臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第3783號

原　　告　蘇純美

兼 訴 訟

代 理 人　詹顯福

被　　告　寶島光學科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡國洲

訴訟代理人　連佑銓

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經臺灣臺南地方法院移送前來，本院於民國115年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣80,000元，及自民國114年9月20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三分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣80,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：被告前向原告承租門牌號碼臺南市○○區○○路000號房屋全部與附屬建物（下稱系爭房屋），租賃期間自民國110年9月6日起至115年9月5日止，每月租金新臺幣（下同）22,000元。嗣被告於114年6月5日提前退租，經原告檢視系爭房屋，竟發現被告故意毀損拆除系爭房屋1樓牆面壁版、包柱子、天花板輕鋼架、油漆、輕鋼架電燈、電線、開關、插座等，經估價需花費226,100元。嗣後再次檢視系爭房屋，更發現系爭房屋落地門、紗門遭被告拆除，需支出修復費用10,000元，爰依租賃契約、侵權行為損害賠償之法律關係請求等語，並聲明：被告應給付原告236,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：原告主張純屬片面之詞，距離被告交屋已逾一段時間，被告交還系爭房屋後，系爭房屋保管責任即由原告承擔，則原告所指是否與被告相關，不無疑問。原告提出之估價單僅能證明原告有裝修房屋的需求，不能證明被告故意或過失毀損系爭房屋。再者，系爭租賃契約第15條本已明文同意被告在標的物所裝修屋況不恢復原狀，故原告無法證明系爭裝潢是否在兩造點交系爭房屋時已經存在，且被告依約不負回復原狀之義務，是原告主張恢復原狀費用應係原告對系爭房屋重新裝修所需，與被告無涉等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)原告主張兩造間就系爭房屋有成立租賃契約（下稱系爭租約），被告於114年6月5日提前退租，經原告同意，有系爭租約可稽（臺南地院114年度南司簡調字卷第1258號卷，下稱南院卷，第13-19頁），被告復不爭執，自堪信實。

(二)原告另主張被告於交還系爭房屋時，因拆除不當而毀損系爭房屋牆面壁版、包柱子、天花板輕鋼架、油漆、輕鋼架電燈、電線、開關、插座、鐵捲門封口板等項，經修復，共支出費用236,100元，被告應賠償等語，為被告所否認，經查：

1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。民法第184條第1項前段定有明文。又民法第438條第1項、第432條規定：承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。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。上開承租人違反善良管理人之注意義務致租賃物毀損或滅失，應排除承租人以合於約定方法使用收益所造成之自然耗損，並應斟酌一般交易習慣、誠信原則以及租賃物

之折舊等狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施（如牆面油漆、燈具等），本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人保持租賃物之原有狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。

2、查系爭租約第15條約定：乙方(即被告)租期屆滿如不續租，甲方(即原告)同意乙方在標的物所裝修屋況不恢復原狀（含騎樓與隔間牆）。足見兩造就系爭房屋於租約期滿回復原狀義務有特別約定，依該約款文義，即承租人得不恢復原狀而交屋，亦不排除得由承租人回復原狀後交屋。原告主張其僅要求被告拆除廣告招牌及工作室（本院卷第61頁），與證人林宗翰證稱：因未接到原告之特別指示，原告就只說拆乾淨，我們就真的拆乾淨等語（本院卷第75頁）不符，然被告既選擇拆除被告所為裝潢方式回復原狀而交屋，自應以善良管理人之注意義務，依租賃物之性質而定之方法為之，不能使系爭房屋有所毀損。

3、原告主張被告於拆除裝潢過程中，致系爭房屋受有上開損壞，業據其提出照片為證（南院卷第21-39頁），而證人周金鳳證稱：該照片是點交房屋當日原告詹顯福所拍攝，與10多年前裝潢情況相比，是牆壁被破壞、有孔洞，電線被拆除，鋁門窗也被拆除，原裝潢牆壁之矽酸鈣板也被拆除等語（本院卷第71頁），與被告所提出之拆除被告所為裝潢前、後之照片（本院卷第107-108、117頁），及拆除項目、費用之單據（本院卷第109-115頁）為對照，並參諸證人周金鳳所述：系爭房屋出租予被告之屋況並無拍照，當時無隔間，整間打通，有鐵門、鐵門內有一道鋁門，牆壁有裝潢，地磚為鋪設大片瓷磚等語（本院卷第71頁），及證人林宗翰證稱：不清楚系爭房屋於出租被告前之現況（本院卷第77頁）等語，可見被告所為拆除行為，除將其於租賃期間所為裝潢拆除外，於拆除過程中亦拆除天花板輕鋼架，造成天花板、牆面有孔洞及破損，及電線、插座損壞，依系爭房屋之性質，已非屬合於租賃物之性質及約定方法使用收益所造成之

自然耗損及折舊，即被告所為拆除有違其承租人之注意義務，自有過失，應負損害賠償責任。被告雖抗辯其無回復原狀義務云云，然原告所主張者係因被告拆除時之故意、過失所致系爭房屋之損害，而依侵權行為及租賃之法律關係請求之，並非依系爭租約請求回復系爭房屋之原狀，其抗辯尚非可採，證人林宗翰縱證稱係依原告指示拆除乾淨等語，亦難為有利於被告之認定。

4、又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條定有明文。本件系爭房屋之天花板、牆面、電線、插座因被告之拆除而有損壞，業經認定如上，足認原告已證明受有損害。惟核原告所提出之單據（南院卷第77頁、本院卷第23頁），其修繕項目並非僅限上開損害，且毀損之天花板（含拆除之輕鋼架）、牆面、電線、插座等並非新品，而係已使用相當之年限，應扣除折舊等一切情況，本院認此部分所受損害額以80,000元計算較屬適當。是原告請求被告賠償80,000元，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據。

四、綜上，原告主張依租賃契約及侵權行為法律關係請求被告給付80,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年9月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　12　　日

臺北簡易庭　法　官　蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按

他造當事人之人數附繕本；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　12　　日

書記官　林家鋐