

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

108年度板簡字第988號

原告 劉志方

訴訟代理人 江光芬

被告 廖素蓮

訴訟代理人 林孟萱

被告 林群評

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，於民國108年9月5日經言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）緣被告廖素蓮邀同連帶保證人即被告林群評與原告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），承租原告所有門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○○號四樓之房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租賃期間屆期日為民國108年4月15日，每月租金為新臺幣（下同）14,500元，押租金35,000元。惟被告於使用房屋期間，造成外陽台斑駁滲漏、浴廁及馬桶漏水，室內冷氣機亦會漏水。系爭房屋客廳屋頂燈管照明亦遭破壞，地上之磁磚龜裂，廚房地磚隆起等情，兩造系爭契約已有約定系爭房屋如有損害，由租賃方即被告廖素蓮負責修繕等，原告為本件修復房屋爭議曾聲請調解，惟被告均置之不理。故請求被告賠償牆壁防水工程及屋頂、陽台漏水修繕工程、客浴防水工程及裝潢工程（含地面地磚重鋪、大理石材門檻、加裝淋浴門檻、天花板施作、抽風機、天花板LED崁燈、衛浴設備還原工程、保護工程等）、毀壞設備換新（包含門扇腐蝕換新、浴廁水管破裂修繕）及油漆工程（包含臥室斑紋去除工程）、將廚房隆起地磚重鋪費等之費用總計195,000元，而原告僅請求被告賠償160,000元。為此，爰依租賃契約之法律關係提起

01 本訴，並聲明：被告應給付原告160,000元及自起訴狀繕
02 本送達被告翌日起算至清償日止，按年息百分之五計算之
03 利息，並願供擔保，請准宣告假執行。

04 (二) 對於被告抗辯之陳述：

- 05 1.被告提出之照片內容不實。
06 2.被告帶刀辦移交，縱使被告收到兩個月押租金及不交違約
07 金14,000元，淨賺42,000元，因原告被脅迫，被告不視為
08 有效取得。
09 3.非經原告授權搬走木架床、彈簧床、廚房流理台計30,000
10 元。
11 4.四台冷氣機無法運轉，修理費15,000元。
12 5.廁所滲漏修理費55,000元。
13 6.客廳燈泡修理費15,000元。
14 7.被告遺留物品清運費1,000元。
15 8.氣離子及輻射檢測費8,000元，被告應負擔一半即4,000
16 元。
17 9.廚房地板隆起地磚重鋪費55,000元。
18 10.室內全部油漆費用25,000元。
19 11.簽約時雙方約定所謂之人為破壞或人為損壞，其意思係指
20 使用不當。

21 二、被告廖素蓮以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回，訴訟
22 費用由原告負擔。

- 23 (一) 被告廖素蓮向原告承租系爭房屋十五年，承租當時仍有前
24 房客，被告廖素蓮搬進去時尚先自行整理系爭房屋，被告
25 廖素蓮均係保持原來房屋狀況，並未予以破壞。油漆之部
26 分，承租15年來原告均未曾維修，浴室亦未損壞。廁所漏
27 水之部分，原告已經通知樓上住戶修理完成，並無漏水問
28 題，但原告仍要修繕，原告自己要出賣房子整修房屋才將
29 此帳算到被告廖素蓮身上，並不公平。況被告廖素蓮交還
30 系爭房屋時，屋主已經簽給被告廖素蓮，完成點交，如未
31 看清楚，為何原告會交還押租金，且原告所提出之照片很

01 多均非系爭房屋之照片，當初已經將房子清理乾淨並給屋
02 主檢查過。

03 (二) 原告表示被告拿刀子向其拿取押金，此並不實在。至原告
04 提出之三把刀之照片，該三把刀係被告於交屋時忘記一併
05 帶走所留下。押租金於原告本人與被告廖素蓮進行交屋時
06 ，即已交代清楚了，原告本人表示原告訴訟代理人已經那
07 麼老了，不要再跟其囉唆，原告本人已經講好會退還給被
08 告廖素蓮，且被告廖素蓮也已經拿到了扣還之押租金。

09 (三) 被告廖素蓮向原告租了十五年，原告說五年前修理之事情
10 ，乃係樓上裝修漏水，由樓上叫人修，原告有沒有花錢被
11 告廖素蓮並不知道。

12 (四) 原告本人跟被告廖素蓮交屋已經確認，係原告訴訟代理人
13 一直要告人，原告本人不知道原告訴訟代理人有起訴被告
14 廖素蓮。

15 三、被告林群評則以下列陳詞置辯，並聲明：原告之訴駁回，訴
16 訟費用由原告負擔。

17 (一) 系爭契約有約定人為破壞才須由被告修繕，但原告所主張
18 之項目均非被告等人所破壞，而係自然而生之損壞。壁癌
19 之部分，並非被告破壞而係自然產生。原告所主張之廁所
20 、後陽台漏水部分，乃係樓上造成，業經維修，如仍漏水
21 情形，被告之水費帳單應該會爆增，依照民法第429條之
22 規定，租賃屋之修繕，應由出租人負責。被告廖素蓮向原
23 告承租系爭房屋15年，原告未曾油漆、維修過，且被告亦
24 曾告知原告關於水、電線路不會亮之事，然原告均未去修
25 理，詎原告於兩造系爭契約到期後竟要求被告等人賠償。
26 再者，原告所主張之樓梯粉刷、陽台粉刷，均屬原告之前
27 提告樓上房客，拿了錢後又算到被告頭上之項目，原告所
28 提出之估價單很多均屬造假，108年3月2日被告等人仍
29 居住在系爭房屋，並無任何人員前來估價。況原告所提出
30 之照片很多均非系爭房屋之照片，被告在系爭房屋居住15
31 年，難道還須整修完畢再交還原告？。

01 (二) 原告所述壁癌部分係因長期滲漏水造成，被告林群評自己
02 都會去整理，水電之部分因為房子已經30幾年老舊，電路
03 本來即有問題，電燈壞掉部分，被告亦曾反應過要修理，
04 原告卻不修理，於被告搬走後始指摘係被告用壞，電線插
05 座地方因為老舊而融化，被告林群評曾請人更換，亦未告
06 知原告。地板隆起之部分，社區每戶之地板均有隆起之現
07 象，並非被告造成，樓下三樓住戶亦有向被告說明其地板
08 有隆起，被告亦曾聽聞許多鄰居表示很多住戶地板隆起。
09 至於水管漏水之部分，實際上並無漏水，被告於三月間有
10 聲請調解，原告從頭到尾跟本沒看過房子，原告只是想要
11 向被告要錢。

12 (三) 原告表示被告將很多家具搬走，如床墊、床組、瓦斯爐，
13 但其實原告原本租給被告時根本沒有該等家具。原告主張
14 被告將其流理台搬走，但原告所提出之照片內即有流理台
15 ，被告並未將之搬走。原告另表示於被告搬走時電燈損壞
16 ，然事實上於被告搬走時，電燈仍完好，況燈泡價值150
17 元，原告卻報價12,000元，殊非實在。

18 (四) 系爭租約記載房屋如有人為破壞或人為損壞，始應由承租
19 人負責修繕，被告並無故意破壞，自無須負此修繕義務。

20 四、本院之判斷：

21 (一) 原告主張被告於承租系爭房屋期間造成屋內相關設備之損
22 害，依系爭契約第13條、約定事項第2點之約定，應賠償
23 原告160,000元之事實，固據其提出房屋租賃契約書、約
24 定事項、估價單、照片、工程報價單、工程承攬合約書、
25 厚昇工程顧問有限公司材料實驗室硬固混凝土中水溶性氯
26 離子含量測試報告、輻射偵測證明等件為證，惟為被告等
27 所否認，並以前詞置辯。是本件所應審酌者厥為：被告是
28 否有原告所主張之人為損害或破壞系爭房屋，以及持刀脅
29 迫之事實？經查：

30 (1) 按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益，無約定
31 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人應

01 以善良管理人之注意，保管租賃物。承租人違反前項義務
02 ，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之
03 方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或
04 毀損者，不在此限。民法第438條第1項、第432條第1
05 項前段、第2項定有明文。又「乙方（即被告廖素蓮）應
06 以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天災地變等不可
07 抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償
08 之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方（即原告
09 劉志方）負責修理，房屋經租方久住，如果人為損壞，由
10 租方負責修繕。」、「屋內如有人為破壞，須由租方（乙
11 方）負責修妥含附著物完整歸還屋主。」系爭契約第13條
12 、約定事項第2點亦有明文。依此規定，承租人應依約定
13 方法為租賃物之使用收益，而承租人訂立租約之目的，既
14 在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契
15 約目的之方法，使用、收益租賃物之義務。再按「出租人
16 應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於
17 租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。」
18 、「租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出
19 租人負擔。」民法第423條、第429條第1項定有明文，
20 是以出租人既以租賃物提供使用而收收租金利益，即應有
21 保持合於約定使用、收益之狀態之義務，若租賃物於正常
22 使用下，發生不合於使用收益之狀態，原則上應由出租人
23 負擔修繕費用，不能要求承租人負責修繕，因此在租約終
24 止時，承租人所應回復原狀之範圍，即不包含本應由出租
25 人負責修繕之範圍，況且，房屋及附屬設備、裝潢、傢俱
26 隨著時間之經過及日常生活之使用，本即有折舊及自然耗
27 損之問題，是以承租人之回復原狀義務，並非租賃物之原
28 來狀態，而係應有狀態，應將簽約後因時間或使用之變動
29 情況考慮在內。末按當事人主張有利於己之事實者，就其
30 事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文，出租
31 人主張承租人應負侵權行為損害賠償責任，自應由其就此

01 利己事實負舉證之責。

02 (2) 茲就原告請求被告賠償牆壁防水工程及屋頂、陽台漏水修
03 繕工程、客浴防水工程及裝潢工程（含地面地磚重鋪、大
04 理石材門檻、加裝淋浴門檻、天花板施作、抽風機、天花
05 板LED崁燈、衛浴設備還原工程、保護工程等）、毀壞
06 設備換新（包含門扇腐蝕換新、浴廁水管破裂修繕）及油
07 漆工程（包含臥室斑紋去除工程）、將廚房隆起地磚重鋪
08 費等之費用共計160,000元部分是否有理由，逐一審酌如
09 下：

10 1. 牆壁防水工程及屋頂及陽台漏水修繕工程部分：

11 依原告所提之上開照片，可知系爭房屋牆壁確有黑色汗
12 漬及斑點，惟此僅可證明原告所有之系爭房屋有屋頂滲
13 漏之損害，原告雖主張此部分係因被告使用系爭房屋，
14 導致漏水損害云云，然系爭房屋之屋齡已三十餘年，被
15 告已承租使用十五年餘，此為兩造所不爭執，衡以房屋
16 滲漏水之現象，發生於老舊房屋，此世所常見，尚難遽
17 認屬於被告未依租賃物之性質而為一般使用所造成之損
18 害，且原告復未舉證證明係出自原告之破壞行為所致
19 ，揆諸前開說明，此部分原應由出租人即原告負責修繕
20 ，是原告此部分請求，尚屬無據。

21 2. 客浴防水工程及裝潢工程部分：

22 依原告所提出之上開照片，僅有整理過後之浴廁照片，
23 尚不足以證明受有何損害。再者，依被告庭呈之兩造不
24 爭執之交屋情形照片（參本院108年7月8日言詞辯論
25 筆錄第3頁），牆壁上確有小黑點及牆面磁磚縫隙有白
26 化情形，惟被告廖素蓮向原告承租系爭房屋已長達15年
27 餘，難免因日常生活之使用而造成部分污垢及磨損，合
28 乎於正常使用之方式，顯為自然耗損，且依照片所示之
29 其他部分，尚無法看出有重新裝潢之必要，又原告復未
30 舉證證明係出自原告之破壞行為，揆諸前開說明，此
31 部分原應由出租人即原告負責修繕，是原告此部分請求

被告賠償客浴防水工程及裝潢工程之費用，尚非有據。

3.設備換新部分：

原告主張被告使用系爭房屋期間，因滲漏水導致門扇遭腐蝕，且浴廁水管破裂須進行修繕等情，然依原告所提出之上開照片所示，僅能證明牆面斑駁呈現灰色狀、管線有脫落等情形，惟未據原告就此部分之主張為說明，亦無法率加認定屬於被告以人為破壞或人為損壞之方式造成，且原告既主張此係因滲漏水導致，則顯非屬被告未依租賃物之性質而為一般使用所造成損害，原告復未提出相關證據以實其說，參諸上開見解，原告請求設備換新之部分，亦屬無據。

4.油漆工程部分：

原告雖主張系爭房屋經重新粉刷，全部油漆費用25,000元，應由被告負擔之事實，惟依原告所提出之上開照片，可知部分牆壁固有灰色斑駁、黑色污漬及斑點，然參諸兩造之租賃關係存續期間已達15年，隨著時間之經過及日常生活之使用，牆面多有斑駁、泛黃及汙漬之情形，顯係因日常生活使用所致之自然耗損，是以原告就此部分主張係因被告人為所導致，即應就此有利於己之事實負舉證之責，而原告並未提出其他積極證據供本院審酌，揆諸前開見解，原告此部分之主張，應屬無據。

5.搬走臥室床墊、床組、廚房流理台、瓦斯爐部分：

原告主張被告未經授權而搬走臥室床墊、床組、廚房流理台、瓦斯爐等語，惟此已為被告所否認，並提出交屋之照片為證，且依原告提出之上開照片，其中廚房之照片部分，其內亦有流理台擺設於廚房之畫面，而原告又未能提出其他證據證明以資證明，是原告此部分之主張，並無足採。

6.廚房隆起地磚重鋪部分：

原告主張因被告之使用不當導致廚房地板隆起，其委請人員將地磚重鋪，費用55,000元，應由被告負擔等情，

01 惟為被告所否認，並辯稱：關於地板隆起之部分，社區
02 每戶之地板均有隆起之現象，並非被告造成，樓下三樓
03 住戶亦有向被告說明其地板有隆起等語。經查，社區其
04 他住戶之屋內均有地板隆起之情狀，此亦為原告所不爭
05 執（參本院108年9月5日言詞辯論筆錄第2頁），可
06 認此乃係一般房屋在長期使用下，因熱脹冷縮或其他物
07 理現象所生，並非系爭房屋所獨有，是原告主張係被告
08 之使用不當所導致，容屬無據。

09 7. 四台冷氣機無法運轉，修理費15,000元部分：

10 原告主張有四台冷氣機因被告之因素導致無法運轉，修
11 理費15,000元，應由被告負擔等情，惟遭被告否認，自
12 應由原告就此有利於己之事實負舉證之責，惟查，原告
13 未能舉證以實其說，是原告此部分之主張，即屬無據。

14 8. 客廳燈泡修理費15,000元部分：

15 原告主張客廳燈泡損壞，修理費15,000元，應由被告負
16 擔等語，惟為被告所否認，並辯稱：搬走時電燈好好的
17 ，而且燈泡一個150元，原告報價12,000元，根本不實
18 在等語，此部分自應由原告就此有利於己之事實負舉證
19 之責，惟查，原告未能舉證以實其說，是原告此部分之
20 主張，即屬無據。

21 9. 被告遺留物品清運費1,000元部分：

22 原告主張被告有遺留物品客，經原告請人清運，費用1,
23 000元，應由被告負擔等語，惟遭被告否認，自應由原
24 告就此有利於己之事實負舉證之責，惟查，原告亦未能
25 舉證以實其說，是原告此部分之主張，即屬無據。

26 10. 氯離子及輻射檢測費8,000元，被告應負擔一半即4,000
27 元部分：

28 原告主張其請人測試氯離子及輻射檢測費計8,000元，
29 固據其提出上開厚昇工程顧問有限公司材料實驗室硬固
30 混凝土中水溶性氯離子含量測試報告及輻射偵測證明等
31 件為證，惟查，此部分之檢測，經核其性質，尚非屬被

告因系爭租約終止而返還租賃房屋之附隨義務，而為原告自己委請專人前來進行測試，要與被告無關。且上開檢測之項目為硬固混凝土中水溶性氯離子含量及有無輻射異常情形，此均與被告如何使用系爭房屋及使用項目無涉。是原告請求被告負擔檢測費用一半即4,000元，核屬無據。

11. 至於原告另主張被告庭呈之照片內容不實，被告帶刀辦移交，縱使被告收到兩個月押租金及不交違約金14,000元，淨賺42,000元，因原告被脅迫，被告不視為有效取得之事實，惟此遭被告否認，並辯稱：原告所述被告拿刀子向其拿押租金並不實在，原告提出之三把刀之照片係被告交屋時拿出來放著後忘記帶走，押租金係原告於與被告交屋時，已經交清楚了，且被告也已經拿到了扣還之押金等語。經查，依吾人一般社會生活經驗，房客於返還租屋搬遷時，難免有遺忘部分物品而未一併攜離之現象，本件被告於搬遷時忘記將其所有之上述三把刀帶走，衡情亦非不可能。且倘被告果真有持刀脅迫原告交出押租金，何以事後仍將該三把刀仍遺留現場而供為原告之證據而持以對己進行上述指摘？此反而有悖常情。原告主張被告未將三把刀帶走乙節，即屬被告持刀脅迫原告，此與社會常理容有不符。況被告遺留上開三把刀於系爭房屋，核與所謂持刀脅迫情節有異，而原告亦無證據證明被告有持刀脅迫交付押租金之事實，應認原告此部分主張，要無足採。

12. 原告主張被告收到兩個月押租金及不交違約金14,000元，淨賺42,000元，因原告被脅迫，被告不視為有效取得等語，惟查，按租賃契約訂有押租金之約定，重在擔保承租人就租金及其他損害賠償債務之履行，是其約定應係一種物的擔保，並附隨於租賃契約之從契約，而與租賃契約本身有密不可分之關係（參見〈81〉廳民一字第00000號法律問題研究意見）。準此以觀，押租金契約

01 係租賃契約之從契約，主契約消滅，從契約才會因此消
02 滅。系爭租約業已因兩造終止而消滅，其押租金契約亦
03 因租賃契約消滅，隨之消滅，原告既已返還押租金予被
04 告，即應認為被告已無積欠原告任何租金及其他損害賠
05 償債務，否則，原告斷無將押租金返還被告之可能。是
06 原告既無證據證明其受被告脅迫而返還系爭押租金，其
07 前述主張亦無足採，併予敘明。

08 13.綜上所述，原告主張依系爭契約第13條、約定事項第2
09 點之約定內容，請求被告等賠償原告160,000元，要屬
10 無據。

11 (二)從而，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付160,00
12 0元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起算至清償日止按年
13 息百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之請
14 求既已駁回，其假執行之聲請已失所附麗，不予准許，併
15 予駁回。

16 (三)本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之
17 證據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論
18 駁，併此敘明。

19 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 108 年 9 月 23 日
21 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
22 法 官 郭光興

23 以上正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本庭（新北市○○區○
25 ○路○段○○巷0號）提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣
26 示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書
27 （須附繕本），未依上揭期間補提合法上訴理由者，法院得逕以
28 裁定駁回上訴。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判
29 費。

30 中 華 民 國 108 年 9 月 24 日
31 書記官 劉芷寧

