

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第889號

原告 石富雀

訴訟代理人 張簡宏斌律師

被告 丁玥珂

訴訟代理人 鄭勤蓉律師(法扶律師)

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111 年2 月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)被告自民國(下同)105年11月15日起向伊承租門牌號碼臺南市○區○○路000號房屋(下稱系爭房屋)之2-3樓居住，並續約至109年11月14日止，每月租金新臺幣(下同)7,000元。嗣伊於109年6月間發現被告將私人物品堆放在1樓，伊請求被告移除，其未予置理，旋於同年10月17日搬離系爭房屋，尚積欠1個月租金(即109年10月15日至同年11月14日)，迄未支付，故伊依租賃契約請求被告給付租金7,000元，另依民法第179條規定，請求被告應給付自110年6月29日起至搬離日止，無權占用1樓空間，致伊受有相當租金之損害157,600元。

(二)又被告搬離後，伊發現屋內樓梯髒污不堪，且被告於承租期間使用矽利康黏貼壁紙，清除後致生牆面水泥及油漆受損，並從浴室鑽孔穿越隔間牆及天花板佈線安裝電熱水器，破壞隔間牆之部分亦未修復等情狀，前經請求被告回復原狀，其亦未置理，反而向臺南市北區調解委員會申請調解，請求伊返還押租金12,000元。是伊依租賃契約第9條、民法第432條

01 及類推民法第226條第1項規定，另請求被告應賠償下列損
02 害：(1)2-3樓室內牆面油漆費68,250元、(2)室內清潔費27,80
03 0元（含2-3樓廁所窗戶及2樓磁磚清潔費2,800元，暨2-3樓
04 地板及樓梯清潔費25,000元）、(3)室內隔間牆壁孔洞修補費
05 63,945元（含3樓前面鷹架掛網及後面竹架費21,000元，暨
06 孔洞、2樓天花板孔洞及浴室磁磚破損修補費42,945元）等
07 共計159,995元。

08 (三)並聲明：被告應給付原告324,600元，及其中7,000元自109
09 年10月16日起、另324,600元自起訴狀繕本送達翌日起至清
10 償日止，按年息百分之5計算之利息。（見南簡卷第165、18
11 7頁）

12 二、被告答辯：

13 (一)系爭房屋已超過40年屋齡，室內壁癌嚴重，伊承租期間，原
14 告未曾修繕，伊為維持居住品質，只能黏貼壁紙，以免子女
15 碰觸壁癌。又原告於109年6月間通知租期屆至不再續租，伊
16 遂於同年10月12日搬離系爭房屋，請求原告返還押金12,000
17 元，原告於同年月17日到場檢視房屋，伊因不黯中文（原為
18 菲律賓人，前與本國人結婚而取得國民身分證），委請訴外
19 人鄭婉伶（社工）及陳英仁（前房東）到場協助溝通，原告
20 當時以屋內髒亂及壁紙未清除為由，而拒絕返還押租金，伊
21 為取回押租金，遂於同月19日再度返回將屋內打掃乾淨，並
22 拆除壁紙，此有清理前後照片及錄影光碟可資證明，故原告
23 請求伊賠償室內清潔費27,800元之部分，並無理由。

24 (二)又伊承租期間並未在室內鑽孔佈線，此部分屋況乃伊承租時
25 已存在，伊自不負回復義務，故原告請求伊給付回復原狀之
26 費用159,995元，尚屬無據。另原告主張伊占用一樓之情
27 詞，亦非事實，系爭房屋之1樓所堆置之物品大多為原告所
28 有，原告照片所示之垃圾及安全帽等物品，係伊搬離前清理
29 期間僅短暫放置，並未長期占用，是原告另請求伊給付損害
30 金157,600元，亦無理由。

31 (三)並聲明：原告之訴駁回。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告請求被告給付租金部分：

- 03 1. 查被告自105年11月15日起向原告承租系爭房屋之2-3樓居
04 住，每月租金7,000元，租期於109年11月14日屆至，被告於
05 同年10月17日搬離系爭房屋，尚未向原告支付最後1個月租
06 金7,000元，原告亦未返還被告押租金12,000元等情，有兩
07 造簽立之租賃契約書影本可證（見南司簡調卷19-37頁），
08 並為兩造所不爭執，此部分事實應堪認定。
- 09 2. 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
10 明文。次按押租金之主要目的，在擔保承租人履行租賃債務
11 及賠償損害之用，是於租賃關係消滅後，承租人如有欠租或
12 其他損害賠償責任時，其所交付之押租金，發生當然抵充之
13 效力，倘於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最
14 高法院87年度台上字第1631號、77年度台上字第2213號、72
15 年度台上字第4885號判決意旨參照）。
- 16 3. 是依上所述，兩造租賃關係既已消滅，被告所欠繳之租金7,
17 000元，與其所交付之押租金12,000元，已發生當然抵充之
18 效力，且抵充後尚有餘額5,000元應返還被告，則原告自不
19 得再向被告請求，是其此部分請求，不應准許。

20 (二)原告請求被告給付回復原狀費用部分：

- 21 1. 按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定方
22 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善
23 良管理人之注意，保管租賃物。承租人違反前項義務，致租
24 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依
25 物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不
26 在此限。民法第438條第1項、第432條第1項前段、第2項定
27 有明文。又系爭房屋因自然使用產生之耗損而以修繕之必要
28 時，應由原告負責修繕，亦為兩造租賃契約書第6條所明
29 定。因此在租約終止時，承租人所應回復原狀之範圍，並不
30 包含應由出租人負責修繕之範圍，況且房屋及附屬設備、裝
31 潢、傢俱隨著時間經過及日常生活使用，本即有折舊及自然

01 耗損之問題，是以承租人之回復原狀義務，並非租賃物之原
02 來狀態，而係應有狀態，應將租賃期間因時間及使用所生之
03 折舊及自然耗損考慮在內。

04 2. 原告主張：被告未將系爭房屋2-3樓樓梯髒污清除，且因其
05 在室內黏貼壁紙，清除後致生牆面水泥及油漆受損，並從浴
06 室鑽孔穿越隔間牆及天花板佈線安裝電熱水器，破壞隔間牆
07 亦未修復等情狀，請求被告給付回復原狀費用部分，固另提
08 出室內照片（見南司簡調卷第43-55頁、南簡卷第191-201
09 頁），及暨艾傢建築室內裝修有限公司報價單、旭浪工程有
10 限公司工程單、龍晟石材美容估價單、陳建良報價單、艾傢
11 建築與室內設計裝修有限公司報價單等影本（見南司簡調卷
12 第63-69頁、南簡卷第169頁）。

13 3. 然查，系爭房屋屋齡約40年，已屬老舊，且經被告承租居住
14 4年，是依上開說明，被告於租約終止時所應回復之狀態，
15 並非系爭房屋之原來狀態，而係其因屋齡老舊並經被告居住
16 4年所生折舊及自然耗損後之狀態，則原告請求被告應支付
17 系爭房屋室內牆面重新油漆費用，顯然已逾被告所應回復原
18 狀之範圍。又查，被告搬離後，兩造於109年10月17日會同
19 點交系爭房屋，原告當時以屋內髒亂及壁紙未清除為由，拒
20 絕返還押租金，被告配合原告要求再度清理屋內污漬，並拆
21 除壁貼等情事，除據其提出清理前後照片及錄影光碟可資對
22 照（見南簡卷第69-151頁）；並經當日陪同被告點交之證人
23 陳英仁證述：「（問：當天點交情況？）...房東她有說牆
24 壁的貼紙拿掉，把樓梯洗乾淨，紗窗有破洞換新的，廚房的
25 牆壁也有貼紙，要拿掉，這樣就可以了，我跟她講說，你房
26 屋租給她時，也沒有整理過，牆壁天花板油漆脫落，租屋的
27 時候就這樣了，房東同意那是她原來不好的地方，同意處理
28 壁貼、清潔樓梯、更換紗窗，後來這些我都有幫她處理。」
29 （見南簡卷第157頁）、「（問：提示被證二光碟照片2-1
30 、2，照片裡面的情況是否為房屋當時的情形？）一、2-2
31 整理前：4、7、11、12、13、17、18、19、23、25、28、

29。整理後：1、2、3、8、9、10、14、15、20、21、
22、26、27。二、2-11、3、4、6本來就這樣。整理後：8、
9、10、11、12、13。」等語（見南簡卷第157、160頁）；
另當日陪同被告協調返還押租金社工鄭婉伶亦證述：
「（問：當日情況如何？）當天我們過去看到丁玥珂已經在
搬東西，東西都放在一樓，男性房東在跟她確認屋況，後來
原告房東太太過來的時候，她跟我們陳述丁玥珂把她的房子
弄得怎麼樣，她有提到丁玥珂有貼壁貼，地板弄得很髒，還
有帶我們看一下她的房子室內的狀況，包含窗戶、壁貼、地
板，窗戶她說紗窗壞掉，門刮到等細微的地方。」、
「（問：當天房東有無要求丁玥珂要怎麼整理？）有，因為
房東很在意壁貼、居住環境很髒的部分，被告的朋友陳先生
有答應幫忙把壁貼祛除，環境會做清潔，有承諾會做處
理。」等語（見南簡卷第208-209頁），互核可資佐證上
情。綜觀系爭房屋清理前後照片，被告清理後雖殘存部分壁
癌及污漬，然此乃老舊房屋及日常生常使用自然耗損後之常
態，應認被告已盡其承租人之回復義務。是原告請求被告給
付室內牆面油漆費68,250元及清潔費27,800元之部分，已逾
被告所應回復原狀之範圍，均不應准許。

4. 至原告另指稱：被告在浴室牆壁鑽孔佈線安裝電熱水器乙
節，已據被告否認，且其陳稱此於其承租時已存在之情，復
據陳英仁證述：「（問：提示調卷47頁室內電線延伸穿牆照
片，是何人安裝？）這個不是我們弄的，這是之前房客的，
我有跟房東的先生講過，他也知道。」、「（問：提示調卷
51頁浴室熱水器管線穿牆照片，是何人安裝？）這是之前
的，不是我們用的，因為丁小姐房屋有什麼東西，都找我幫
忙，因為她對工人不熟悉，那不是我們做的，那是之前的，
她搬進來的時候，這些東西已經有了。」、「丁小姐的電熱
水器是我裝的，我們是按照舊有的管線，我們沒有接新的管
線。」等語（見南簡卷第157、158頁），可資佐證。原告雖
另請求傳訊訴外人李純慈欲證明系爭房屋出租予被告前並無

01 電線穿牆情況，並請求傳訊訴外人石榮源及陳秀華欲證明李
02 純慈曾租用系爭房屋等情事，然原告並未能提出李純慈租賃
03 契約書，則其是否確實租用過系爭房屋，承租時間是否與被
04 告緊密相接等情節，既無書證可資判斷上開人等證詞之可信
05 度，即無調查之必要。是原告此部分主張，尚無從採信為
06 真，則其請求被告賠償室內隔間牆壁孔洞修補費63,945元之
07 部分，亦不應准許。

08 (三)原告請求被告給付無權占用1樓損害金部分：

09 1. 原告另主張被告占用1樓放置私人物品，請求其賠償相當租
10 金之損害157,600元部分，依其所提出之照片（見南司簡調
11 卷第39頁），系爭房屋1樓所堆置之物品大多為原告所有，
12 僅門口處垃圾袋及捕蚊燈、原告物架上之安全帽及1樓通道
13 腳踏車等少數物品為被告所有，茲據被告所陳明（見南簡卷
14 第45頁），原告亦未爭執，應堪認定。

15 2. 本院認系爭房屋1樓大部分空間既已由原告堆置物品，被告
16 承租2-3樓居住，日常生活需經由1樓進出，縱使偶爾放置物
17 品，顯不妨礙原告之使用，尚難謂已達無權占用之程度。是
18 原告主張被告無權占用1樓，請求其賠償損害金157,600元之
19 部分，亦無理由。

20 四、綜上所述，原告依租賃關係及民法第179條不當得利規定，
21 請求被告給付324,600元及遲延利息，為無理由，應予駁
22 回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
24 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 111 年 3 月 30 日
27 臺南簡易庭 法 官 陳淑卿

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，

01 應一併繳納上訴裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 4 月 13 日

03 書記官 謝壁卉