

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第2660號

原告 呂清呈
訴訟代理人 李淑慧
被告 捷立設計有限公司

兼

法定代理人 王道德

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年3月3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、本件被告經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到
場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告於民國102年10月1日與被告捷立設計有限公
司、王道德就新北市○○區○○路○○○巷○○號1樓房屋（下稱
系爭房屋），簽訂租賃契約，租賃期間為102年10月1日至10
5年4月1日止，每月租金新臺幣（下同）16,000元，1次給付
租金48,000元，被告另有繳付押租金48,000元（下稱系爭租
約），被告原預計於106年年底搬離系爭房屋，然迄至107年
2月15日始正式搬離系爭租屋，被告尚積欠2個月租金未付；
被告另打掉系爭房屋原有之和室、廚具及客廳，需賠償原告
修繕費用280,600元，另應賠償原告更換屋頂排水管費用30,
000元、給付原告水電費1,419元、修鎖費2,300元。爰依系
爭租約第11條之約定，請求被告賠償損害等語，並聲明：被
告應給付原告260,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告則稱：系爭租約第10條第2項明確約定返還房屋時係依
現況交屋；原告主張被告迄至107年2月始搬離系爭租房屋，
被告應賠償原告修繕等費用合計260,000元等節，均經本院

01 以107年度板小字第1397號、107年度小上字第182號判決認
02 定原告之主張無理由，原告復未提出新事證，應予駁回等語
03 ，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 四、法院之判斷：

05 原告主張被告於102年10月1日向原告承租系爭房屋，並簽訂
06 系爭租約乙情，業經提出系爭租約為證，且為被告所不爭執
07 ，堪信為真。至原告請求被告給付107年1月至2月租金、水
08 電費1,419元，並賠償原告和室、廚具及客廳修繕費用280,6
09 00元、更換屋頂排水管費用30,000元、修鎖費2,300元等節
10 ，則為被告所否認，經查：

11 (一) 按主張抵銷之請求，其成立與否經裁判者，以主張抵銷之額
12 為限，有既判力，民事訴訟法第400條第2項定有明文。查被
13 告前向原告請求返還押租金，原告於該案審理中就被告積欠
14 原告107年1月至2月租金32,000元、和室、廚具回復原狀費
15 用480,000元、更換屋頂排水管費用30,000元提出抵銷抗辯
16 ，經本院以107年度板小字第1397號判決認定原告未舉證被
17 告於107年1月至2月間仍占有系爭房屋、且未舉證證明回復
18 原狀費用480,000元、所提估價單無足證明排水管之損失係
19 被告承租時所損壞，故原告所為前揭抵銷抗辯均無理由，原
20 告不服提起上訴，經本院以107年度小上字第182號判決駁回
21 上訴確定在案等節，此有上開民事判決在卷可稽，復經本院
22 調閱上開民事卷宗核閱屬實，揆諸前開規定，原告就上開經
23 法院審理後駁回之抵銷主張，於本案復對被告為同一請求，
24 為不合法，應予駁回。

25 (二) 另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任
26 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。另按承租人應以善良
27 管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅
28 失者，應負損害賠償責任，系爭租約第11條亦有約定。查原
29 告請求被告給付水電費1,419元、修鎖費2,300元，然未據提
30 出任何證據證明之，要屬無據，而不可採；原告另請求被告
31 賠償系爭房屋客廳修繕費用，固提出估價單為佐，然上開估

01 價單不足以證明其上所載之落地門5光玻璃、玻璃門、大理
02 石櫥櫃之損害均係被告承租期間未盡善良管理人注意義務所
03 致損害，原告據此請求被告賠償損害，亦屬無憑。

04 五、綜上所述，原告依系爭租約第11條之約定，請求被告給付26
05 0,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
06 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
08 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 中 華 民 國 109 年 3 月 27 日
10 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
11 法 官 施函好

12 以上為正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 109 年 3 月 27 日
17 書記官 吳昌穆