

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第205號

原告 賴聰朗

被告 黃秀麗

陳飛雲

共同

訴訟代理人 余國安律師

上列當事人間侵權行為損害賠償事件，本院於民國113年5月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

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，但請求之
基礎事實同一、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2款、第3款定有明文。
經查，本件原告起訴聲明第一項請求被告黃秀麗給付新臺幣
（下同）30萬元，及自民國112年6月16日起至清償日止，按
年息百分之5計算之利息。嗣於本院審理中，追加被告陳飛
雲，並變更上開第一項聲明如下述第二大段聲明第一項所示
（本院士林簡易庭112年度士司簡調字第445號卷〈下稱士簡
卷〉第76頁），核係基於與起訴同一之原因事實，並為擴張
聲明，自應准許。

二、原告主張：被告於111年11月5日假意表示欲向原告承租原告
所有之門牌號碼新北市○○區○○○○00號2樓房屋（下稱
系爭房屋），原告交付房屋鑰匙予被告後，次日欲向被告要
押租金，被告表示不欲再承租。但不願將房屋鑰匙交還原
告，嗣於3個月後始交還鑰匙，然系爭房屋已遭被告嚴重破

01 壞，地板龜裂、危及房屋結構，估計修復費用需250萬元，
02 被告並取走屋內價值總計177萬5533元之塔位證明書、工
03 具、電器、家具、證照、畢業證書、研究論文等物品，致原
04 告受有合計427萬5533元之損害。爰依民法第184條第1項前
05 段、第185條規定，請求被告連帶賠償原告所受損害等語。
06 並聲明：(一)被告應連帶給付原告427萬5533元及自民事追加
07 被告暨擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
08 之5計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

09 三、被告則以：因原告不處理系爭房屋漏水至樓下被告之房屋一
10 事，不得已於000年00月0日出於租賃之目的，由被告陳飛雲
11 承租系爭房屋，當時系爭房屋內現況極為惡劣，垃圾雜物堆
12 積滿屋、地板龜裂、漏水嚴重、鋼筋裸露、水電未備，故雙
13 方約定第一年租金免費，以承租人代為清理屋內垃圾與廢棄
14 物，且不需承擔任何水電費用及水電申請費，作為首年免租
15 金之條件。詎料，被告花費近3個月期間清理屋內廢棄物近
16 八成、修繕漏水後，原告竟以要求押金為藉口，表示被告需
17 再給付押金，否則不予承租，被告不允，原告即要求返還鑰
18 匙，不願續為履行出租人義務，被告無奈僅得交還鑰匙。又
19 系爭房屋既出租予被告，並已交付被告鑰匙，依一般社會通
20 念與兩造間契約精神，應代表原告已自行取走欲保留之財
21 物，而將屋內留存廢棄物之清運，委由被告處理，則縱認屋
22 內留有原告所稱之物品，因出租人存有拋棄所有權之意思，
23 被告亦無義務予以留存保管等語置辯。並聲明：(一)原告之訴
24 及其假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准
25 免為假執行。

26 四、得心證之理由：

27 (一)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
29 任。民法第184條第1項前段、第185條第1項前段規定甚明。
30 次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
31 任，民事訴訟法第277 條前段亦有明文。主張法律關係存在

之當事人，須就該法律關係發生所須之特別要件，負舉證責任（最高法院48年度台上字第824號判決意旨參照）。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高法院17年上字第917 號、43年台上字第377號判決意旨參照)。又負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明之責任，苟應負舉證責任之當事人，不能舉證，以證實其主張之事實為真實，即應受不利之認定。本件原告主張被告於111年11月5日承租其所有之系爭房屋，次日即表示不欲再承租，然至3個月後始交還鑰匙，系爭房屋已遭被告嚴重破壞，被告並取走屋內塔位證明書、工具、電器、家具、證照、畢業證書、研究論文等物品，致原告受有損害云云，然為被告否認，並以前揭詞情資為抗辯。依前開說明，自應由原告就其主張被告破壞系爭房屋內部及取走屋內塔位證明書、工具、電器、家具、證照、畢業證書、研究論文等物品一事，負舉證之責任。

(二)、原告就其主張之前開事實，提出建物登記謄本（士簡卷第50頁）、直式房屋租賃契約書（本院卷第184至191頁）及系爭房屋內部照片（士簡卷第14、16頁）為證。惟查建物登記謄本、直式房屋租賃契約書等，僅得證明系爭房屋為原告所有，曾於111年11月6日起出租予被告陳飛雲一事。又系爭房屋內部照片，固顯示系爭房屋內部有些許破損家具及廢棄物堆置、地板泥濘、磁磚破裂、牆壁斑駁龜裂等情形，惟此照片僅能證明拍攝該等照片當下系爭房屋之狀況，無從證明原告初始於111年11月5日交付系爭房屋予被告時，系爭房屋狀況。職是，尚難以系爭房屋內部照片，即認被告確有破壞系爭房屋，並擅自取走屋內塔位證明書、工具、電器、家具、證照、畢業證書、研究論文等物品之情事。

(三)、依原告所提之租賃契約書附帶條款記載「本合約以該標的物

01 水電齊全可使用狀態為準，乙方不需再承擔任何水電費用及
02 申請為由（效）」、第2點記載「乙方代為清理搬入之前，
03 第一年租金免費111.11.6～112.11.6（乙方代為清理、搬入
04 之前），第二、三年租金為3500元」（本院卷第184至189
05 頁）。可知原告與被告約定自111年11月5日起，第1年租金
06 免費，由被告代為清理房屋。又據被告提出被告黃秀麗與原
07 告間111年11月6日至112年2月8日之LINE對話紀錄，被告黃
08 秀麗於111年11月17日向原告表示「賴先生下午好，已經2週
09 了，沒水沒電，明天水電單位，我們可以等到中午～中午以
10 後已有其他事項安排，如果您有計劃前來海灣，請事先告
11 知，以免錯過您，thank u」、被告黃秀麗於112年2月8日向
12 原告表示「賴博士，您的36號2F～嚴重漏水一年以上了，有
13 連續好天氣還是要處理這問題…否則在樓下的住戶都因之連
14 累受害。」（本院卷第148至152頁）。是以，由上開租賃契
15 約約定及LINE對話紀錄內容，足以推知原告將系爭房屋交付
16 被告當時，其屋況應極為不佳，否則原告當不至約定由被告
17 代為清理房屋，以免除被告長達1年期間之租金，並約定原
18 告應維持系爭水電齊全可使用狀態，被告不需再承擔任何水
19 電費用及申請費用。是以，被告辯稱：當時系爭房屋內現況
20 極為惡劣，垃圾雜物堆積滿屋、地板龜裂、漏水嚴重、鋼筋
21 裸露、水電未備，故雙方約定第一年租金免費，以承租人代
22 為清理屋內垃圾與廢棄物，且不需承擔任何水電費用及水電
23 申請費，作為首年免租金之條件等情，應非無據。另原告雖
24 否認上開原告與黃秀麗間LINE對話訊息為真正，然經本院當
25 庭勘驗原告與被告黃秀麗之手機，黃秀麗手機內LINE通訊軟
26 體之紀錄與所提LINE對話紀錄相符，且原告手機內LINE通訊
27 軟體之紀錄確有留存112年2月8日被告黃秀麗傳送之對話內
28 容，是被告所提之LINE對話內容應足信為真，併此敘明。

29 (四)、綜上所述，原告所舉之證據，尚無法使本院形成其所主張前
30 揭被告自111年11月5日起之3個月內，破壞系爭房屋內部並
31 取走屋內塔位證明書、工具、電器、家具、證照、畢業證

01 書、研究論文等物品之事實為真之確定心證，依首揭規定，
02 自應為不利於原告之認定。從而，原告依民法第184條第1項
03 前段、185條規定，請求被告連帶賠償427萬5533元及遲延利
04 息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
05 聲請，即失所附麗，亦應駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援引之證據
07 經本院悉予審酌後，認於本件判決之結果不生影響，爰不
08 一一論駁，併此敘明。

09 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
10 如主文。

11 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日

12 民事第二庭 法 官 劉逸成

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 113 年 6 月 5 日

18 書記官 康雅婷