

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

114年度中小字第2618號

原告 江許素滿

訴訟代理人 江傑晟

被告 蘇煌斌

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國114年8月6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94,875元，及自民國114年6月16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。

訴訟費用新臺幣1,500元，其中新臺幣1,423元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

壹、程序事項：

被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於民國112年12月12日就臺中市○區○○街000號1樓102號房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約書以及特別注意事項（下稱系爭租約），系爭租約租賃期間為112年12月18日至113年12月17日，並約定每月租金新臺幣（下同）10,000元。然原告於114年5月間始遷出，系爭房屋並未完成點交，被告尚積欠113年1月至12月租金70,110元、114年1月至5月租金16,665元。且兩造約定系爭房屋內禁止吸菸，惟系爭房屋有多處裝潢、設施毀損係因被告於租賃存續期間內未善盡善良管理人義務，於系爭房屋內抽菸致天花板頂部牆壁油漆及冷氣室內機燻黃、累積菸垢；沙發有刻意割

01 破的痕跡；窗簾被硬扯下來，窗簾布及窗簾桿已消失；床底
02 板支撐腳斷掉已無法修復。被告應於租賃期滿前修復並將系
03 爭房屋回復原狀返還予原告，但被告拒絕將損壞之處回復原
04 狀。下列數項之損壞已非屬合理正常使用，被告應負損害賠
05 償責任：①五尺彈簧床3,500元。②五尺六分板床底4,000
06 元。③回收清運彈簧床費用300元。④回收清運床底板費用3
07 00元。⑤雙人沙發費用4,900元。⑥回收清運沙發費用1,500
08 元。⑦分離式冷氣清洗保養2,500元。⑧全室油漆連工帶料1
09 0,000元。⑨窗簾訂做含安裝8,295元。以上述總計122,070
10 元。另被告承租系爭房屋時交付之押金20,000元，於金額計
11 算上應予扣除，原告僅請求被告賠償100,000元。爰依系爭
12 租約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告
13 100,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，
14 按週年利率百分之5計算之利息。

15 二、被告經合法通知，未於本院言詞辯論期日到庭，亦未提出書
16 狀為任何聲明或陳述。

17 三、得心證之理由：

18 (一)經查：原告上開主張，業據提出房屋租賃契約書暨注意事
19 項、被告身分證影本、兩造LINE對話紀錄、系爭房屋內牆壁
20 暨天花板油漆毀損照片、沙發、窗簾、冷氣室內機、床底板
21 毀損照片、積欠租金明細表、匯款繳納租金證明、窗簾報價
22 單、冷氣清洗及油漆施工估價單、彈簧床及床底板暨回收費
23 用收據、雙人沙發床暨回收費用收據等件為證。被告經合法
24 通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
25 陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第
26 1項前段之規定，視同自認原告主張之事實，是堪信原告之
27 主張為真正。

28 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
29 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按「承租人應以善良
30 管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持
31 其生產力」、「承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失

者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限」，民法第432條第1、2項分別定有明文。關於原告可得請求之數額如下：

1.租金部分：

原告主張系爭房屋每月租金10,000元，被告未繳納113年1月至12月租金70,110元、114年1月至5月租金16,665元等情，業據其提出房屋租賃契約書暨注意事項、兩造LINE對話紀錄、積欠租金明細表、匯款繳納租金證明等件為證（本院卷第17至23頁、第31至59頁、第93至89頁），經核與租賃契約第3條約定相符，此部分主張應屬有據。

2.五尺彈簧床、五尺六分板床底、回收清運彈簧床費用、回收清運床底板費用、雙人沙發費用、回收清運沙發費用、窗簾訂做含安裝費用：

(1)依系爭租約第14條第1項約定「承租方於承租期間不得裝潢室內或釘牆面或地面及其所付之家具、家電(不得人為破壞)，若有毀損需修復費用由承租人負擔。」（本院卷第21頁）。查原告於出租系爭房屋時，將上開物品完整無損點交予被告使用；而被告遷出系爭房屋時，上開物品則已受損等情，有兩造間之Line對話記錄、上開物品受損照片在卷可稽（本院第59、63、65、73、75頁），足認上開物品之受損並非正常使用之自然耗損，是原告主張被告有未盡善良管理人注意義務之情事，導致上開物品損壞或滅失，應負損害賠償責任，堪認有據。

(2)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第215條定有明文。復按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民事訴訟法第222條第2項定有明文。惟物被毀損時，被害人固得請求加害人賠償物被毀損所減少之價額，

並以修復費用為估定之標準，然應以必要者為限（如修理材料以新品換舊品，應予折舊）。是損害賠償既係在填補被害人所受之損害，使其回復物被毀損前之應有狀態，自不應使被害人額外受利，故被害人修理材料以新品換舊品者，應予折舊。由於原告並未留存上開毀損物品之原始購買憑證，本院無從確定原告實際受損金額，爰審酌上開物品確有因被告使用不當毀損，及房屋交付使用後本有自然折舊，以及原告自陳約2年前購買，及部分之報價含工資或僅有運費等情形，並提出窗簾報價單、彈簧床及床底板暨回收費用收據、雙人沙發床暨回收費用收據附卷可稽（本院卷第91、95、97頁），依民事訴訟法第222條第2項之規定，認被告請求五尺彈簧床2,000元、五尺六分板床底2,500元、回收清運彈簧床費用300元、回收清運床底板費用300元、雙人沙發費用3,000元、回收清運沙發費用1,500元、窗簾訂做含安裝6,000元之範圍內，尚屬適當。

3. 分離式冷氣清洗保養費用、全室油漆連工帶料費用：

比對原告提出之系爭房屋出租前及返還後牆壁油漆、天花板頂部牆壁油漆、冷氣室內機之相片觀之（本院卷第61、67頁），系爭房屋於出前係嶄新乾淨狀態之屋況，而被告遷出後，牆壁、天花板及冷氣室內機有泛黃、燻黃、咖啡色髒汙等，徵諸正常使用下固會產生痕跡或褪色，惟依上開說明，原告於租賃期間應本於善良管理人之注意維護系爭房屋及設備，而依國民之法律感情，承租人固不須就承租之房屋或設備為特別之保養及管理，然仍需妥善保養及維護，如有累積之髒汙未清除，非但影響使用美觀，亦影響使用人之健康及衛生，否則難認已盡善良管理人之義務。本院認被告遷入系爭房屋時為嶄新乾淨之屋況，使用1年餘，遷出時牆壁、天花板及冷氣室內機表面有泛黃、燻黃、咖啡色髒汙等情形，且屋內沙發及床鋪下更有電子菸等，業已提出照片為證（本院卷第79頁），應係抽菸散發之污物累積未清除之現象，認被告並未盡善良管理人之義務，復於遷出時並未作清潔，原

01 告請求分離式冷氣清洗保養費用2,500元、全室油漆連工帶
02 料費用10,000元乙節，並有冷氣清洗及油漆施工估價單在卷
03 可稽（本院卷第93頁），是被告顯未盡善良管理人義務保管
04 系爭房屋，自屬有據

05 4.小結：原告得請求被告賠償之金額合計為114,875元（計算
06 式：70,110+16,665+2,000+2,500+300+300+3,000+
07 1,500+6,000+2,500+10,000）

08 (三)復按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在
09 租賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
10 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
11 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判
12 例意旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行
13 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務
14 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於
15 抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年
16 度台上字第1631號民事判決參照）。再按二人互負債務，而
17 其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方
18 之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段亦定有明文。
19 押租金依其性質與內容乃承租人為擔保其尚未發生之租金債
20 務與債務不履行損害賠償債務之目的，將一定數額之金錢或
21 其他代替物之所有權，依約移轉於出租人，出租人於租賃關
22 係終了、承租人無不履行其債務、且返還租賃物之停止條件
23 成就時，即負有將押租金全額返還承租人之義務。故於租賃
24 關係終了、承租人已返還租賃物後，出租人即被告即負有返
25 還承租人押租金之義務。如承租人租賃關係終了且返還租賃
26 物時，仍有欠租、相當租金之不當得利或有未償付之其他債
27 務不履行損害賠償等時，即應以該押租金當然抵充清償，而
28 返還餘額。從而，兩造系爭租約既因被告遷離而終止，則原
29 告應負返還押租金之責。基上，原告得請求被告給付之費用
30 為94,875元（計算式：114,875—20,000=94,875）。

31 四、再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責

01 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
02 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
04 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、
05 第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的
06 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率
07 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約
08 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
09 1項、第203條亦分別明定。查原告對被告之債權，核屬無確
10 定期限之給付，既經原告提起本件民事訴訟，則原告請求自
11 起訴狀繕本送達被告之翌日即114年6月16日（本院卷第103
12 頁），按週年利率百分之5計算之遲延利息，核無不合，應
13 予准許。

14 五、綜上所述，原告本於系爭租賃契約及侵權行為之法律關係，
15 請求被告給付94,875元，及自114年6月16日起至清償日止，
16 按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾
17 此範圍之請求為無理由，應予駁回。

18 六、本件原告勝訴部分係依小額程序為被告敗訴之判決，依民事
19 訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之23、第436條第
21 2項、第79條。本件訴訟費用額（第一審裁判費1,500元），
22 依同法第436條之19第1項確定如主文第3項所示金額，並依
23 同法第91條第3項加計利息。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日
25 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
26 法 官 陳嘉宏

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，以判決違背法令為理由，向
29 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
30 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
31 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於

01 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
02 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

04 書 記 官 林佩萱