

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第640號

原告 徐慧明

訴訟代理人 李慶豐律師

被告 鼎軒室內規劃有限公司

兼 上一人

法定代理人 郭春和

上列當事人間損害賠償事件，於中華民國114年8月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟玖佰參拾元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告起訴主張：被告鼎軒室內規劃有限公司（下稱被告鼎軒公司）於民國104年10月1日邀同被告郭春和為連帶保證人與原告簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定由原告將臺北市○○區○○路00巷0號2樓（下稱系爭房屋）出租予被告鼎軒公司，租金每月新臺幣（下同）19,000元（第3年調漲為20,000元、第4、5年調漲為21,000元）、押租金38,000元，租賃期間自104年10月15日起至109年10月14日止，並於系爭租約第19條特約約定，被告鼎軒公司應負維修後側邊及後陽台採光罩之責。租期屆滿兩造合意續訂租約。最新租賃契約之租賃期間自112年7月1日起至113年6月30日止，每月租金為19,990元，押租金為39,800元，租期屆滿，兩造合意展延至113年7月15日，嗣被告雖於113年7月27日遷離系爭房屋後，惟未依系爭租約第19條約定維修採光罩，亦未將開關、電燈、電線修復，致原告因而支出38,000元修繕費用。又被告未依約回復系爭房屋室內裝潢，致原告因而受有支出輕隔間及房門、門框裝潢費用共143,300元。另被告於113年

01 7月27日遷出時未將系爭房屋外牆冷氣機拆遷，亦未返還系
02 爭房屋鑰匙，致原告無法使用系爭房屋，未能完成點交。直
03 至113年11月30日被告才將系爭房屋外牆冷氣機拆遷，至此
04 原告才能使用系爭房屋，故被告另應賠償原告自113年7月27
05 日起至113年11月30日止共126日，每日以633元計算之違約
06 金，經原告以押租金39,800元扣抵及被告於另案（鈞院114
07 年士小字第700號）主張抵銷後，被告尚應給付23,638元，
08 以上共計造成原告受有204,938 元之損害【計算式：38,000
09 元+143,300元+23,638元=204,938 元】。為此，爰依系
10 爭租約及侵權行為法律關係提起本件訴訟等語；並聲明：被
11 告應給付原告204,938元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
12 日止，按年息百分之5 計算之利息；願供擔保請准宣告假執
13 行。

14 二、被告則以：被告鼎軒公司確實有於上開時地邀同被告郭春和
15 為連帶保證人與原告簽訂系爭租約，約定由被告鼎軒公司向
16 原告承租系爭房屋。兩造間第一份租約即系爭租約第19條確
17 實有約定其等應負責修復側邊及後陽台採光罩。其也有部分
18 修復，後來兩造有續約，第二份之後租賃契約都沒有再加該
19 特約條款，其是一直與原告承租到第6 份合約才終止租約，
20 其一共跟原告租了9 年8 個月。兩造間簽租約都沒有附房屋
21 現況照片。後來113 年7 月27日租約結束，其在當日就清空
22 了，出租當時原告有交付一副鑰匙，大門有上下兩個鎖，上
23 面的鎖是不能換的，原告是交付上面的鎖，下面的鎖是其等
24 自己換鎖的，113 年7 月23日其是把下面其自己換的鎖鑰匙
25 交給原告本人，兩造間還有line對話紀錄，原告還有說要請
26 鎖匠來換鎖。原告所稱的鑰匙其已經當面還給原告，原告還
27 有請鎖匠當場換鎖等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴及假
28 執行之聲請均駁回；願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、得心證之理由：

30 原告主張被告鼎軒公司於104年10月1日邀同被告郭春和為連
31 帶保證人與原告系爭租約，約定由原告將系爭房屋出租予被

告鼎軒公司，幾經續約，兩造合意展延租約至113年7月15日，而被告已於113年7月27日遷離系爭房屋之事實，業據提出經房屋租賃契約書、存證信函、調解筆錄等件，且為被告所不爭執，此部分之事實首堪信為真實。至原告主張被告未依系爭租約第19條約定維修採光罩，亦未將系爭房屋室內裝潢回復，亦未返還系爭房屋鑰匙，致原告無法使用系爭房屋，應負損害賠償責任等情，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

（一）按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任民法第184 條第1 項前段定有明文；次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27 7條前段亦有明定；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 號判例意旨參照），申言之，侵權行為所發生之損害賠償請求權，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係、行為人具責任能力及行為人有故意或過失等成立要件，若任一要件有所欠缺，即無侵權行為責任之可言，且原告應就上開要件負舉證責任。原告主張被告於租賃期間有上開違約情事，既為被告所否認，自應由原告就上開有利於己之事實負舉證責任。

（二）原告雖提出其於113年9月27日在系爭房屋現場拍攝之照片並主張被告有違反爭租約第19條約定未依約維修採光罩之情，惟觀諸兩造於104年10月1日簽立之第一份租賃契約（即系爭租約）第19條固有約定被告應負責維修後側邊及後陽台採光罩之責，惟嗣後兩造幾經續約，於112年間兩造最新簽立之租賃契約（見本院卷第20-25頁），兩造並未就被告應否負修復後側邊及後陽台採光罩之責乙事，載明於租賃契約之中，亦未援引兩造於104年10月1日簽立之第一份租賃契約（即系爭租約）之特約事項作為附件，可

01 知兩造間關於104年10月1日簽立之第一份租賃契約（即系
02 爭租約）第19條由被告負修復後側邊及後陽台採光罩之責
03 乙事，已為兩造於112年間兩造最新簽立之租賃契約所更
04 新，即該租賃契約（見本院卷第20-25頁）為兩造間之新
05 約定，關於系爭房屋租賃期間相關事項及約定，兩造即應
06 按此最新租賃契約之內容履行，是關於原告主張應由被告
07 負修復後側邊及後陽台採光罩之責乙事，既未見兩造載明
08 於最新租賃契約特約事項中，則原告據此請求被告應負擔
09 維修採光罩、開關、電燈、電線等修繕費用共38,000元云
10 云，即屬無據，應予駁回。

11 （三）原告雖另提出其於系爭房屋現場照片欲主張被告有未將系
12 爭房屋室內裝潢回復之情，惟原告提出之上開照片其拍攝
13 日期113年9月27日即與被告最初承租系爭房屋之104年
14 10月15日相距長達9年餘，實難逕以原告提出之該等照
15 片，逕認該等情形係原告出租系爭房屋予時，該屋之實際
16 現況。原告既未將交屋時之屋況照片，附於兩造歷次簽訂
17 之租賃契約中，即不得以事後提出之照片作為認定原告將
18 系爭房屋交屋予被告時之現況，難認原告主張被告未依約
19 將系爭房屋室內裝潢回復，致原告因而受有損害乙節為真
20 實。況本件系爭房屋為屋齡50餘年之老屋，而被告向原告
21 承租系爭房屋時間已長達9年餘，依一般通常情形，房屋
22 裝潢或家具設備經由長時間使用產生耗損，或因使用年限
23 已至而損壞乃屬事理之常，實難認系爭房屋因原告長時間
24 出租予被告使用，致屋內裝潢、設備有耗損或毀壞，遽認
25 即屬故意過失之行為毀損屋內裝潢之情。此外，由原告提
26 出被告搬離後之照片，仍無法排除係因系爭房屋屋齡已達
27 50餘年而自然之耗損之情，故原告主張被告未依約回復原
28 狀，應賠償其支出之輕隔間及房門、門框裝潢費用共143,
29 300元云云，洵屬無據，不足採憑。

30 （四）原告又主張被告於113年7月27日遷出時未將外牆冷氣機拆
31 遷，亦未返還系爭房屋鑰匙，致其無法使用系爭房屋，未

01 能完成點交，故被告另應賠償原告自113年7月27日起至11
02 3年11月30日止共126日，每日以633元計算之違約金以押
03 租金39,800元扣抵及被告於另案（鈞院114年士小字第700
04 號）主張抵銷後，被告尚應給付23,638元云云，惟觀諸原
05 告於本院審理中陳稱：當時出租交付系爭房屋予被告當
06 時，當時有給被告2副鑰匙，大門有上、下兩個鎖，被告
07 自己換掉了下面的鎖，被告已於113年7月27日交還系爭房
08 屋大門下方鎖的鑰匙，原告可以以該鑰匙進入系爭房屋等
09 情（見本院卷第83頁）等情可知，被告已於113年7月27日
10 遷出系爭房屋，並已將該屋鑰匙交還原告，足認被告已於
11 該日將系爭房屋返還原告，並無遲延返還系爭房屋之情形
12 存在。原告主張被告遲至113年11月30日將系爭房屋外牆
13 冷氣機拆遷始屬完成系爭房屋返還點交，應給付其每日以
14 633元計算之違約金，其餘額尚餘23,638元云云，於法無
15 據，並不可採。

16 四、從而，原告依侵權行為法律關係，請求被告應給付原告204,
17 938 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
18 分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用
20 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘
21 明。

22 六、本件係就民事訴訟法第427 條第2 項適用簡易程序所為原告
23 敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為2,930 元（第一審
24 裁判費），應由原告負擔。

25 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
26 士林簡易庭法 官 張明儀

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

