償41萬2399元(維修費用40萬4399元＋租金損失8000元)，及均自起訴狀繕本送達翌日即115年8月22日(見本院卷第161、163頁)起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍請求，則屬無據，應予駁回。

四、本件係依民事訴訟法第427條第2項適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行。另被告聲請宣告免為假

執行部分，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定如主文第4項但書所示之相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

五、兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論述之必要；另兩造於言詞辯論終結後提出之攻防方法，本院本無從審究，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　24　　日

新竹簡易庭　法　官　黃世誠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　24　　日

書記官　楊霽

附表：(單位為新臺幣，元以下四捨五入)

編號	項目	原告請求修繕金額	本院核准金額	證據
一	一樓浴室部分			第136頁照片
1	PVC天花板邊框修飾條材料、修復施工費用	7000元	0元	
2	天花板吸頂燈材料、安裝費用	1400元	0元	
3	安裝PVC蓮蓬頭及PVC軟管材料、安裝費用	1100元	0元	
4	浴室小型壁式排風扇、安裝費用	2800元	零件折舊後210元、工資700元，共910元	
5	浴室強化5mm玻璃平台及PVC夾具、安裝費用	2000元	0元	

6	L2365S面盆及P2443短腳柱	4479元	0元	
	單槍面盆龍頭B390C	4558元	0元	
	安裝費用	1500元	0元	
	搬運費	1000元	0元	
7	舊廢棄物處理	6000元	0元	
二	一樓客餐廳部分			第142頁照片
1	地板保護板材料、膠帶材料費用、貼地板保護板費用、廢棄物處理	18000元	18000元	
2	一樓室內南方松實木天花板拆除、舊廢棄物裁切、搬運、處理	30000元	30000元	
3	一樓客廳LED小型吸頂燈材料、燈具安裝費用	3850元	零件折舊後289元、工資963元，共1252元	
4	一樓餐廳LED吸頂燈材料、燈具安裝費用	5250元	零件折舊後394元、工資1313元，共1707元	
三	一樓前陽台部分			第133頁照片
1	搬運、廢棄物處理	18500元	18500元	
2	10x10方塊磚重新滾塗防水漆	25000元	25000元	
四	一樓廚房部分			第141頁照片
1	實木廚具櫃拆除、搬運、廢棄物處理	15000元	15000元	
2	窗戶及排風扇拆除、搬運、廢棄物處理	9000元	9000元	
3	推窗安裝(新框包舊框乾式	35000元	0元	

	施工）			
4	舊層架拆除	600元	600元	
5	牆壁壁磚全敲除、廢棄物搬運及清運處理	30000元	30000元	
6	牆面30x60磁磚材料、黏著劑材料、水泥砂材料、填縫劑材料、收邊條材料、貼磚(硬底施作)、材料搬運費	58000元	58000元	
7	室內南方松實木天花板拆除、舊廢棄物裁切、搬運、處理	9500元	9500元	
五	二樓浴室部分			第143頁照片
1	左邊舊鏡子拆除、左邊牆壁局部修補2片壁磚、敲除、舊廢棄物搬運及清運處理	5000元	0元	
2	舊壁磚材料、黏著劑材料、25x25壁磚材料	6000元	0元	
3	左邊淋浴龍頭拆除	850元	850元	
4	L2365S面盆及P2443短腳柱	4479元	折舊後448元	
	單槍面盆龍頭B390C	4558元	折舊後456元	
	安裝費用	1500元	1500元	
	搬運費	1000元	1000元	
5	塑膠門片拆除、PVC塑膠空心門片(含通風格柵)、水平門鎖材料、安裝	9500元	0元	
六	二樓主臥部分			第138頁照片
1	LED小型吸頂燈材料、燈具	3850元	0元	

	安裝費用			
2	白土材料、紅牌450玫瑰白水性漆材料、原本舊牆壁跟天花板局部位置批白土及局部研磨工資、水性漆滾塗工資、原本舊牆壁底部滾塗踢腳板漆	35500元	35500元	
七	二樓次臥			第135、137頁照片
1	LED小型吸頂燈材料、燈具安裝費用	3850元	0元	
2	木纖空心貼皮門片、水平門鎖及丁雙材料、安裝門片費用、搬運門片費用	9500元	0元	
3	地板木板材拆除	15000元	15000元	
4	全室牆壁、地板、門框、門片防護、養生膠帶材料、PP白色瓦楞保護板材料、1分木板保護板材料、紙膠帶材料、鋪設費用、廢棄物處理、噴塗第一到底漆、局部批土整皮、二度打磨、噴塗二道底漆、噴塗面漆	60000元	60000元	
5	右側牆壁局部批土材料、虹牌450玫瑰白水性漆材料、局部位置批土及研磨工資、水性漆塗滾工資	18000元	18000元	
6	2木纖空心貼皮門片、水平門鎖及丁雙材料、安裝門片費用、搬運門片費用	9500元	0元	
八	二樓浴室部分			第143頁

				照片
1	小型壁式排風扇、安裝費用	2800元	零件折舊後210元、工資700元，共910元	
2	舊壁磚材料、黏著劑材料、25x25壁磚材料	6000元	0元	
3	PVC玻璃纖維壓克力無壓克力側牆浴缸材料	10176元	折舊後 1018元	
	ABS大維修孔	1908元	折舊後 191元	
	舊浴缸矮牆局部敲除、紅磚材料、水泥砂材料、黏著劑材料、防水粉材料、20x20壁磚材料、砌4吋磚側牆費用、4吋磚側牆抹水泥砂粗底及防水粉	20000元	20000元	
	浴缸區域牆面及地面吹塵打掃清理、防水底漆、防水第二道彈泥漆	7000元	7000元	
	材料搬運費	4500元	4500元	
4	舊壁磚材料、黏著劑材料、20x20壁磚材料	5000元	0元	
九	樓梯間燈具部分			第143頁照片
1	壁燈材料、燈具安裝費用	4000元	零件折舊後300元、工資1000元，共1300元	
	合計	539008元	385142元	
	含發票5%稅金後	565958元	404399元	