臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第1894號

原　　告　王贊榮

被　　告　蔡宗廷

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

兩造於民國108年間簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定原告將門牌號碼新北市○○區○○○路○段00號8樓之2房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，系爭租約到期後，兩造約定於112年8月12日辦理點交，原告於點交時發現被告未經同意原告私自將牆上裝潢之總電收納櫃與電視櫃拆除，以致嚴重毀損到客廳木地板客廳與閣樓，及房間牆壁上的純白壁紙遭私自釘上層架放置化學物品並留下廢木材，牆上釘子磨損撕裂造成路線裸露、燈飾被拆下、浴室置物架遭破壞、私自拆除主臥室床頭櫃與兩側床邊櫃與音箱，造成音箱銜接處天花板與牆壁壁紙受損嚴重、磨損破壞主臥室木地板，並以廉價塑膠板遮蓋受損區域、破壞拆除客臥室純木衣櫃與全身鏡、撕裂客臥天花板與牆壁壁紙，並毀損木地板，私自拆除屋主瓦斯爐與抽油煙機、陽台上的冷氣支架，造成大門左下方凹陷，已經露出底部縫隙，經原告請詮讚工程裝潢有限公司估價結果，回復原狀費用共計新臺幣（下同）54萬2,000元。又被告將多個不知名大型人體模型垃圾塞入衣櫥，並將肥皂桶塞不知名化學廢棄物，及一堆管線、廢棄工具塞在廚房櫃子底下及二樓閣樓櫃子內、燈具與雜物塞在電視櫃，被告託人清運，支出清運費4,800元。爰依系爭租約第9條、第16條為請求，並聲明：1.被告應給付原告54萬6,8

00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯意旨：

㈠系爭租約約定於111年8月31日到期後轉為買賣，被告有能力及意願購買系爭房屋，礙於本院111年度訴字第2843號遷讓房屋事件判決（下稱第一審判決）被迫搬離，被告於上開事件第二審（臺灣高等法院112年度上字第870號）審理中之112年8月12日遷出系爭房屋，並無理由破壞爭取購買之房屋。被告於112年8月12日遷出系爭房屋，當日由李哲賢律師全程公證，原告除誣陷被告私藏鑰匙外，並無其他爭執，並親筆簽下房屋點交確認書。原告就本事件多次提起不同訴訟（本院111年度訴字第2843號請求遷讓房屋等事件、本院三重簡易庭113年度重簡字第2513號請求給付租金等事件、臺灣新北地方檢察署113年度偵字第35791號毀棄損壞案件），有濫訴之虞。

㈡因被告有意願購買系爭房屋，改動範圍也經過原告同意，因系爭房屋是原告法拍買來的，已經20幾年，爐具、瓦斯都無法使用，鏽蝕也很明顯，被告有改動大廳部分，床頭櫃、床邊櫃均無改動。

㈢被告於系爭房屋居住多年，屋內設施自然折舊、油漆污損或零件老化，應由房屋所有權人負擔，原告將自然耗損列入損害清單，要求被告賠償，實屬權利濫用。況系爭房屋為近30年老房子，長年無人居住，相關損壞已由被告進行維護換新，並告知原告。又原告於108年8月30日雙方簽約後，透過LINE傳送訊息，向被告索取變更單據，顯見其對於系爭房屋狀況之變動並無異議。

㈣並聲明：請求駁回原告之訴。

三、得心證之理由：

㈠查：系爭租約第9條載明：「承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使用、收益，

致房屋有毀損或滅失者，不在此限。」、第16條載明：「租賃屆滿或租賃契約終止後，承租人之遺留物依下列方式處理：□承租人返還房屋時，任由出租人處理。□承租人未返還房屋時，經出租人定相當期限催告搬離仍不搬離時，視為廢棄物任由出租人處理。前項遺留物處理所需費用，由擔保金（押金）先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。」，又承租人於租賃契約終止後所負之返還義務，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，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求返還租賃物時，出租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆少有不必重新裝潢或整修者。承租人於租賃期間正常使用房屋下之自然折舊及減損，不應要求承租人回復至未使用房屋之狀態。再按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，是原告主張被告違反系爭租約第6條、第16條約定，應由原告就上開約定之要件事實，負舉證責任。

㈡就原告依系爭租約第9條請求損害賠償部分：

1.原告主張被告承租系爭房屋期間，因違反善良管理人注意義務，致系爭房屋受有如上所述之損害，固據提出點交確認書、系爭租約、詮讚有限公司估價單、系爭房屋出租前廣告照片、點交後屋況照片等件在卷為憑（本院卷第15至29頁、第89至109頁），並聲請本院勘驗原告於111年10月16日會同警員、鎖匠進入系爭房屋之錄影光碟，其內容略為：「檔名『與警方前往取回房屋並換鎖，但被告馬上又再換鎖進入，可以看見當初大門左下方並未受損（影片）』：

00：00師傅開鎖、屋主和兩位員警在樓梯間等候。

02：00兩位警員陪同屋主進入屋內確認。

02：06屋主：有沒有人？

02：15屋主：那就麻煩你們直接幫我換…

師傅：就直接換鎖嘛對不對？

屋主：對(當時屋內並無其他人員，現場物品尚未搬遷）。

03：45屋主：塞這麼多東西…我租給他是空屋，這全部都是他的東西，以防萬一說我們有拿他東西屋主：他原本是租店面，店面撤掉了，做那個什麼肥皂的，很多化學物品。

04：34屋主：為什麼自己家裡要裝這麼多監視器。

05：11師傅查看大門門鎖，研究鎖頭。

05：31員警：那之後他要回來拿東西，你們要怎麼…

屋主：我會跟他約警察局，然後請他申請警察陪同，因為為什麼你知道嗎？如果我跟他自己進來他就會誣賴我動他東西、拿他東西、他少了什麼東西，這個我都已經查過了，他會誣賴我說這邊我少多少錢、你拿的，那邊我少什麼東西，可是我換了鎖他進不來他就不能隨便講說他少什麼東西，他根本就沒有進來他怎麼知道他少什麼東西、他根本就進不來，所以如果要讓他進來的話一定有第三方陪同，要嘛就是我們調解完之後要有第三方陪同，然後約定好看他要怎麼搬嘛，我再幫他開鎖進來就好了後約定好看他要怎麼搬嘛，我再幫他開鎖進來就好了。

06：20師傅：這是舊的，這是不能插的（用鑰匙測試給屋主看），這是不同的鑰匙，啊你試一下…

06：34屋主：舊的我拿走好了

06：40兩位員警、屋主和師傅離開房屋。」（本院卷第84至85頁）。

2.被告則否認有毀損系爭房屋之事實，除以前詞置辯外，並提

出系爭房屋屋況照片、兩造於108年8月間LINE對話記錄、本院不動產權利移轉證書、系爭租約節本在卷為憑（本院卷第67至77頁、149至151頁、第223至246頁），並聲請傳喚證人蘇碧秀及聲請函詢系爭房屋所在社區管理委員會。

3.綜觀上開稽證，本院認：

⑴原告所提出上開屋況照片，僅得證明被告於112年8月12日點交系爭房屋後，發現系爭房屋有鐵門凹陷、門鎖損壞、壁紙脫落、木地板、磁磚磨損或污損、瓦斯爐、抽油煙機遭搬走、收納櫃、電視櫃遭拆除，並有室內裝潢遭改動之情形；原告於111年10月16日會同警員、鎖匠進入系爭房屋之錄影勘驗結果，亦僅得證明原告當日進入系爭房屋之屋況（原告當時請鎖匠開鎖、換鎖，可知當時門鎖並未損壞），均無從證明係上開毀損部分究係自然之損耗抑或人為損壞，亦無從證明裝潢變動部分係屬未經原告同意所為。

⑵依被告提出之兩造於108年8月31日LINE對話記錄擷圖（本院卷第149頁、第199頁）所示：「原告：如有房屋相關更動的收據與發票，麻煩留著給我。」、「被告：我才剛走回店裡，我幫你留意與保留。」，可證原告明知並同意被告就系爭房屋裝潢進行改動，否則豈有向被告索取相關收據或發票之理。

⑶原告係經由拍賣程序購買系爭房屋，其雖主張於購買後有重新裝潢，然復表示相關證據並未留存（本院卷第253頁），則被告承租系爭房屋時，其內部裝潢及瓦斯爐、抽油煙機等家庭用品是否為新品並堪用，已無從證明，而被告自108年9月1日承租系爭房屋起迄112年8月12日止，使用系爭房屋期間已將近4年，依一般使用情形，縱然有更改部分裝潢、更換相關家庭用品，亦屬情理之常，要難認係對於系爭房屋所為之毀損。又系爭房屋內部裝潢既非新品，則原告以上開詮讚有限公司估價單所載金額，請求被告給付重新裝潢及添購瓦斯爐、抽油煙機等用品之費用，顯不合理。

⑷復參以兩造就系爭租約附有租約到期後轉為買賣之約款，有

被告提出之系爭租約節本在卷可查（本院卷第201頁），則不論上開約款後續效力為何（此部分被告對原告請求履行契約事件，經臺灣高等法院113年度上易字第236號判決確定），應可證原告本有意願將系爭房屋出賣予被告，被告亦有意購買，於此前提下，原告尚無不同意被告就系爭房屋內部裝潢為更動之理由。

4.綜上，原告就被告違反善良管理人注意義務，導致系爭房屋毀損或滅失，其所為之舉證有所不足，其依系爭租約第9條請求損害賠償，為無理由。又原告所為上開舉證既有不足，被告另聲請傳喚證人蘇碧秀、聲請函詢系爭房屋所在社區管理委員會等節，自無再行調查之必要，附此敘明。

㈢原告依系爭租約第16條請求遺留物處理費用部分：

原告主張被告於點交後，將多個大型人體模型塞入衣櫃、化學廢棄物塞入肥皂桶、管線、廢棄工具塞入廚房櫃子及二樓閣樓櫃子、燈具、雜物塞在電視櫃，原告因此支出清運費用4,800元，固據提出川大環保有限公司估價單在卷為憑（本院卷第59頁），惟以上開估價單之項目內容僅記載「垃圾廢棄物清運、出車含工」等語，認無從認定原告委託清運之物品係屬被告之遺留物。況系爭租約第16條係約定「前項遺留物處理所需費用，由擔保金（押金）先行扣抵，如有不足，出租人得向承租人請求給付不足之費用。」，而被告所給付之押租金6萬元尚未返還原告，已經兩造於本院審理中所不爭執（本院卷第140頁），則原告於未以上開押租金抵充而有不足前，自不得逕向原告請求不足之清運費用。準此，原告依系爭租約第16條規定，請求被告給付遺留物處理費用，亦難准許。

四、從而，原告就被告違反系爭租約第9條、第16條之要件事實所為舉證有所不足，其請求被告給付54萬6,800之本息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證

據，經本院審酌後，認與本件判決結論均無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　23　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　　官　張誌洋

以上正本係照原本作成。

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　　23　　日

書 記 官　陳羽瑄