

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第3545號

原告 吳啟豪
被告 潔瑞清潔有限公司

法定代理人 王瑞銘
訴訟代理人 許立功律師
複代理人 李智維律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣96,000元，及自民國114年10月24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35，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣96,000元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)原告為門牌號碼臺中市○○區○○路00號「春日城」社區（下稱系爭社區）之區分所有權人，曾於民國114年3月間委由被告公司對原告所有之門牌號碼臺中市○○區○○路00號5樓之5（下稱系爭房屋）進行細清作業（下稱系爭細清工作），被告則於同年月29日進場工作。且原告於同年月29日上午8時45分許，到達系爭社區1樓大廳，明確要求現場清潔人員及被告，如因細清工作不確實及施作不當致生損害，原告不支付款項且被告公司應負全責，被告保證後開始系爭細清工作，並於當日上午11時48分許通報細清工作完成，且清潔人員已離場。惟原告於當日下午2時50分許返回系爭房屋後，發現系爭房屋內仍有多處粉塵、油漆及污漬殘留，且各

01 區木地板（下稱系爭木地板）有泡水隆起、受損、變形、及
02 清潔劑腐蝕木地板等缺損、痕跡。原告隨即通知物業管理單
03 位、建商偕同訴外人太格地材人員到場勘鑑定後，確認系爭
04 房屋各區木地板均有因清潔工作不當致受損情事。被告雖於
05 114年5月一度同意支付修繕費用，然於114年5月23日要求原
06 告簽署放棄追訴切結書，否則拒絕付款，致延誤工期多時。
07 因被告作業不當及後續拒絕修繕，致原告受有下列損害：

08 1.木地板修繕費用新臺幣（下同）92,400元。

09 2.租金損失：

10 (1)114年3月29日至6月21日之租金損失79,708元【計算式：每
11 月28,500元 \times （3/31+1+1+21/30）=79,708元】

12 (2)重新委任細清業者作業之3週租金損失19,950元（計算式：2
13 8,500元 \times 21/30=19,950元）。

14 (3)系爭房屋原承租人因系爭房屋修繕延宕，故決意於114年6月
15 底與原告解除租約，原告即於114年7月1日委託房仲重新招
16 租，截至10月底仍未找到新租客，致原告損失已超過4個
17 月，原告以3個月計算租金損失85,500元（計算式：28,500
18 元 \times 3=85,500元）。

19 3.原告所受損害金額共計277,558元。

20 (二)原告當時迫於原租客壓力且為避免修繕時程持續延遲，故於
21 114年4月25日之後決定採用木地板廠商建議修繕方式，先針
22 對肉眼可見嚴重損害作初步修繕，若有其他表層異常、損害
23 或影響使用年限缺失，再分批次修繕。故原告於114年5月23
24 日得知木地板廠商因被告未繳納費用而停工時，立刻由原告
25 支付訂金，要求廠商恢復施工才得以加速修繕時程。又因後
26 續有分次逐步修繕之事實，且批次修繕實則影響木地板耐久
27 度、使用年限，並非一次初步修繕就完成，故原告請求以回
28 復全新木地板原狀必要費用92,400元應屬合理。

29 (三)爰依承攬契約、不完全給付（或給付不能）、侵權行為等法
30 律關係，請求法院判決被告應賠償原告之損害等語。並聲
31 明：1.被告應給付原告277,558元，並自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.准許
02 原告聲請假執行。

03 二、被告則以：

04 (一)原告提供之照片雖顯示地板隆起與變形，但並未提出專業科
05 學鑑定報告證明此等結構性損害與被告當日2小時之清潔行
06 為之間具備直接且唯一因果關係。況木地板受潮隆起，更可
07 能源於新成屋在細清工作前，即因建商施作時地面濕氣殘
08 留、底材不平整，甚至其他因素所導致，是原告將地板的結
09 構性缺陷，全部歸責於細清工作所造成，實屬無據。

10 (二)訴外人仁聚實業有限公司就系爭木地板之修繕僅報價30,450
11 元，且原告之租金損失，亦係原告自行選擇拒絕被告已同意
12 支付修繕費用30,450元，導致修繕時程持續拖延所致，故擴
13 大之損失不應由被告全責負擔。又原告請求重新委任細清業
14 者造成3週租金損失19,950元，惟原證8清潔廠商報價單上註
15 明預期工期為1天，原告顯然不應將預約現場報價1週及安排
16 細清時間2週，共計3週等待時間之損失全歸責於被告等語，
17 資為抗辯。

18 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
19 決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、得心證之理由：

21 (一)原告主張其為系爭社區之區分所有權人，曾委由被告就系爭
22 房屋進行系爭細清工作，被告則於114年3月29日派員前往系
23 爭房屋進行系爭細清工作，並於當日上午11時48分通報細清
24 作業完成一情，被告未為爭執，自堪信原告此部分主張為真
25 正。

26 (二)原告另主張其於114年3月29日當日下午返家後，發現系爭木
27 地板有泡水隆起、受損、變形、及清潔劑腐蝕木地板等缺
28 損、痕跡；又原告已自行僱工修繕系爭木地板，且原告因修
29 繕系爭木地板，無法出租獲利而受有租金損失，故被告自應
30 賠償原告所受之損害等語。然為被告所否認，並以前揭情詞
31 置辯。是本件之爭點為：系爭木地板是否係因被告於114年3

01 月29日派員前往系爭房屋進行系爭細清工作時，因清潔人員
02 之疏失造成損壞？原告請求被告賠償系爭木板損壞修繕費用
03 及租金損失，有無理由？茲分述如下：

04 1.系爭木地板是否係因被告於114年3月29日派員前往系爭房屋
05 進行細清工作時，因清潔人員之疏失造成損壞？

06 (1)查證人劉珮慈於本院審理時到庭具結證稱：「(證人是否任
07 職『春日城』社區？如有，工作內容？)有，目前是擔任社
08 區經理。(於何時開始任職？)113年12月1日任職，一開始
09 是秘書，到現在是擔任社區經理。(原告是否曾委託被告就
10 原告所有系爭房屋為清潔工作？如有，時間？又證人是否曾
11 經至現場看過？)有，114年3月29日，我有去現場看過。

12 (是清潔之前去、清潔之後去還是清潔中去？)清潔前、清
13 潔後都有去。(清潔前有無看過屋子的情況？)有。木地板鋪
14 設完後，我有上去看過，當時木地板是完整的，沒有壞掉。
15 (清潔後的狀況是如何？)原告回來後發現木地板有隆起狀況
16 馬上通知我，我就一起上去查看。(妳看到什麼現象？)確實
17 木地板有隆起的狀況。(妳有無拍照？)我沒有拍照。(清潔
18 過程中，有無上去看他們工作？)我沒有上去看。(清潔前去
19 看跟清潔後去看，是否都是同一天的時間？)都是同一天。
20 (被告確有就系爭房屋為清潔工作，兩造是否因被告之清潔
21 工作發生爭執？如有，時間、原因？)清潔工作完成後，兩
22 造沒有發生爭執，因為清潔公司的人員先提前離開，所以我
23 跟原告上去查看，發現確實有隆起的狀況，我們就開始處理
24 這件事情，我聯繫清潔公司，後來聯繫木地板一起處理此
25 事。(是不是妳聯絡清潔公司？)中間是由我當時的一位主管
26 聯絡清潔公司。(清潔公司如何回應？)當時清潔公司是說在
27 還沒有細清之前，他跟原告說他沒辦法做細清，我有跟我當
28 時的主管確認是否可以做細清，當時的主管有跟清潔公司聯
29 繫，聯繫完之後，我主管告訴我他們是可以做細清的，所以
30 我也告知原告他們是可以做細清的，之後才繼續給他們施
31 作。(後來發生何事？)後來做完發現隆起，也是由我當時的

01 主管跟我做聯繫，我傳達給原告，過程中我是在當中間人傳
02 達他們的對話，我有提供原告當時的訊息對話。(隆起部
03 分，清潔公司如何說?)後面我、原告及木地板廠商有一起
04 來查看這些問題，木地板廠商有說這都是水痕，有一些是藥
05 劑殘留的痕跡，所以導致隆起，清潔公司沒有特別對我說什
06 麼，但是我的主管那時候有說清潔公司會賠償及負責。」等
07 語，並有原告提出之通訊軟體LINE對話紀錄、系爭木地板毀
08 損照片為憑。可知證人劉珮慈於被告派員就系爭房屋施作系
09 爭細清工作前後，均有前往系爭房屋查看，且證人劉珮慈於
10 被告派員施作系爭細清工作完成後，發現系爭木地板有隆起
11 之情形等事實。

12 (2)核與證人柯國凱到庭證稱：「(證人是否曾至系爭房屋工作
13 過?如有，時間、原因、工作內容?)【觀看報價資料】113
14 年4月28日禮拜一我有去現場會勘過。(系爭房屋室內木地
15 板從無到有，是否為你施作?)不是。是前面工程進度的工
16 務去施作。(所以前面施作木地板不是你做的?)是我們公司
17 做的。(你說4月28日有去現場?)對，因為我是客服部工
18 務，所以在已經交屋的物件裡面，客戶有任何需求會由客服
19 部去現場處理。(你為何會到現場去?)因為原告有報修，所
20 以我們會到現場會勘去瞭解實際狀況。(你去了之後有進去
21 看，當時木地板是何狀況?)我們去會勘時，木地板有多處
22 水損。(外觀是否就可看出是水損?)可以，從外觀上就看得
23 到。(是否因為水量過多?)以木質類材料來講，浸泡時間太
24 久會有膨脹變形的狀況，就外觀來講是肉眼可見的變形，就
25 是所謂的水損。(水損不只一處有很多處，是否如此?)很多
26 地方。(是否知道是何原因造成?)只能依照現場狀況去做判
27 斷，當初的水落在哪些位置。為什麼會這樣，我們沒有辦法
28 直接答覆是什麼情況，只能依現況去做回推，大概發生什麼
29 事情，因為水下來的當下，我不在場。(你們在交屋時，地
30 板是否完好?)是。(4月28日去會勘時，是否就發現很多水
31 損的狀況?)這戶在先前3月17日有維修過一次，但這次的責

01 任是落在建設公司及營造廠，修繕完成後，同樣需要一次細
02 清，這次的事件原告主張是清潔公司所導致。(原告跟你們
03 說是因為清潔公司導致後面木地板的損失，是否如此?)
04 是，但是我們公司、屋主吳先生及清潔公司溫先生，三方4
05 月28日到現場會勘，當時是針對現場受損區域去做標記及大
06 概的責任區分，當下清潔公司工務溫先生也同意是清潔過程
07 中導致的損傷。(清潔公司工務溫先生當時是否有這樣講?)
08 溫先生應該算默認。(清潔公司工務溫先生有無口頭講出
09 來?)對，溫先生請我將後續的報價直接報給他，我也確實
10 有出一張正式的書面報價給清潔公司。(你有無跟溫先生是
11 清潔造成?還是原告跟溫先生說是清潔造成?)我依現場判
12 斷主要是水損，所以有先問屋主，在完工後有什麼人進出，
13 大概就會是那個立場。(你有無跟清潔公司溫先生說看起來
14 應該是清潔造成的損害?你有沒有這樣講明?)依我們的經
15 驗判斷，清潔佔了最大宗。(所以你有這樣跟溫先生講明?)
16 對。實際上並沒辦法斬釘截鐵說是清潔造成。(你是說依照
17 你們的經驗判斷，應該就是清潔造成的損害，當時清潔公司
18 派過去的溫先生也沒有做反對的意思，並請你將後續要維修
19 的費用報給他?)對。(4月28日是你第一次去現場，之後你
20 還有無再去現場?)後來我就沒有再過去。我的工作範疇包
21 含責任區分及報價。(你報價之後，原告有無委託維修?)以
22 報價來講，現場會約定未來修繕時間，直到5月23日維修當
23 天，清潔公司溫先生還是沒有匯訂及回簽，所以我就通知屋
24 主吳先生今天沒辦法派人過去施工，因為我沒有收到訂金及
25 回簽，表示這單不成立。(後來原告有無再委託你們繼續
26 做?)有，吳先生當下請我馬上出報價單，報價對象改成是
27 屋主吳先生，當下吳先生立即匯款，所以我就讓工程繼續進
28 行。(從何時開始施工?)5月23日當天就施工，完成日也是5
29 月23日，當天就可以完成。(你說一開始的報價，溫先生說
30 報價都找他，你給報價單之後有無再與溫先生聯繫?)我是
31 直到5月23日才去催促你的報價還沒有回簽，我也還沒有收

01 到訂金。(清潔公司溫先生如何回應?)溫先生說要跟公司反
02 應,之後就這樣不了了之,因為後續屋主吳先生就自己匯訂
03 及回簽。」等語大致相符。足見系爭木地板係於被告派員就
04 系爭房屋施作系爭細清工作後,始發生損壞之狀況。

05 (3)至被告於本院審理時另辯稱:系爭木地板受潮隆起,可能源
06 於新成屋在細清工作前,因建商施作時地面濕氣殘留、底材
07 不平整,甚至其他因素所導致等語。然被告對此僅空言爭
08 執,並未舉證說明,尚難憑採。

09 (4)基此,原告主張因被告派員就系爭房屋進行系爭細清工作不
10 當之缺失,導致系爭木地板受損,自應負損害賠償責任,應
11 屬有據。

12 2.系爭木地板受損一情,既係因被告派員清潔不當之缺失所導
13 致,已如前述,被告自應就原告因此所受之損害,負賠償責
14 任。茲就原告請求之金額審究如下:

15 (1)系爭木地板修繕費用:

16 ①因可歸責於債務人之事由,致為不完全給付者,債權人得依
17 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付
18 而生前項以外之損害者,債權人並得請求賠償。民法第227
19 條定有明文。又因可歸責於承攬人之事由,致工作發生瑕疵
20 者,定作人得依民法第495條第1項規定,對承攬人同時或獨
21 立行使修補費用償還請求權與損害賠償請求權,該項損害賠
22 償請求權雖屬債務不履行責任之性質,惟所規定損害賠償不
23 包括瑕疵結果損害在內。故定作人就承攬人所為之瑕疵結果
24 損害,即得依民法第227條第2項規定,逕行請求損害賠償,
25 無須先為定相當期限催告修補瑕疵之必要(最高法院110年
26 度台上字第2525號判決意旨參照)。

27 ②原告主張其因被告派員清潔不當致系爭木地板損壞,被告應
28 賠償回復全新木地板原狀必要費用92,400元等語,固據提出
29 報價單為佐(見本院卷第45頁)。然證人柯國凱於本院審理
30 期日具結證稱:「(證人剛才提到4月28日是你親自陪同沒
31 有錯,但是4月11日有一份報價單,這也是由你們的工班,

01 這好像是有請你與師傅上去場勘之後提供的，是由你們工班
02 還是你安排人員，就是在細清後我們隔六、日，即你們上班
03 日，馬上通知聯繫你們人員到場馬上開立的估價單，有一張
04 是在114年4月11日，是你安排工班還是你們其他部門的人安
05 排工班提供的報價單？）有，在還沒有會勘之前，吳先生一
06 開始的訴求是想要做全室更換，所以我們分別出了兩張，在
07 還沒有場勘之前，先針對吳先生的要求，先出了全室木地板
08 更換的報價單還有一個局部換修的報價單，所以在還沒有會
09 勘之前，其實有兩張報價單，也是我們客服部出具的報價
10 單。（我當時有問過師傅這種局部及批次修繕的部分，會影
11 響使用壽命及平整度，所以有一些結構的風險，我還有問師
12 傅是否能保證跟原本一樣，師傅是說無法保證，這件事情是
13 否正確？）這件事情是真的，我們所有的工程，如有二次
14 修改，一定會存在二次工程的介面，一定沒有一次工程來的
15 這麼結構完整，所以局部換修確實會有吳先生剛才講高低
16 差、色差，或是縫隙比較大的這些二次介面。（後來施工是
17 以局部換修還是全室更換？）後來吳先生自掏腰包是局部做
18 換修。（在這次批次修繕之後，後面是否還有二次、三次，
19 就是在6月20日這次爭議的完工，初步修繕之後，後面是不
20 是還有修繕的事實？目前的爭議是5月23日的修繕，6月20日
21 封膠條，後面還有無聯繫你們工班修繕？）有，是吳先生通
22 知我。（後續修繕是否有發現一些缺失，還是要去修繕？）
23 我們在10月17日有再去府上修繕一次。（後來再第二次修繕
24 的原因為何？）二次修繕原因是我們二次工程的一些縫隙，
25 以我們公司的立場會希望以協助客戶為主，所以有一些縫
26 隙，我選擇再次派工去幫吳先生府上，如果有一些二工的縫
27 隙部分，幫忙做美容修飾、填縫。（有無再向原告收取費
28 用？）沒有再收取費用。（是否針對二次施工沒有弄好的地
29 方再把它完整弄好？）那不算沒有修好，只是每個人對美的
30 定義不一樣，但是我們會希望盡全力去協助客戶。」等語明
31 確。參以原告提出其確認簽名之114年5月23日報價單（見本

01 院卷第146頁)內容,可知原告支出系爭木地板修繕金額為3
02 0,450元,原告復未舉證證明其就系爭木地板之修繕尚有支
03 出其他費用,故被告派員就系爭木地板施作系爭細清工作導
04 致系爭木地板損壞,自屬被告對於工作以外之原告財產所造
05 成之損害,屬瑕疵結果損害,依前揭說明,原告得依民法第
06 227條第2項規定,逕行請求損害賠償,無須先為定相當期限
07 催告修補瑕疵之必要,是此部分原告請求被告賠償其所支出
08 之系爭木地板修繕費用30,450元,自屬有理,逾此部分之請
09 求,即屬無據。

10 (2)租金損失:

11 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
12 權人所受損害及所失利益為限。依通常情形,或依已定之計
13 劃、設備或其他特別情事,可得預期之利益,視為所失利
14 益,民法第216條規定甚明。該條所稱之「所失利益」,固
15 非以現實有此具體利益為限,惟該可得預期之利益亦非指僅
16 有取得利益之希望或可能為已足,尚須依通常情形,或依已
17 定之計劃、設備或其他特別情事,有客觀之確定性始得稱之
18 (最高法院93年度台上字第1225號判決意旨參照)。

19 ②原告另主張其出租系爭房屋原有每個月28,500元租金收益,
20 嗣因被告派員清潔不當致系爭木地板損壞而需修復,致受有
21 預期可得租金利益損失共185,158元(含114年3月29日至6月
22 21日之租金損失79,708元、重新委任細清業者作業之3週租
23 金損失19,950元、114年7月至114年9月止無人承租之損害8
24 5,500元)等語。觀之原告所提租賃契約影本內容,足認原
25 告主張其就系爭房屋原有每個月28,500元之租金收益乙節,
26 應屬可信。再兩造就系爭木地板損壞之賠償內容因故未能達
27 成協議,終由原告自行支出修繕系爭木地板費用30,450元,
28 已如前述,且由證人柯國凱上揭證述內容可知系爭木地板於
29 114年5月23日當日施工完成日,該日後之處理則是針對系爭
30 木地板縫隙部分,為美容修飾、填縫一情,益徵系爭木地板
31 於114年5月23日已修復完畢。本院審酌系爭木地板毀損及需

01 清潔之情形，認原告請求無法出租之租金損失應自114年5月
02 23日再計算半個月，即114年6月8日，應已可供一般人正常
03 居住使用，則原告得請求不能出租之損害期間應自114年3月
04 29日起至114年6月7日止（共2月又9日），以每月租金28,50
05 0元計算，原告所受相當於租金損害為65,550元【計算式：2
06 8,500元×（2+9/30）=65,550元】，原告逾此部分之租金
07 損失請求，則乏所據。

08 (3)綜上，原告得請求被告賠償之金額為96,000元（計算式：系
09 爭木地板修繕費用30,450元+租金損失65,550元=96,000
10 元）。

11 (三)給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；
12 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
13 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
14 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
15 之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2
16 項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，
17 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
18 者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，
19 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
20 項、第203條亦分別明定。本件原告對被告之損害賠償請求
21 權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被
22 告迄未給付，依法當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕
23 本送達被告之翌日即114年10月24日起至清償日止，按週年
24 利率百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

25 四、綜上所述，原告依承攬、侵權行為法律關係，請求被告給付
26 96,000元，及自114年10月24日起至清償日止，按週年利率
27 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請
28 求，則屬無據，應予駁回。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
30 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適

01 用簡易程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1
02 項第3款之規定，應依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔
03 保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣
04 告，法院毋庸另為准駁之判決。又被告陳明願供擔保，請准
05 宣告免為假執行，經核亦無不合，爰酌定相當之金額准許
06 之。至原告其餘假執行之聲請，因該部分之訴業遭本院駁回
07 而失所附麗，應併予駁回。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 115 年 2 月 23 日

10 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

11 法 官 陳 玟 珍

12 以上正本係照原本作成。

13 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訴
14 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20
15 日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應
16 一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 2 月 23 日

18 書記官 廖于萱