

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第660號

原告 劉郁芳

訴訟代理人 林時猛律師

被告 萊爾富國際股份有限公司

法定代理人 李文明

訴訟代理人 王竹君

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年3月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬伍仟玖佰伍拾元，及自民國一百一十三年四月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹佰柒拾玖元，由被告負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹萬伍仟玖佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

本件原告於起訴狀繕本送達被告後，減縮其請求本金之金額為新臺幣（下同）54萬9,480元（見本院卷二第12頁），依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，自應予准許，合先陳明。

貳、實體方面

一、原告主張：伊為門牌臺北市○○區○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋）所有權人。被告於民國108年2月25日向伊承租系爭房屋，並簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約）。

嗣兩造合意於113年1月14日終止系爭租約。詎伊於113年1月12日及翌日會同被告人員前往系爭房屋察看時，發現系爭房屋地板磁磚及天花板（下分稱系爭地磚、系爭天花板）均遭被告毀損。伊於113年2月27日雇工修繕，迄113年3月22日修復完畢（下稱修復期間），應認被告遲延68日（113年1月14日至113年3月22日，下稱延誤期間）始交還系爭房屋，致伊受有如附表所示之各項損害計新臺幣（下同）54萬9,480元。爰依系爭租約及民法第184條第1項前段規定，提起本件訴訟，請求本院擇一為其有利之判決，並聲明：(一)被告應給付原告54萬9,480元及自起訴狀繕本送達翌日即113年4月23日（送達證書見本院卷一第160頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊同意賠償原告附表編號2系爭天花板回復工程費用1萬5,750元，惟系爭地磚係因113年1月10日遭遇寒流導致熱脹冷縮而破裂，不可歸責於伊；縱認伊應就上開損害負責，原告請求附表編號1之修復費用過高，附表編號3至6之支出則無因果關係等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查，(一)被告於108年2月25日向原告承租系爭房屋，並簽訂系爭租約。系爭租約經兩造合意於113年1月14日終止，並約定被告應於終止日返還系爭房屋予原告。(二)原告於113年1月12日及翌日會同被告人員察看系爭房屋時發現系爭房屋之天花板及地板磁磚破損。(三)原告支出附表編號1至5所示各項費用等節，有兩造簽立之系爭租約、萊爾富便利商店終止租賃證明書（見本院卷一第32至48頁、第50頁至第56頁）、系爭房屋113年1月12日與113年2月1日受損狀況錄影畫面截圖（見本院卷一第60頁至第94頁）、蒙田大道117號1樓施工登記簿（見本院卷一第124頁）、蒙田大道社區管理委員會公告（見本院卷一第138頁）、蒙田大道社區管理委員會住戶裝潢修繕施工保證金退款單（見本院卷一第140頁）、訴外人禾御亨外牆工程行開立之室內修繕工程收據與估價單（見本

01 院卷一第126頁、第128頁、第132頁、第134頁至第136
02 頁）、臺北自來水事業處水費通知單與台灣電力公司繳費通
03 知單（見本院卷一第148頁至第152頁）各1份為證，且為兩
04 造所不爭執（見本院卷一第386頁），堪信為真實。

05 四、得心證之理由

06 （一）附表編號一系爭地磚回復工程費用27萬3000元部分：

07 1.按系爭租約第7條第（一）項「乙方（即被告）對於本契約標
08 的物之使用，除天災、地變等不可抗力之情形外，因乙方
09 之重大過失致標的物毀損滅失者，應負損害賠償之責。」
10 （見本院卷一第36頁）；民法第184條第1項前段規定「因
11 故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
12 任。」前者係基於系爭契約所生之債務不履行損害賠償責
13 任；後者則係因侵權行為所生之損害賠償責任。是系爭房
14 屋因被告之重大過失而毀損滅失者，被告對於原告始負債
15 務不履行之責任，且該歸責事由之限制規定，於競和之侵
16 權行為責任中亦應為一體適用，而使並存之二項請求相互
17 影響，以符合當事人利益，並實踐法律規範之目的。故系
18 爭地磚倘非因被告重大過失而致毀損滅失，原告自不得依
19 系爭租約或依民法第184條第1項前段之規定，請求損害賠
20 償。

21 2.原告主張：被告於系爭租約終止前，應注意於撤場時就地
22 磚進行防護避免損害，客觀上可預見拆除系爭房屋天花
23 板、牆壁及現場中重機器設備時可能噴濺、重壓地板磁磚
24 導致毀損，竟疏未注意進行防護而造成系爭地磚損害，自
25 應賠償系爭地磚所受損害等語，為被告所否認，則原告自
26 應就系爭地磚係因被告疏於施作保護工程致於撤場過程中
27 遭毀損乙節，負舉證之責。原告雖主張系爭地磚損害之發
28 生時間均在被告管理持有中，證據顯然偏在被告一方，故
29 應由被告負舉證責任始符誠信原則及公正裁判原則。惟由
30 卷附113年1月12日點交現場照片以觀（見本院卷一第60至
31 94頁、第256至260頁），被告於113年1月12日已騰空系爭

房屋，僅兩造對系爭地磚發生損害原因各執一詞，可見系爭地磚所受損害情形自113年1月12日後並無變動，且被告於113年1月12日起即未現實占有系爭房屋，況系爭地磚破損之原因，非不能依該地磚所顯示之碎裂型態及殘留跡證予以分析認定，堪信是項證據並無偏在被告一方，原告亦有能力調查，且依兩造之主張、抗辯與本件訴訟事件為不具長期性、累積性、專業知識性之一般損害賠償事件類型以觀，由原告就該利己事實負舉證責任，並無顯失公平之情形，原告主張應由被告負舉證之責乙節，並無可採。

- 3.經本院囑託台北市室內設計裝修商業同業公會鑑定系爭地磚損害發生之原因。其先說明「地磚膨鼓」及「人為破壞地磚」之定義，前者係指「地磚鋪貼工程的材料包含：磁磚、砂漿、基材這三項，所以會產生磁磚與砂漿、砂漿與基材這兩個臨界面。這兩個臨界面會因為材質的熱膨脹係數不同而產生剪應力，造成不規則向的推擠、拉扯或內縮力，當接著面的抗拉力不足時，就會發生崩離現象，也就是磁磚膨鼓現象」，除熱膨脹因素外，「結構接界」、「外力影響」、「空隙率」、「臨界面面積比」、「材料特性」均為造成磁磚膨鼓之關鍵因子。其中磁磚鋪貼時，磁磚背襯區的膠泥應採直向式鏟佈，若不規則式鏟佈會造成臨界面容易出現空隙，採取正確鋪貼工法之之空隙率較低，臨界面面積比越高，越不容易崩離。後者則指「遭受正常、非正常之人為因素導致地磚毀損；正常因素包含拖移、踩踏等一般日常使用情形；非正常則泛指蓄意、非蓄意之過當使用情形。並說明市面產出之地磚均應已達一定程度載重力，再加諸地磚背襯區空隙率正常情況下，足可負載一般日常使用行為，故若一般性搬運之拖行或踩踏，應不致造成地磚毀損。若為非正常人為破壞地磚行為，應可於地磚面顯現相關重拖痕、局部撞擊痕等，但在有正確地磚空隙率之狀態下，即便有非正常人為破壞行為，應顯現為局部撞擊痕跡。如若地磚出現不規則塊狀破裂狀態，

則主因可能為空隙率過高之膨鼓現象」。再分別檢視兩造提出之事證，由原告提出之事證顯見地磚背襯區的膠泥鏝佈採不規則式，非正確的直向式鏝佈，因此空隙率會大幅增加，使得地磚臨界面比值低，對於不規則向的推擠、拉扯或內縮力的剪應力之抗拉力較差，並顯見有出現大塊未破損或邊角僅微損的地磚，呈鬆脫或崩離於砂漿層與基材層的樣態，推知地磚有膨鼓現象的徵狀。由被告所提事證亦可見地磚背區的臨界面比值低及空隙率偏高的情形(膠泥佈路明顯，未壓貼填實)，且清楚可見地磚背襯區的膠泥鏝佈方式採不規則式，非正確的直向式鏝佈，接著強度明顯不足，甚至可輕易翻開地磚，同時目視即能辨識地磚背面幾乎未有黏著之水泥砂漿，同樣顯現為地磚出現膨鼓現象的徵狀。復針對原告於鑑定時所提出之人為破壞地磚因素作鑑核，查閱雙方提供之相關事證內容，均未見有足資證明地磚有人為破壞之明確事證。佐以其發現與原毀損地磚交界的落地窗邊緣之石材地磚區有出現石材地磚膨鼓情形，且相鄰邊緣有滲漏水痕跡，並顯現已有碳酸鈣結晶(白華現象，俗稱壁癌)，將持續產生不規則向的內應力而破壞地坪鋪面結構，以致目視可見之石材膨鼓現狀，可說明系爭房屋之地磚可能存在與地磚膨鼓有相關性的潮濕因子(白華現象)。最終作成結論，認本件地磚毀損原因符合地磚膨鼓的多項徵狀，且未查有人為破壞事證，故推知應為地磚原材料、工法所致之膨鼓現象(見外放鑑定報告第5至10頁)。該鑑定機關係依原告聲請而指定(見本院卷一第410頁)，復經本院命兩造就該鑑定報告書表示意見及辯論，原告亦陳明不再聲請補充鑑定或通知鑑定人到庭說明(見本院卷二第212頁)，該鑑定報告書已詳細說明其鑑定所憑之證據及獲得鑑定結論之理由，並經本院踐行證據調查之程序，自屬可採。

- 4.原告雖以鑑定人將外力影響列為地磚膨鼓之成因，但又排除因非正常人為導致系爭地磚毀損，且鄰近住宅或辦公大

樓也無因天氣溫差大而發生破裂之狀況，系爭房屋垂直牆面大理石材並無任何一片掉落，平面大理石材也平整，僅落地窗邊緣大理石材下面接縫處因外面風吹日曬而風化白華，鑑定人亦表示無法確定此與原地磚毀損是否有直接因果關係，被告承租系爭房屋10數年均未發生地磚破裂，反而是搬遷後才造成嚴重破損狀況為由，主張該鑑定報告結論與理由矛盾等語。但查：

(1)鑑定人已說明市售地磚均已達一定程度載重力，於地磚背襯區空隙率正常之情況下，一般性搬運之拖行或踩踏，不致造成地磚毀損（見外放鑑定報告第8頁），是地磚背襯區空隙率之高低，對於地磚可否承受外力不致破損，具有決定性之作用。該屋地磚背襯區之膠泥經鑑定人檢視後發現鏝佈方向為不規則式及未壓貼填實，非正確的直向式鏝佈，造成臨界面比值低及空隙率偏高的情形（見外放鑑定報告第9頁），可見系爭房屋所採地磚鋪設工法非屬正確，且本件查無非正常人為破壞行為對於地磚面造成之重拖痕或局部撞擊痕（見外放鑑定報告第9頁），故鑑定結論未認定系爭地磚係遭非正常人為行為破壞，並無理由矛盾之情形。

(2)又，「外力樣態也有對剪應力產生正面幫助的情形，例如長期重壓於磁磚上的物品或設備，其重力能幫助磁磚對抗剪應力，使磁磚維持穩定。但長時間的重壓所產生的剪壓力平衡，在重壓條件移除（搬走物品或設備）時，因剪壓力平衡的改變而出現崩離現象。常見許多使用多年的磁磚，在搬家或變動室內擺設後，就出現磁磚膨鼓，原因即是外力樣態產生的平衡關係被改變所致。」（見外放鑑定報告第6頁），此適足以釐清原告對於系爭地磚何以於系爭地磚於租賃期間未出現膨鼓現象，卻於被告移去機器設備後發生之質疑。另系爭房屋所採地磚鋪設工法非屬正確，業如前陳，原告復未舉證證明系爭房屋鄰近建築同有未採取正確地磚鋪設工法卻

01 未發生地磚膨鼓之現象，則原告僅以其他房屋鄰近建築
02 之地磚未出現膨鼓為由，質疑該鑑定報告之可信性，即
03 難憑採。

04 (3)至於鑑定人提及「無法確定原地磚毀損與落地窗邊緣的
05 石材膨鼓之關連性是否為直接因果關係」（見外放鑑定
06 報告第10頁）乙節，旨在說明因落地窗邊緣的石材（大
07 理石）處於結構交界處，且與系爭地磚為不同材質，依
08 現存事證無法判斷系爭地磚毀損原因是否與不同之結構
09 交界直接有關，惟因「潮濕」（滲漏水）亦為影響地磚
10 膨鼓之因子，而由落地窗邊緣的石材發生白華現象，據
11 此推論系爭磁磚所處外在環境確實存有造成膨鼓現象之
12 潮濕因子。原告徒以鑑定人前開意見，指摘該鑑定報告
13 為不可採，仍無可取。

14 5.原告又主張被告未及時通知系爭地磚破損，仍應依民法第
15 437條第2項賠償其所受損害，且被告依系爭租約第四條第
16 (四)款負有清理雜物之義務，破損後之地磚該當該款約定所
17 稱之雜物，被告未予清除，亦應負損害賠償責任等語。惟
18 查：

19 (1)租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人
20 負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃
21 物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人
22 所已知者，不在此限。承租人怠於為前項通知，致出
23 租人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損
24 害。民法第437條第2項定有明文。本件原告未舉證系
25 爭地磚發生破損之具體時間。依被告所陳，系爭地磚則
26 係於113年1月10日破損。衡以兩造已合意系爭租約將於
27 113年1月14日終止，被告為點交返還房屋須將系爭房屋
28 騰空，再審酌前開鑑定報告書所述常見使用多年之磁磚
29 在搬家後出現磁磚膨鼓現象乙情，系爭地磚於113年1月
30 10日破損乙節，應可認定。又依原告所提113年1月16日
31 律師函記載「貴公司（即被告）北一營運處高級專員楊

01 世凱代理貴公司與本人聯繫後...要求在113年1月12日
02 上午請屋主去現場了解地板情形」等語（見本院卷一第
03 118頁），可徵被告於113年1月10日系爭地磚發生破損
04 後，即通知原告於113年1月12日至現場察看，堪認被告
05 就系爭地磚破損乙節，已盡及時通知義務。

06 (2)系爭租約第四條第(四)款固約定「本契約租賃關係結束
07 時，乙方（即被告）應將標的物於機器設備拆除搬遷及
08 清理雜物後之現狀返還予甲方（即原告），並不得向甲
09 方要求遷移費用。」（見本院卷一第36頁）。惟該款約
10 定所稱之「雜物」，應限於被告具有處分權能之所有
11 物，或該雜物留置在系爭房屋之原因可歸責於被告，始
12 符債務不履行責任之基本原則。系爭地磚破損為地磚原
13 材料、工法所致之膨鼓現象，已如前述，該破損原因既
14 不可歸責於被告，且該地磚原已附著於系爭房屋成為系
15 爭房屋之成分，而為原告所有，即非被告所有之物，自
16 無從令被告依前開約定負清運責任。原告此部分主張，
17 尚無可取。

18 6. 依上說明，系爭地磚係因該地磚原材料、工法所致之膨鼓
19 現象以致毀損，並非因被告之重大過失而致毀損。則原告
20 主張被告應依系爭租約或依民法184條第1項前段之規定，
21 賠償其附表編號一系爭地磚回復工程費用27萬3,000元乙
22 節，為無理由，不應准許。

23 (二)附表編號2系爭天花板回復工程費用1萬5,750元部分：

24 原告依系爭租約請求被告賠償其附表編號二系爭天花板回復
25 工程費用1萬5,750元乙節，業經被告同意（見本院卷二第12
26 頁），應予准許。

27 (三)附表編號3社區清潔管理費1,600元部分：

28 原告主張其為修復系爭地磚及系爭天花板損害，雇工於113
29 年2月27日至113年3月22日施作修復工程，應按每進場施工
30 日繳交裝潢施工清潔管理費100元予社區管理委員會，計1,6
31 00元乙節，業據原告提出蒙田大道社區管理委員會公告、保

證金退款單等件為憑（見本院卷一第139、140頁）。惟被告就系爭地磚所受損害不負損害賠償責任，已如前陳；又，系爭天花板回復工程所需施工期間為2日，有卷附禾御亨工程行估價單可憑（見本院卷一第132頁），則原告依系爭租約請求被告賠償其為修復系爭天花板所支出之社區清潔管理費200元（計算式： $100 \times 2 = 200$ ），應屬有據，逾此部分，則無可取。

(四)附表編號4修復期間之附加費用（管理費14,031元、1月份水費41元、2月份電費1,282元、3月份電費1,418元）部分：

原告主張被告應於113年1月14日返還系爭房屋，惟系爭房屋因系爭地磚及系爭天花板遭被告毀損，至113年3月22日修復完畢，被告遲延68日（113年1月14日至113年3月22日）始可認已履行返還責任，致其受有延誤期間3個月社區管理費支出14,031元、水費41元、2月份電費1,282元、3月份電費1,418元等情，雖提出存款憑證、蒙田大道社區管理委員會大樓管理費收據證明各1件在卷可稽（見本院卷一第142頁至第146頁）。惟被告於113年1月12日起已未現實占有系爭房屋，上開款項本為原告基於系爭房屋所有權人及所屬社區區分所有權人應負擔之費用，即非屬原告所受之損害，且系爭租約亦未就上開費用於兩造租約終止後應如何負擔設有約定，則原告依系爭租約及民法第184條第1項前段之規定，請求被告賠償附表編號四管理費14,031元、1月份水費41元、2月份電費1,282元、3月份電費1,418元，不能准許。

(五)附表編號5延誤期間不能出租之損失24萬2,358元部分：

1.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之損害及所失之利益為限。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。所謂所失利益，係消極妨害新財產之取得。又該所失利益，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，始足當之。

2.原告雖主張被告應賠償其上開延誤期間不能出租系爭房屋所受68日之租金損失共24萬2,358元（計算式：系爭租約之每月租金10萬6,923元÷30日×68日＝24萬2,358元）等語，並提出系爭租約（見本院卷一第30頁至第48頁）、蒙田大道117號1樓施工登記簿（見本院卷一第124頁）等件為憑。惟在房屋租賃市場中，房屋得否順利出租以及租金、租賃期間等交易條件，因房屋坐落之位置、房屋屋齡、結構、外觀及內部裝潢、市場行情、景氣繁榮程度以及承租人主觀需求等因素而異，原告並未就其確有於系爭天花板回復工程完成前，已有他人預計向原告承租而因該工程尚未施作完畢以致無法承租之情事，自難認原告確實受有因被告遲延返還系爭房屋而未能取得預期租金之損害，是原告依系爭租約及民法第184條第1項前段之規定所為此部分之請求，亦無從准許。

五、從而，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付15,950元（即附表編號2系爭天花板回復工程費用1萬5,750元、附表編號3社區清潔管理費200元），及自113年4月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，原告逾上開範圍之請求，則無理由，應予駁回。至原告其餘請求權基礎，因原告係請求擇一為有利之判決，爰不加以贅述，併予敘明。又，本判決所命給付金額，未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請，酌定相當擔保金額宣告免為假執行。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判

決如主文。

中華民國 114 年 3 月 20 日

民事第一庭 法官 許碧惠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
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
命補正逕行駁回上訴。

中華民國 114 年 3 月 20 日

書記官 吳帛芹

附表（金額均為新臺幣）

項次	項目	細項	金額	本院認為有理由之金額
1	系爭地磚回復工程	工程款	26萬元	×
		稅金	1萬3,000元	×
小計			27萬3,000元	×
2	系爭天花板回復工程	工程款	1萬5,000元	1萬5,000元
		稅金	750元	750元
小計			1萬5,750元	1萬5,750元
3	社區清潔管理費		1,600元	200元
4	修復期間之附加費用	水費	41元	×
		2月份電費	1,282元	×
		3月份電費	1,418元	×
		管理費	1萬4,031元	×
5	延誤期間不能出租之損失		24萬2,358元	×
總計			54萬9,480元	1萬5,950元