

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第628號

原告 張瑞珊

訴訟代理人 蔡孟潔律師

被告 林秉昆

上列當事人間請求損害賠償事件，經原告提起刑事附帶民事訴訟，由本院刑事庭裁定移送前來（112年度附民字第248號），本院於民國113年11月11日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣50,000元，及自民國113年11月12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百分之3，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣5萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。經查，本件原告起訴時原請求被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1,749,308元，及自起訴日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（附民卷第7頁），嗣原告之訴迭經追加（原告於民國112年8月4日追加請求律師費，附民卷第57頁）、減縮，復於113年11月4日擴張應受判決事項之聲明，最後訴之聲明為：被告應給付原告1,978,086元，及自113年11月12日起至清償日止，按週年利

01 率百分之5計算之利息（見本院卷第137、143頁），核屬擴
02 張、減縮應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實同一，依
03 上開規定，應予准許。

04 貳、實體部分

05 一、原告主張：

06 (一)被告於104年6月7日向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○
07 路00○0號13樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契
08 約書（下稱系爭租約，兩造租賃契約範圍尚包括1機車車
09 位），約定租期自104年6月10日起至105年6月9日止，每月
10 租金為12,500元，且應於每月10日前繳付租金，105年6月9
11 日租期屆滿後續租1年，租期至106年6月9日屆滿，兩造未再
12 訂立新租約，其後因被告積欠房租、水電等費用，且未交還
13 系爭房屋及鑰匙、磁扣等物，原告向本院提起遷讓房屋等事
14 件訴訟，經本院以109年度桃簡字第1588號民事簡易判決判
15 命被告應遷讓返還系爭房屋、給付積欠租金等費用確定，原
16 告復於110年9月16日依強制執行程序進行點交而取回系爭房
17 屋。

18 (二)詎被告未善盡善良管理人之注意義務保管系爭房屋，竟於承
19 租系爭房屋後起至110年9月16日止之某日，將系爭房屋廚房
20 天花板內之污水管孔蓋轉開，放任水管內之污水漫流，再以
21 破碗盤碎片堵塞廚房流理臺之排水孔，致污水無法排出導致
22 全室積淹水，並破壞廚房之櫥櫃、排油煙機及門框等，致令
23 上開物品損壞、房屋內之電視、電視櫃、壁櫃、桌椅等家具
24 亦因浸泡污水受有污損、發霉而不堪使用，足以生損害於原
25 告。爰依民法第432條、第433條及系爭租約第12條約定，訴
26 請被告賠償如附表各項目所示金額及其法定遲延利息等情。
27 並聲明：如上開變更後訴之聲明所載。

28 二、被告則以：原告並未舉證伊於使用系爭房屋時有何未盡善良
29 管理人之保管義務，且兩造間系爭租約到期後，改為黎氏玄
30 承租系爭房屋並支付租金，被告已非系爭房屋之承租人，故
31 原告請求被告賠償系爭房屋因漏水所生損害應無理由等語。

01 並聲明：原告之訴駁回。

02 三、原告認被告故意毀損系爭房屋，向被告提起刑事毀損告訴，
03 經臺灣桃園地方檢察署檢察官以111年度偵字第33367號向本
04 院提起公訴後，經本院刑事庭以111年度易字第1215號刑事
05 判決認定被告犯毀損他人物品罪，判處有期徒刑5月，經被
06 告上訴後，再經臺灣高等法院以113年度上易字第178號刑事
07 判決改判被告無罪並告確定等情，經本院調取上開刑事案件
08 電子卷證核閱無誤。又系爭房屋為原告所有，並自104年6月
09 10日起出租予被告1年，105年6月9日租期屆滿後續租1年，
10 租期至106年6月9日屆滿，兩造未再訂立新租約，其後因被
11 告積欠房租、水電等費用，且未交還房屋及鑰匙、磁扣等
12 物，原告向本院桃園簡易庭提起遷讓房屋訴訟，經本院桃園
13 簡易庭以109年度桃簡字第1588號民事簡易判決判令被告應
14 遷讓返還系爭房屋、給付積欠租金等費用確定，原告始於11
15 0年9月16日依強制執行程序進行點交而取回該房屋等情，有
16 上開民事簡易判決暨確定證明書、房屋租賃契約書、執行命
17 令、執行筆錄在卷可佐（參見刑事案件110他7277卷第13-4
18 1、99、129-131頁），另系爭房屋之廚房天花板內之污水管
19 孔蓋，經人為方式轉開，致水管內之14樓污水漫流，另廚房
20 流理臺排水孔亦遭放置破碗盤碎片等人為方式堵塞，致污水
21 無法排出，且廚房之櫥櫃、排油煙機及門框等亦經以人為方
22 式破壞，致令上開物品、電視、電視櫃、壁櫃、桌椅等家具
23 均因污水浸泡受有污損、發霉而不堪使用等節，亦有執行筆
24 錄、現場照片在卷可參（參見刑事案件110他7277卷第49-8
25 5、129、131頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

26 四、得心證之理由：

27 原告主張被告未盡善良管理人之注意義務保管系爭房屋，且
28 因被告允許其同居人黎氏玄使用系爭房屋，致系爭房屋受有
29 毀損，致原告需另行支出費用修復，並依民法第432條、第4
30 33條規定及系爭租約第12條約定，請求被告賠償如附表編號
31 第1-8號所示之損害及附表編號第9號所示之律師費等情，為

01 被告否認，並以前詞為辯，是本件應審酌之點應在於：(一)原
02 告依民法第432條、第433條規定請求被告賠償如附表編號第
03 1-8號所示損害，有無理由？若有，金額為若干？(二)原告依
04 系爭租約第12條約定請求被告賠償律師費，有無理由？分別
05 論述如下：

06 (一)原告依民法第432條、第433條規定請求被告賠償如附表編號
07 第1-8號所示損害，並無理由：

08 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
09 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃
10 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物
11 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
12 此限；因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、
13 收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租
14 人負損害賠償責任，民法第432條、第433條分別定有明文。
15 是出租人主張承租人應依上開規定負租賃物之損害賠償責任
16 時，自應就承租人未善盡善良管理人之注意義務，致租賃物
17 毀損，及因承租人允為租賃物使用之第三人致租賃物毀損滅
18 失等事實，負舉證責任。而負舉證責任之當事人，須證明至
19 使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明之責任，
20 苟應負舉證責任之當事人，不能舉證，以證實其主張之事實
21 為真實，即應受不利之認定。經查，原告主張被告應依民法
22 第432條、第433條規定負損害賠償責任，為被告所否認，自
23 應由原告負舉證之責。

24 2.原告雖主張被告未盡善良管理人之注意義務，就系爭房屋毀
25 損應負損害賠償責任等語，然原告因認被告為將系爭房屋廚
26 房天花板內之污水管孔蓋轉開，再以破碗盤碎片堵塞廚房流
27 理臺之排水孔之行為人，而對被告提起刑事告訴後，經檢察
28 官提起公訴後，本院刑事庭雖判決被告有罪，惟被告所涉毀
29 損犯行，業經臺灣高等法院以113年度上易字第178號刑事判
30 決認定原告固曾將系爭房屋出租被告使用，以及系爭房屋依
31 強制執行程序進行點交時，屋內有前述損壞之情形，然並無

01 證據證明被告在系爭租約屆滿後，仍有持續使用系爭房屋進
02 而損壞家具、物品之事實，而改判被告無罪，是被告於系爭
03 租約屆滿後有無繼續使用系爭房屋此一事實，未見原告舉證
04 證明，則兩造間租約屆滿後，被告有無故意毀損系爭房屋或
05 使用系爭房屋時未盡善良管理人之注意義務，即屬可疑。

06 3.此外，系爭房屋自104年6月10日起出租予被告1年，兩造於1
07 05年6月9日租期屆滿後續租1年，租期至106年6月9日屆滿，
08 嗣兩造即未再訂立新租約，原告因被告拖欠租金、水電等相
09 關費用，向本院簡易庭提起遷讓房屋等訴訟，因系爭租約於
10 105年6月9日租期屆滿後，被告並未遷讓返還系爭房屋予原
11 告，且經原告以另案起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意
12 思表示，故系爭租約已於109年8月13日終止等情，業經本院
13 109年度桃簡字第1588號民事簡易判決認定在案。則被告於1
14 09年8月13日起至110年9月16日止之期間，是否有自行繼續
15 使用系爭房屋或允許黎氏玄使用系爭房屋？或被告在保管、
16 使用系爭房屋期間，是否有未盡善良管理人之注意義務等
17 節？均未見原告舉證以實其說，是原告並未舉證證明被告有
18 未盡保管義務之行為，亦未舉證被告有允許黎氏玄使用系爭
19 房屋，而導致系爭房屋毀損，原告本件請求被告負損害賠償
20 責任，自屬無理由。

21 4.況且，被告抗辯：伊向原告租屋後，雖有黎氏玄同住在系爭
22 房屋，後來系爭租約到期後，伊就搬離系爭房屋，改由黎氏
23 玄續租系爭房屋，且黎氏玄也有繼續繳納租金等語。觀諸原
24 告於系爭刑事判決所提出、用以收受租金之土地銀行歷史交
25 易明細資料，可見兩造系爭租約期間共有24筆款項為系爭房
26 屋之租金收入，被告於104年7月10日開始匯付第一筆房租，
27 直至第21筆（106年4月18日）均係由被告使用末五碼31180
28 之帳戶匯入（參見刑事案件本院易字卷第201、221-244
29 頁），於106年5月22日起之第22筆租金、106年7月3日之第2
30 3筆租金，均改由黎氏玄之名義匯入（參見刑事案件本院易
31 字卷第245、247頁），於106年11月16日之第24筆租金則係

01 由吳瑞鴻（黎氏玄之配偶，2人於107年7月結婚，偵卷第145
02 頁）之名義匯入（參見刑事案件本院易字卷第249頁），而
03 上述租金匯款名義人之異動與時間，核與被告所辯其於106
04 年6、7月間搬離系爭房屋之經過無違，且衡諸常情，被告若
05 住在系爭房屋而有持續使用該屋之事實，應無變更匯款帳戶
06 另行借用第三人帳戶支付租金之動機與必要，則被告辯稱其
07 早已搬離該屋、該屋由黎氏玄居住並由黎氏玄支付租金等
08 情，並非全然無據。

09 5.又按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段、
10 定有明文。查系爭租約已於109年8月13日終止乙節，業如上
11 述，原告亦未舉證被告在系爭租約存續期間有何未盡善良管
12 理人之保管義務及系爭房屋毀損是否為黎氏玄所致，則於10
13 9年8月13日後兩造間已無租賃關係存在，斯時被告既非系爭
14 房屋之承租人，自無從令其以善良管理人之注意保管租賃
15 物，是原告於系爭租約終止後仍依民法第432條、第433條規
16 定請求被告給付如附表編號第5-8號所示房租、水費、電
17 費、瓦斯費，自屬無據。

18 (二)原告依系爭租約第12條約定請求被告賠償律師費，為有理
19 由？

20 1.原告主張依系爭租約第12條約定，被告若有違約情事，致損
21 害原告之權益時願聽從原告賠償損害，如原告因涉訴訟所繳
22 納之訴訟費、律師費用，均應由被告負責賠償，故請求被告
23 賠償50,000元，並提出律師費用收據1紙為證（附民卷第69
24 頁），而被告違反租約終止後之返還義務，原告因涉訟支出
25 律師費50,000元，則原告依前開約定，請求被告如數賠償律
26 師費，自屬有據。

27 2.給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。
28 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
29 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債務，
30 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
31 利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據

01 者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第2項、第2
02 33條第1項、第203條分別定有明文。原告請求被告給付律師
03 費50,000元，屬無確定期限之給付，是依前開規定，應自原
04 告催告請求被告負給付責任即民事追加訴之聲明狀繕本送達
05 被告之翌日，起算遲延利息。查本件民事追加訴之聲明狀繕
06 本於113年11月11日送達被告，為被告所不爭執（本院卷第1
07 43頁）。揆諸前揭說明，原告請求被告給付自113年11月12
08 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，自屬有
09 據。

10 五、綜上所述，原告依據兩造間之系爭租約第12條約定，請求被
11 告律師費50,000元，及自113年11月12日起至清償日止，按
12 年息百分之5計算之利息，為屬有據，應予准許。逾此範圍
13 之請求，則屬無據，應予駁回。

14 六、又本件原告勝訴部分，本判決命被告給付之金額未逾50萬
15 元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣
16 告假執行。並依職權宣告被告得為原告預供擔保後，得免為
17 假執行。另原告固聲明願供擔保請准宣告假執行，惟此部分
18 聲請僅係促請法院職權發動，本院無庸為准駁之裁判。至原
19 告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依附，併予
20 駁回。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院審酌後核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此
23 敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
26 民事第二庭法 官 李思緯

27 正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
31 書記官 蕭竣升

01
02

附表

編號	請求項目	請求金額 (新臺幣/元)	備註
1	房屋裝潢拆除、機電、衛浴設備、泥作、木作、油漆、廚具、雜項等工程	1,160,494元	
2	冷氣設備	150,600元	
3	家具	127,800元	
4	窗簾	29,000元	
5	房租	450,000元	110年9月起至113年9月止
6	水費	1,272元	109年8月14日起至111年12月止
7	電費	4,871元	109年8月14日起至111年12月止
8	瓦斯費	4,049元	109年8月14日起至111年12月止
9	律師費	50,000元	
合計：1,978,086元			

03