

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度店簡字第621號

原 告 王贊世
訴訟代理人 王恩惠
被 告 蔡秉原

上列當事人間損害賠償事件，於民國113年9月11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4萬7000元，及自民國113年5月8日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之40，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣4萬7000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求被告應給付新臺幣（下同）13萬2000元本息。嗣變更聲明為：被告應給付原告11萬7000元本息（本院卷第97、141頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告主張：被告自民國108年7月5日起向原告承租門牌號碼新北市○○區○○街000巷0號1樓之房屋（下稱系爭房屋），於113年2月29日經兩造合意終止租賃契約（下稱系爭租約）。而被告交還原告之系爭房屋於被告承租期間有後述違反系爭租約第9條、第11條約定而未經原告同意改裝設施且未回復原狀，或被告使用不當致系爭房屋毀損等情，而使原告受有下列損害：

（一）1個月免租裝潢期房租損失2萬5000元

被告未經同意擅自拆除系爭房屋客廳原超耐磨地板，並擅自

01 黏貼人工草皮與地墊在客廳地板上，交還系爭房屋時被告雖
02 將之移除，但殘留大面積無法清除之地面殘膠，經與在被告
03 之後承租系爭房屋之訴外人賴欣如(下稱新租客)協議由新租
04 客自行修繕，因而原告同意免收新租客1個月房租以供裝
05 潢，故因此受有1個月房租2萬5000元之損失；

06 (二)被告承租系爭房屋期間未盡維護之責，致系爭房屋內和室地
07 板因被告持續於其上使用辦公椅造成破損，且第一時間未告
08 知原告，並以巧拼覆蓋繼續使用，加劇和室地板破損，造成
09 不可逆的破壞，經估價拆除費用需1萬元；

10 (三)拆除鏡子費用1萬5000元及牆面修復費用7000元

11 被告未經原告同意在系爭房屋客廳牆面加裝全身鏡，交還系
12 爭房屋時未回復原狀，經評估拆除鏡面後，鏡面原黏貼位置
13 之牆面會受到破壞，拆除費用需1萬5000元，牆面修復費用
14 為7000元。

15 (四)新裝兩台冷氣費用6萬元

16 新租客願意承擔系爭房屋客廳地板及和室地板修復費用，並
17 同意客廳鏡面保持原狀，條件為原告要裝兩台冷氣，故請求
18 新裝兩台冷氣費用6萬元；

19 以上共計11萬7000元。爰依系爭租約第9條、第11條約定，
20 及民法第432條規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付
21 原告11萬7000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
22 按週年利率百分之5計算之利息。

23 三、被告辯稱：對於原告請求被告支付鏡子拆除費用1萬5000元
24 部分，同意支付，惟系爭房屋客廳地板本來就有破損，原告
25 同意被告拆除；和室地板於承租時就呈現較黑的顏色，且位
26 處廁所旁，原告所稱損壞乃自然造成，非被告使用所致，被
27 告無須負擔和室地板拆除費用；客廳牆面於承租時原本就貼
28 有軟木塞，原告同意被告自行拆除，拆除後牆面自有破損，
29 被告無須負擔客廳牆面修復費用；原告同意新租客裝2台冷
30 氣及免收新租客1個月房屋供裝潢，均與被告無關，被告無
31 須負擔原告裝冷氣及免收租金之損失。縱原告主張有理由，

01 以原告須返還被告之押金與以抵銷等語，並聲明：請求駁回
02 原告之訴。

03 四、查原告主張於108年7月5日起將系爭房屋租予被告，復於113
04 年2月29日兩造合意終止系爭租約，現已將系爭房屋租予新
05 租客等情，有系爭租約（本院卷第35-41頁）、原告與仲介
06 間對話紀錄（本院卷第105-109頁）及與新租戶租約暨特約
07 事項（本院卷第111-131頁）可按，且為被告到庭所不爭
08 執（本院卷第142頁），堪信為真。

09 五、按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
10 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人應以善
11 良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保
12 持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失
13 者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物之性質而定之
14 方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第
15 438條第1項、第432條分別定有明文。又按系爭租約第9條約
16 定：「店有改裝設施之必要時，乙方（即被告；下同）取得
17 甲方（即原告；下同）之同意後得自行裝設，但不得損害原
18 有建築，乙方於交還店時自應負責回復原狀。」、第11條前
19 段約定：「乙方應以善良管理人之注意使用店屋，除因天災
20 地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致店屋毀損，應負
21 損害賠償之責。」（本院卷第37頁）。

22 六、茲就原告主張之損害分述如下：

23 （一）1個月免租裝潢期房租損失部分：

24 1. 原告主張因被告未經同意擅自拆除系爭客廳原超耐磨地板，
25 並擅自黏貼人工草皮與地墊，退租時將其移除後，殘留大面
26 積無法清除地面殘膠，新租客願意負擔修復費用，原告因而
27 同意給予新房屋1個月免租裝潢期，故受有1個月房租損失等
28 語，被告雖不爭執有在地板加裝綠色人工草皮及深棕色塑膠
29 地板（本院卷第51、142頁），惟辯稱承租時之客廳地板本
30 來就是壞的，原告當時有同意被告拆除等語。惟觀諸被告提
31 出所辯客廳地板破損之照片（本院卷第145頁），僅見客廳

01 地板前方之格紋地板有2塊部分破損，且所佔整體客廳地板
02 面積甚少，原告並否認有同意被告將客廳地板拆除（本院卷
03 第188頁），被告未就原告同意其拆除原有客廳地板舉證以
04 實其說，自難信實。

05 2. 被告承租期間在客廳地板加裝綠色人工草皮及深棕色塑膠地
06 板等設施，需用黏劑與地面膠合等語，據被告陳述在卷（本
07 院卷第188頁），嗣兩造終止係爭租約時，被告將上開加裝
08 設施拆除，客廳地板均遺留殘膠，有被告提出照片可參（本
09 院卷第53頁）。而依原告與新租客間特約事項第11點約定，
10 新租客自行裝潢室內鋪墊（本院卷第129頁），為新租客經原
11 告同意所為室內裝潢內容之一，且依原告與新租客租賃契約
12 第六條之五約定，原告合意新租客自113年6月2日至7月1日
13 為免租金裝潢期（本院卷第117頁），參以同契約第三條之1每
14 月租金2萬5000元以觀（本院卷第115頁），可知系爭房屋客廳
15 地板於被告未經原告同意加裝上開設施後之回復原狀係轉由
16 新租客自行裝潢鋪墊而為修繕，而原告因之免收新租客房租
17 而受有損害，自應依客廳地板所需之修繕期間折算原告未取
18 得之房租數額作為被告應賠償原告之數額。

19 3. 經證人即從事室內裝修工作之陳世勇證稱：上開地面殘膠需
20 打掉地磚才能完全清除。如果省錢省工的話，就是再黏一層
21 地板。打掉地磚再重鋪地磚，要2週，如果直接再黏上一層
22 地板，備料找工要3到5天，施工只要1天等語（本院卷第19
23 1-192頁）。而系爭房屋客廳地板已修好，經原告陳明在卷
24 （本院卷第143頁），被告對之亦不爭執，又新租客就客廳
25 地板之修繕乃採取以室內鋪墊裝潢之方式所為，可認並未敲
26 除原有地磚，則依上開證人所述重鋪地板所需備料及施工期
27 間，合計需時6日，以估原告同意新租客免租裝潢1個月比例
28 折算，原告應得請求被告給付免租裝潢期房租損失5000元
29 （ $25000 \div 30 \times 6$ ）。

30 （二）和室拆除費用部分：

31 原告主張被告承租系爭房屋期間未盡維護之責，持續於其上

01 使用辦公椅造成破損，拆除費用為1萬元等情，據其提出照
02 片（本院卷第63、65頁）、估價單（本院卷第99頁）為證，
03 觀之上開和室地板照片內容，可見和室前方多塊地板呈現深
04 黑色，後方地板則不平整。被告雖不爭執該等照片為其承租
05 期間使用及點交原告系爭房屋時之和室地板情形（本院卷第
06 143頁），惟辯稱因和室就在廁所旁邊，損壞是自然造成的
07 等語。而依證人陳世勇所證，和室地板看起來顏色比較深的
08 部分有腐蝕的狀況，看起來是有人為的因素，因為自然形成
09 的腐蝕會是整面，不會像照片顯示的是只有部分區塊等語
10 （本院卷第191頁），核以上開照片可見顏色較深之區塊係
11 在和室前方，可見集中於同一區域，若為被告所辯損壞是自
12 然造成，該損害面積衡情應不會集中於同一位置，且靠近廁
13 所牆壁處之和室地板並未見有損害，故被告所辯不足採信，
14 原告上開主張應為可採。又依原告與新租客特約事項第12條
15 約定，新租客協助原告拆除和室地板，費用由原告負擔（本
16 院卷第129頁），雖依原告所陳目前僅暫鋪墊子和室地板
17 上，尚未拆除修繕（本院卷第143頁），惟和室地板既已因被
18 告使用而造成損壞並須修繕，且經原告與新租客約明由原告
19 負擔在前，酌以此部分拆除費用需1萬元，有估價單及證人
20 陳世勇之證述可憑（本院卷第99、193頁），是原告請求被告
21 給付和室拆除費用1萬元，自屬有據。

22 （三）新裝兩台冷氣費用部分：

23 依原告與新租客間特約事項第12點約定，新租客協助原告拆
24 除和室地板同時，由原告在系爭房屋和室及工作區換裝冷氣
25 2台予新租客使用（本院卷第129頁），查系爭房屋之和室區
26 域因被告未盡管理維護之責而受損，業如前述（六、
27 （二）），則原告因之而與新租客約定裝潢及修繕分擔，並同
28 意新裝兩台冷氣，堪信因被告上開行為而致原告出租系爭房
29 屋另需支出安裝冷氣費用，衡以原告自陳新租客租期屆滿後
30 上開冷氣仍歸原告所有（本院卷第143頁），而可用以續招
31 攬租戶或自行使用，則於支出此等費用之同時非無受有利

01 益，依民事訴訟法第222條第2項規定審酌上開情況衡量原告
02 所受損害，原告此部分請求金額應認以3萬元為有理由。

03 (四)拆除鏡子費用、牆面修復費用部分：

04 原告主張因被告在客廳牆面加裝鏡，交屋時未履行拆除義
05 務，經評估拆除後，鏡面黏貼牆面位置會受到破壞，拆除費
06 用需1萬5000元，回復費用為7000元，據其提出估價單2紙
07 (本院卷第55-57頁)為證，被告雖同意支付鏡子拆除費用
08 (本院卷第143頁)，惟辯稱原告出租時之牆面，因其要被
09 告自行處理牆面上原貼附之軟木塞，經其拆除後，牆面就已
10 毀損等語。查證人陳世勇證稱：系爭房屋牆面原貼有軟木塞
11 部分，除去軟木塞後，對牆面不會有影響，膠會留著，但是
12 油漆補土就會蓋上去。而貼軟木塞跟貼玻璃要使用的膠合劑
13 材質不同，玻璃比較重，要讓玻璃黏的上，膠合劑黏度比較
14 高，無法徒手拆除玻璃，要使用打除的破碎機，會連牆面的
15 水泥一起打下來，需回補水泥，只補土是沒辦法補的等語
16 (本院卷第192頁)，佐以原告陳稱有同意被告將牆面上軟
17 木塞拆下(本院卷第188頁)，而見之被告提出其卸除部分軟
18 木塞後牆面情況之照片(本院卷第147頁)，係原有牆面油漆
19 顏色未能復見，然未有水泥掉落情況，可認鏡面拆除造成之
20 牆面毀損情形遠較拆除軟木塞後之情況嚴重，被告上開所辯
21 並不可採，是原告主張拆除玻璃後牆面仍須修復等語，自屬
22 可採，又牆面修復需費7000元等，有上開估價單可稽。準
23 此，原告請求拆除鏡子費用1萬5000元及牆面修復費用7000
24 元，均屬有據。

25 (五)查原告就其請求同意被告以已付押金2萬元抵銷(本院卷第1
26 93頁)，因而原告請求被告給付於4萬7000元(免租裝潢期
27 房租損失5000元+和室拆除費用1萬元+新裝兩台冷氣費用
28 3萬元+拆除鏡子費用1萬5000元+牆面修復費用7000元-2
29 萬元)範圍內，應為可採。

30 (六)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
31 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

01 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
02 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
03 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
04 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
05 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
06 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
07 亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第
08 203條亦定有明文。本件原告對被告之上開債權，核屬無確
09 定期限之給付，經原告起訴送達訴狀，被告未給付，始應負
10 遲延責任。本件起訴狀於113年5月7日送達被告（本院卷第7
11 1頁），原告請求自起訴狀繕本送達翌日之113年5月8日起
12 計算之利息，即屬正當。

13 七、綜上所述，原告依系爭租約第9條、第11條，以及民法432條
14 之規定，請求被告給付4萬7000元，及自113年5月8日起至
15 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應
16 予准許。逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
18 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

19 九、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依
20 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執
21 行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告
22 預供擔保，得免為假執行。

23 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

24 十一、本件原定於113年10月2日上午9時29分宣判，因該日及翌
25 (3)日均遇山陀兒颱風襲來之天然災害，經通報權責機關
26 發布停止上班而皆有重大理由，故依民事訴訟法第159條
27 第1項規定延展至113年10月4日上午9時29分宣判，附此敘
28 明。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

30 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

31 法 官 李 陸 華

01 以上正本係照原本作成。

02 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
03 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

04 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

05 書記官 張肇嘉