

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第3166號

原告 龍怡君

訴訟代理人 龔正文律師

陳宏盈律師

被告 林侑憲

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣7萬5997元，及自民國113年8月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之66，由原告負擔百分之34。

四、本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣7萬5997元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告主張：被告前向原告承租臺中市○○區○○路000號3樓之1房屋（下稱系爭房屋），雙方訂有房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期自民國112年1月20日起至113年1月19日止，租金每個月新臺幣（下同）2萬8000元，押金5萬6000元，然租期屆滿後，被告未立即搬遷，並請求延期搬遷，嗣兩造於113年3月7日協議終止系爭租約，被告同意以2個月押金作為補償原告在外住宿所造成之損失，原告則同意被告繼續承租系爭房屋至113年3月7日止。詎被告於113年3月7日搬遷後，原告至系爭房屋查看時，卻發現屋內家具設備殘破毀損，有寵物之尿騷味及尿垢，沙發髒汙不潔且破損不堪使用，木飾板及木質地板下方長期遭寵物尿液浸泡而膨脹腐

01 蝕，櫥櫃家具多處底部遭寵物尿液浸泡而膨脹龜裂，總計原
02 告受有沙發毀損更換2萬4500元、沙發清運2,000元、牆面木
03 飾板修復1萬1700元、木地板清運2,400元、木質地板更換7
04 萬0160元、窗簾送洗180元，感應扣遺失重新購買200元，合
05 計11萬1140元之損失；又被告租賃期間尚積欠原告水費433
06 元、電費2,144元、瓦斯費872元等，總計金額為11萬4589
07 元。原告因此依系爭租約之法律關係，請求被告給付11萬45
08 89元。並聲明：被告應給付原告11萬4589元，及自起訴狀繕
09 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
10 息。

11 二、被告未於言詞辯論期日到場，僅以書狀表示無答辯理由，請
12 直接判決等語。

13 三、本院所為之判斷：

14 (一)原告之上揭主張，業據提出與其所述相符之房屋租賃合約
15 書、水電瓦斯結清帳單、租屋前點交照片、兩造LINE對話截
16 圖、物品毀損照片、沙發訂購單、購買發票清潔費收據、物
17 品修復收據、感應扣收據等為證 {本院113年度沙司補字第8
18 65號卷（下稱沙司補卷）第13至90頁}，而被告對此並未加
19 以爭執（本院卷第93頁），足認原告所主張之上揭事實，應
20 堪採信。

21 (二)就原告主張被告應賠償沙發毀損2萬4500元、沙發清運費2,0
22 00元、牆面木飾板修復費用1萬1700元、木地板清運2,400
23 元、木地板更換7萬0160元部分、窗簾清洗180元、感應扣遺
24 失重新購買200元部分：

25 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人違
26 反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，
27 民法第432條第1項前段、第2項前段分別定有明文；又依
28 照卷附系爭租約第8條第3項約定「損害負擔：乙方（指承
29 租人）應以善良管理人使用租賃標的物及設備，除意外等
30 不可抗拒之情形外，因乙方人為因素導致物及設備損壞，
31 乙方應付損壞賠償之責」（沙司補卷第15頁）。查原告於

01 出租系爭房屋時，將上開物品完整無損點交予被告使用；
02 而被告終止系爭租約時，上開物品則已受損等情，有兩造
03 間之Line對話記錄、上開物品受損照片在卷可稽，足認上
04 開物品之受損並非正常使用之自然耗損，是原告主張被告
05 有未盡善良管理人注意義務之情事，導致上開物品損壞或
06 滅失，應負損害賠償責任，堪認有據。

07 2.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
08 外，應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復
09 顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1
10 項、第215條定有明文。復按當事人已證明受有損害而不
11 能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情
12 況，依所得心證定其數額。民事訴訟法第222條第2項定有
13 明文。惟物被毀損時，被害人固得請求加害人賠償物被毀
14 損所減少之價額，並以修復費用為估定之標準，然應以必
15 要者為限（如修理材料以新品換舊品，應予折舊）。是損
16 害賠償既係在填補被害人所受之損害，使其回復物被毀損
17 前之應有狀態，自不應使被害人額外受利，故被害人修理
18 材料以新品換舊品者，應予折舊。由於原告並未留存上開
19 毀損物品之原始購買憑證，本院認為原告於113年9月26日
20 所提出之陳報狀所列載上開物品折舊後之金額，並無悖於
21 常情等不合理之處；被告對此亦未加以抗辯，應堪採認，
22 故就原告主張沙發經折舊後現值為1萬9704元、木質地板
23 經折舊後現值為3萬6364元，加計工資費用（不計算折舊
24 部分）即沙發清運費2,000元、牆面木飾板修復費1萬1700
25 元、木地板清運費2,400、窗簾清洗費180元、感應扣遺失
26 重新購買200元，合計7萬2548元（即1萬9704元+3萬6364
27 元+2,000元+1萬1700元+2,400+180元+200元），洵
28 堪有據，應予准許。至於原告逾此範圍之主張及請求，則
29 屬無據，不應准許。

30 (三)就原告請求之水費433元、電費2,144元、瓦斯費872元部
31 分：

01 依照兩造所訂系爭租約第4條第6、7、8項之約定，系爭房屋
02 租賃期間，應由被告負擔水、電、天然氣／瓦斯等費用，而
03 原告主張被告未清繳水、電、瓦斯等費用之事實，提出兩造
04 間之對話錄音譯文、水、電、天然氣等費用之催繳單為證
05 （沙司補卷第85頁至第90頁），依前開約定，被告自應加以
06 負擔，是原告請求被告給付欠繳之上揭費用，自屬有據，應
07 予准許。

08 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付7萬5
09 997元（即7萬2548元+433元+2,144元+872元），及自起
10 訴狀繕本送達被告之翌日即113年8月28日起至清償日止，按
11 週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至於
12 原告逾此範圍之主張及請求，則屬無據，應予駁回。

13 五、就原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定，適用
14 簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第
15 3款規定，應依職權宣告假執行；本院並依職權宣告被告於
16 提供相當金額之擔保後，得免為假執行。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

18 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

19 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

20 法 官 楊忠城

21 以上為正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
25 應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

27 書記官 巫惠穎