

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

115年度重小字第559號

原告 黃宇麟
被告 林志威
被告 陳柔安

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國115年4月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬陸仟零壹拾陸元，及被告林志威部分自民國一百一十五年二月六日起，被告陳柔安部分自民國一百一十五年一月二十三日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由被告負擔新臺幣壹仟參佰參拾肆元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理由要領

一、本件為小額事件，依民事訴訟法第436條之18第1項規定，僅記載主文及理由要領。

二、茲就原告得請求被告林志威給付之項目及金額分別審酌認定如下：

（一）新北市○○區○○路00號5樓房屋（下稱系爭房屋）清潔、粉刷費新臺幣（下同）13,688元（含消毒2,000元、清掃3,600元、粉刷油漆及器具2,088元、油漆工資6,000元）、清運費34,000元部分：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，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

01 任，民法第438條第1項、第432條本文分別定有明文；次
02 按租賃期滿遷出時，乙方（即被告林志威）所有任何家俬
03 雜物等，若有留置不般者，應視作廢物論，任憑甲方（即
04 原告）處理，乙方法不異議，系爭租約第20條定有約定。
05 可知承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，如當事人
06 未有明確約定時，應依租賃物性質定之，此時除應依不同
07 租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌
08 當事人之租賃目的及交易習慣，以為決定。而承租人訂立
09 租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍
10 承租人以合於契約目的之方法使用、收益租賃物之義務。
11 又依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租
12 人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義
13 務，然所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，
14 係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於
15 約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維
16 護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物
17 之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。
18 本件原告主張被告林志威於民國113年11月16日向其承租
19 系爭房屋，兩造簽有房屋租賃契約書（下稱系爭租約），
20 約定租期1年，即自113年11月16日起至114年11月15日
21 止。詎料租期屆滿搬離後，系爭房屋內骯髒凌亂，堆置廢
22 棄物，已不堪居住，業據其提出現場照片、特力屋明細
23 單、振宇五金銷售明細、居家打掃收據、安逸環保服務有
24 限公司報價單等為證，並經本院核對無誤，是原告此部分
25 之請求，洵屬有據。

26 （二）系爭房屋相關配備損害費用共18,873元（含冰箱8,000
27 元、洗衣機6,000元、燈具773元、門鎖2,800元、未交還
28 之1樓大門鎖1,300元）部分：按當事人已證明受有損害而
29 不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切
30 情況，依所得心證定其數額；又損害賠償之訴，原告已證
31 明受有損害，有客觀上不能證明其數額或證明顯有重大困

01 難之情事時，如仍強令原告舉證證明損害數額，非惟過
02 苛，亦不符訴訟經濟之原則，爰增訂第2項，規定此種情
03 形，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，以求公
04 平，此有民事訴訟法第222條第2項規定暨其立法理由可
05 參。本件原告主張系爭房屋內之冰箱、洗衣機、燈具受
06 損，重新購置依序支出8,000元、6,000元、773元，又門
07 鎖鑰匙被告均未返還，為此需更換門鎖，各支出2,800
08 元、1,300元等事實，業據其提出統一發票及毀損照片等
09 為證，然觀上開物品均非新品，原告亦自述冰箱已購買約
10 6致7年，衡情使用後已有折舊之情形，原告不能請求被告
11 以原新品或重購新品之價格賠償，經審酌原告未舉證證明
12 其折舊後之金額，本院爰依前開規定，審酌其所述之上開
13 物品廠牌、種類、性質及相關受損情形等一切情況，認原
14 告得請求被告賠償之上開物品重購金額以半數即9,437元
15 （計算式： $18,873\text{元} \times 1/2 = 9,437\text{元}$ ，元以下四捨五入，
16 下同）計算，較為合理有據。

17 （三）租金損失17,000元、代墊電費1,891元部分：按不法毀損
18 他人之房屋，不能回復原狀者，除應賠償房屋價值之損害
19 外，對於被害人所受不能使用房屋之相當於租金之損害，
20 亦應負賠償之責（最高法院104年度台上字第504號判決要
21 旨參照）。本件原告主張系爭房屋進行清潔修復1個月，
22 無法使用收益系爭房屋而受有相當於租金之損害17,000
23 元，業據其提出上開修繕單據及現場照片為佐證，雖該等
24 修繕單據上未有確實修繕1個月之記載，但本院審酌系爭
25 房屋損壞、需清潔情況，認修繕1個月之期間，尚稱合
26 理，則原告因無法使用收益系爭房屋而受有相當於租金之
27 損害即為17,000元；另原告代墊電費1,891元部分，有其
28 提出之台電繳費憑證為證，而依系爭租約第18條約定，電
29 費本應由被告林志威負擔，於原告代墊後即應償還之。

30 （四）以上合計，原告得請求被告林志威給付之金額共為76,016
31 元（計算式： $13,688\text{元} + 34,000\text{元} + 9,437\text{元} + 17,000\text{元}$

+1,891元=76,016)。而被告陳柔安為連帶保證人，亦應負同一責任。

中 華 民 國 115 年 4 月 29 日
法 官 趙義德

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（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），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），如未於上訴後20日內補提合法上訴理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 4 月 29 日
書記官 張裕昌