臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第274號

原　　告　王正男
訴訟代理人　王春梅
被　　告　鋐錕實業股份有限公司
法定代理人　詹金塗
訴訟代理人　黃森輝

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國108 年12月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣貳拾貳萬零玖佰貳拾參元，及自民國一0七年十二月十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣貳拾貳萬零玖佰貳拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款分別定有明文。本件原告起訴時原聲明請求：（一）被告應賠償原告新臺幣（下同）50萬元，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；（二）被告應自民國107 年9 月5 日起按月給付原告18,000元，至回復原狀為止（三）願供擔保請准宣告假執行。嗣於本院108 年12月3 日言詞辯論期日擴張訴之聲明為：（一）被告應給付原告564,000 元及其中50萬元自起訴狀繕本、5 萬元自追加起訴狀繕本、14,000元自108 年10月17日送達翌日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；（二）被告應給付原告200,400 元及108 年8 月15日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利

息；（三）被告應給付原告40,200元及108 年10月21日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息；（四）願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第321 頁），核與前揭規定相符，自應准許。

二、原告主張：被告自98年9 月5 日起向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○ 號建物4 層樓全部（下稱系爭房屋），約定每月租金18,000元，兩造最後一次簽署之租賃契約期間自106 年9 月5 日至107 年9 月4 日止（下稱系爭租約），被告於訂約時繳納36,000元作為押租保證金。系爭租約第6 條約定，於租期約屆滿時，被告應將系爭房屋回復原狀交還原告，系爭租約第11條約定承租人使用系爭房屋應盡善良管理人之注意義務，而租賃期間原告因信任被告，故未至系爭房屋查看，直至系爭租約107 年9 月4 日終止，兩造於同日會同點交系爭房屋時，原告始發覺系爭房屋遭全面性破壞，污損不堪，遭破壞及污損之詳細狀況如附表一「系爭房屋污損情況」所示（以下合稱系爭污損），致原告為修繕系爭毀損需支出如附表二編號（一）所示之修繕及清潔費用，原告自得請求被告賠償共計514,000 元。系爭租約簽訂之初，原告即將系爭房屋鑰匙交予被告負責接洽之員工黃小姐，嗣系爭租約於107 年9 月4 日租期屆滿，惟被告遲未返還系爭房屋前門鑰匙（被告於法院履勘當日始返還），且未將置於系爭房屋之洗衣機搬離（係經法官諭知後被告始將洗衣機搬離），然系爭租約既已終止，被告未返還鑰匙、未將洗衣機搬離等，即屬無權占用系爭房屋而受有利益，致原告無法出租系爭房屋而受有如附表二編號（二）所示相當於租金之損害，則原告自得請求被告負賠償責任。再者，被告於107 年11月14日另行向本院起訴請求原告返還押金36,000元，然另案之當事人、訴訟標的均與本件相同，被告違反重覆起訴禁止原則，令原告莫名挨告，已侵害原告之人格權及名譽甚深，原告自得請求被告賠償非財產上之損害5 萬元。為此，爰依民法第432 條、第437 條、第455 條、第179 條、第195

條、第196 條、系爭租賃契約之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：如前揭變更後之聲明所示。

三、被告則以：被告為提供外派員工住宿使用，向原告承租系爭房屋，期間自98年9 月5 日起迄至107 年9 月4 日止，每年租賃契約終止前另行簽訂下年度租賃契約，達9 年之久，系爭房屋為25年之老舊建物，系爭污損皆為正常使用後可能發生之情況，而原告非交付新品之電冰箱、櫃子或冷氣等，被告於租賃期間均正常使用，原告主張系爭房屋毀損乃歸責於被告不當使用，應由原告負舉證責任。原告請求系爭房屋毀損之回復費用，性質係請求承租人賠償物因毀損所減少之價值，修復費用自應計算折舊。又系爭租約簽訂之初，原告即向被告稱其無鐵捲門之鑰匙，被告乃自行請鎖匠配置，而被告於點交後即未再進入系爭房屋。至於洗衣機，被告曾詢問員工，洗衣機並非被告所有，且被告已於108 年10月20日將洗衣機搬離，並無無權占有之情形，原告請求被告給付該部分相當於租金之不當得利，亦無理由。被告另行起訴請求返還押金36,000元之案件，亦已經撤回，惟原告既未返系爭房屋之押金，則被告如需負損害賠償責任，亦得以押租金抵銷等語置辯，並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利益判決，願供擔保請准供擔保免予假執行。

四、兩造不爭執事項：

（一）被告向原告承租稱系爭房屋，每月租金18,000元，租期自98年9 月5 日至107 年9 月4 日止。

（二）冷氣窗口玻璃片費用2,500 元應由被告負擔，被告不爭執。

（三）原告訴訟代理人王春梅（即原告胞姐）與被告人員陳○程於107 年9 月4 日曾共同查看系爭房屋狀況。

五、兩造爭點及本院之判斷：

（一）原告請求被告賠償修繕、清潔系爭房屋之費用，有無理由？如有，金額應為若干？

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；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第432 條、第455 條分別定有明文。所謂對於租賃物之「保管」，解釋上應視租賃物之內容、種類與性質而定，其可能包括對於租賃物之保護、照顧、管理、清潔之維持與必要之保養等。例如對於承租房屋之必要打掃與垃圾清運、逢豪雨或颱風時應關閉可能吹進風雨之窗戶均屬之。又所謂回復原狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，即租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則等，而非回復租賃物之原有狀態。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條亦有明文規定。

2.經查，原告主張系爭房屋有如附表一所示之系爭汙損情形，業據其提出現場照片、錄影光碟為憑，並經本院至現場履勘確認無訛。原告主張系爭房屋出租予被告時乾淨無暇，並提出系爭房屋租賃前之照片為佐（見鳳簡卷第14頁至第16頁），被告則否認該照片之拍攝日期與地點，辯稱無從以此證明承租系爭房屋時之狀態為何。是此部分本應由原告負舉證之責，然審酌原告於98年9 月5 日即將系爭房屋出租被告，迄今已有10年之久，而電腦檔案之建立或修正時間，亦有經修改之可能，更因無從再檢驗該等照片拍攝日期或地點，則強令原告再舉其他事證證明98年間交付系爭房屋之照片，顯有失公允。是原告固未能舉出其他證據證明98年出租系爭房屋時之狀態，然如原告出租時系爭

房屋有原告所提出之照片或影片所示之髒汙情形（即鳳簡卷第14頁至第17頁、審訴卷第34頁至第39頁、本院卷第75頁光碟），或為本院履勘時所見之污損狀態，若非給予極低之租金優惠或另有何特殊事由，殊難想像有承租系爭房屋之可能，而審酌系爭房屋點交後之屋況，除地板、廚房有多處髒汙及灰塵外，各間浴室亦均有地板嚴重髒汙，且馬桶黃垢嚴重堆積之情形，應可認係長期均未進行清潔所致，勘認被告對於系爭房屋，並未盡其善良管理人之注意義務，對系爭房屋為保護、照顧、管理、清潔之維持與必要之保養，則被告所交還之狀態顯非系爭房屋之應有狀態甚明。是原告依民法第432條、第455條之規定，就系爭污損請求被告以下列所示金錢賠償之方式以代回復原狀，即屬有據，茲就原告請求之項目說明如下：

（1）電冰箱清理費4,500 元部分

①原告起訴時主張電冰箱外殼油漬、內部惡臭、層架堆積油垢，請求被告賠償冰箱清理費用4,500 元，而提出電冰箱照片為證（見鳳簡卷第14頁上方左圖）。本院向原告確認此部分請求內容為何，經原告訴訟代理人當庭陳稱該冰箱尚可使用，其係請求4,500 元之清潔費等語，有本院108年6 月4 日言詞辯論筆錄可考（見本院卷第111 頁）。而本院108 年8 月14日至系爭房屋履勘時，以目測方式檢視該冰箱，亦認該冰箱功能尚可使用，僅係外觀與內側層板、抽屜、置物架均有油汙，有當日履勘筆錄在卷可佐（見本院卷第207頁），則系爭冰箱確有髒汙待清理一節，已可認定。被告顯未盡其就該冰箱之保管、清潔義務，亦未於返還原告時將冰箱完成基本之清潔回復應有狀態，則依前述，原告請求被告給付清潔費用，自屬有據。

②有關清潔費用部分，原告就此部分並未提出相關單據為佐，然參酌原告原主張如委請特〇屋股份有限公司〇〇分公司（下簡稱特〇屋公司）進行居家清潔，每次4小時費用為1,700元計算（見鳳簡卷第33頁下方居家清潔廣告所載

），則本院認原告請求清潔冰箱之費用4,500元顯然過高，應以1小時之清潔時間計算，準此，原告請求被告給付冰箱清潔費用425元（即1,700÷ 4時＝425元/時），為有理由，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

③至於原告嗣於108 年10月14日始主張冷凍櫃邊框出口隔板已毀損，導致冷媒外洩，是該冰箱應予報廢云云，已與前述原告之主張有別，且原告僅提出冰箱照片（見本院卷第275 頁），除無從認定是否確已損壞外，因據被告107 年9 月4 日交還系爭房屋已距1 年之久，亦無從認定損壞是否為被告所致，則原告此部分之主張，自難採憑。

（2）冷氣窗口玻璃片2,500 元

原告主張被告拆除原有冷氣窗口玻璃後並未重新安裝回復，故請求被告賠償冷氣窗口玻璃片2,500 元（計算式：500 元／片x 5 片），業據其提出照片為憑（見鳳簡卷第17頁左側），且為被告所不爭執，此部分之請求，即屬有據。

（3）小櫃子1 台4,599 元

原告主張二樓房間小櫃子桌面上方有白色烙印，且下方木板已有脫落，而請求被告賠償同款櫃子費用4,599 元，並提出照片（鳳簡卷第27頁）及類似款之實木床邊櫃網路購物截圖為據（見審訴卷第27頁），被告則辯稱此乃承租時即有之痕跡等語（見審訴卷第38頁），是此部分自應由原告就交付該櫃子時並無該印痕一節，負舉證之責。又依原告所提出之影片截圖照片可知，雖原告標註該照片為租賃前照片，然該照片所顯示之日期為107 年9 月11日（見本院卷第331 頁左上方照片），已與其所述不合。況桌面上方之白色烙印固然影響美觀，然尚無從認定已影響該櫃子原有功能，亦非不能以其他方式改善，而有購買新品之必要，是原告請求被告賠償購買新櫃子之費用4,599 元，即無理由。另該櫃子桌面底下之木板雖有些許碎裂情形，經本院履勘時確認無訛（見本院卷第209 頁、第213 頁左上

方照片），惟該部分係在桌櫃底下，且依其略微突起之狀況觀之，亦不能排除係因潮濕所產生，尚難認係因被告故意或過失，或就此部分未盡善良管理人維護義務所致，是原告此部分之主張，即難採憑。

（4）三樓浴室重建費用150,497 元

①原告主張系爭房屋三樓浴室門檻破損、浴缸內破洞、水龍頭壁磚破損、玻璃鏡片髒污、馬桶尿垢嚴重，而需整間浴室重建，經特〇屋公司估價需花費150,497 元等節，業據其提出照片及特〇屋〇〇店特別訂購單為據（見鳳簡卷第14頁至第15頁、第28至29頁）。被告對於浴缸係因員工洗澡時不慎採破並不爭執，然對於應負擔之損害賠償金額有爭執（見本院卷第247頁），且辯稱水龍頭牆壁出水，乃係原告派員修繕後未加以回復，並非被告故意或過失所導致。

②而系爭房屋三樓浴室有原告主張之前開污損情形，經本院至現場履勘確認無訛（見本院卷第209 頁、第215 頁至第217 頁），就浴缸破損一事，被告亦不爭執該部分應負損害賠償責任，則審酌該浴室除地板、磁磚、鏡子等有髒汙情形外，門檻磁磚亦已破損，則被告使用該浴室，顯未盡善良管理人之注意，盡其保管之責。又該馬桶雖尚可沖水，然其內黃垢情形嚴重，無從確定能否以清潔方式處理，審酌馬桶乃涉及個人衛生，原告主張該馬桶應予更換，應屬有據，是原告請求被告就三樓浴室重建費用應負賠償之責，要非無據。而原告委請特〇屋公司進行修繕估價，該公司表示其業務內容僅有針對整間浴室進行全面整修，無修繕浴缸或水龍頭等單一項目等語，有本院履勘筆錄可參（見本院卷第211 頁），是原告為修繕浴缸、水龍頭牆面、更換馬桶及修補門檻磁磚，自有需將舊有浴缸及壁磚、地磚打除之必要，是附表三編號1 所示「代收代付衛浴換新修繕費」部分，因特別訂購單中乃註明「浴缸1P-1.3P：舊有磁磚、天花板打除（含沙漿層），設備打除清運，

泥作抹平打底，施工廢棄物清理、工程前防護工程、工程後簡易清潔工程」等，足徵此項目乃屬修繕上開項目所為之必要修繕費用，則附表三編號7 所示地磚、編號13所示壁磚亦同，自均應由被告負擔。另浴缸處之水龍頭因牆面破損而有一併修繕之必要，是附表三編號14所示淋浴用水龍頭、及附表三編號4 所示之一字外牙應為安裝水龍頭之必要零件（惟原告未陳明有需安裝3 個之必要，是應僅以1 個85元計算），均有理由。又地磚打除後本有再重新裝設附表三編號5 所示之地板防臭水門組，一間浴室內通常有2 個排水孔，是原告以2 個計算共236 元，自屬有據。而三樓浴室天花板之燈管無法開啟，有本院履勘筆錄可考（見本院卷209 頁），則附表三編號16所示吸頂燈自屬必要之修繕項目。而上開更換設備中之零件，因係以新品替代舊品，並均屬固定資產耐用年數表第一類第二項號碼為10205 之其他房屋附屬設備，耐用年數為10年，系爭房屋於82年11月11日建築完成，有系爭房屋之建築改良物所有權狀在卷可考（見審訴卷第19頁），自均超過前述10年之耐用年限，則就修繕之零件部分僅得以1/10殘值計算，加計無庸計算折舊之工資（即安裝費）後，原告得請求之總額為76,293元（詳如附表三所示）。

③至於附表三編號2 防水工程、編號3 所示水管路修繕部分，本屬承租人應負責維護之項目，亦無證據可認被告就該部分有故意或過失毀損，或未盡其保管責任致生毀壞之情形，則原告請求被告負擔該等費用，自屬無據。而編號6 所示插座蓋版、編號9 至編號12、編號15、編號20有關臉盆、鏡面及置物架部分，僅有髒汙需清潔，並無全數換新之必要。又原告將浴缸打除後，選擇安裝編號17至編號19之拉軌軌道及浴廉等，乃屬原告自行選擇更新浴室配置方式，自無由被告負擔之理，是原告該部分請求，亦屬無據。

④另被告雖稱水龍頭壁磚破損乃係原告委託他人修繕後未復

原所致云云，然證人即居住系爭房屋之陳○程於本院審理時證稱：伊是住四樓其中1間，退租前僅剩伊1個人住，有聽同事說3樓會漏水，但伊沒有去過，時間與損害內容伊不知情，聽同事說隔壁屋主有叫人來處理，但伊不清楚，沒有參與任何修繕過程等語（見本院卷第147頁至第149頁），及證人即被告經理鄔○錦於本院審理時所證：伊後來才知道三樓浴室曾經發生損壞，後來有問工人，該工人說他自己去隔壁找原告維修，沒有透過公司，工人說修完沒有補回去，到底是誰去找屋主處理伊也不知道等語（見本院卷155頁至第157頁），則依上開證人之證述，均係聽聞他人轉述，而不能證明其等有親自聯繫原告或其代理人進行修繕，是證人陳○程、鄔○錦之證述，均無從證明究係委託何人處置，自難為有利於被告之認定。原告訴訟代理人雖曾陳稱應該是漏水漏到隔壁，隔壁有跟伊抱怨，應該是隔壁動找人來修繕的等語，然此乃是被告先辯稱原告本人前去修繕後，原告訴訟代理人猜測之詞（見本院卷第37頁至第39頁），亦非自認係原告或訴訟代理人曾委請他人修繕，是被告辯稱原告已自認該事實，顯有誤會。

（5）三樓窗簾3,240元/組、四樓窗簾4,450元/組（共7,690元）部分

①原告主張三樓1組窗簾滅失，4樓一組窗簾破損，而請求被告賠償重新裝設窗簾之費用7,690元等情，業據其提出估價單為據（見鳳簡卷第30頁），被告則辯稱承租時即無窗簾云云。而本院至現場履勘時所見，系爭房屋凡有對外窗戶之房間（除後述四樓前方房間外），均有設置花色相同之窗簾，而四樓後方臥室之窗簾破損，四樓前方房間則無窗簾，有本院履勘筆錄在卷可考（見本院卷第209頁至第211頁），堪認原告出租系爭房屋時，每間有對外窗戶之房間均有設置窗簾。則審酌系爭房屋二樓、三樓房間之窗簾均仍正常存在且無破損，僅有4樓後方臥室之窗簾破損，前方房間窗簾佚失，足徵被告對於系爭房屋四樓之窗

簾，亦有未盡善良管理人之保管責任之情形，而原告主張3樓窗簾有1組佚失部分，雖與本院前述情形略有差異，然因4樓前方房間確有1組佚失，是原告此部分之誤載，要不影響其請求。是原告請求共計2組窗簾費用，應屬可採。

②而上開窗簾更換後因係以新品替代舊品，自應計算折舊，而窗簾屬固定資產耐用年數表第一類第二項號碼為10205之其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，如以系爭房屋82年11月11日建築完成時計算，顯已逾耐用年限，僅得以1/10殘值計算，則原告舊窗簾部分僅得請求769元（計算式：7,690× 1/10 ＝769 ）。

（6）頂樓漏水修繕235,200元、及頂樓樓梯間壁癌57,500元部分共計292,700元

①原告主張：鄰居或里長曾向原告抱怨被告公司人員居住期間未將頂樓門關閉，致颱風或下雨天雨水漏進屋內，此係被告公司人員未盡善良管理人之義務導致之損害，被告倘於漏水之初即告知原告，原告自得為及時修繕而不至於導致頂樓漏水情況變得很嚴重，依民法第437條之規定，被告自應負損害賠償責任等語，並提出特○屋公司出具之防水工程報價單為據（見鳳簡卷第31頁），被告則以非其故意或過失所導致，頂樓漏水部分與被告無因果關係，且應該都有把門關起來，但是否有未關閉的情形，無法確定等語置辯。

②按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限。承租人怠於為前項通知，致出租人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害，民法第429條第1項、第437條分別定有明文。經查，系爭房屋四樓後方臥室及走廊部分已有積水，有原告所提出107年

9月11日錄影之影片及截圖照片為憑（見本院卷第336頁至第337頁），本院履勘時除房間與走廊位置有積水外，該房間之天花板甚至有滴水狀況，而該臥室上方所對應之頂樓樓板，亦有積水及地板拱脫情形，以該積水、地板拱脫，及樓梯間壁癌之嚴重情況觀之，若非長時間累積，實無可能形成該狀態，再對比隔壁兩戶頂樓狀況，均有良好維護而無任何積水（見本院卷第217頁至第221頁照片），顯見系爭房屋頂樓亦長期疏於維護。是綜合上情，已足認四樓後方臥室積水來源應來自於頂樓樓板，且早在被告107年9月4日交還前即發生，否則亦無在原告107年9月11日前往系爭房屋錄影即攝得走廊積水之可能。而依前述依民法第429條第1項之規定，就租賃物之修繕應由出租人承擔，而房屋如遇漏水情形，本應由承租人通知出租人處理，以避免漏水情況擴大，況證人陳○程於本院審理時證稱其住在4樓（見本院卷第147頁），證人鄔○錦則證稱每隔1、2週即會去系爭房屋巡視屋況（見本院第153頁），是其二人對於四樓之漏水情形，自無諉為不知之理。而觀證人鄔○錦於本院審理時針對三樓浴室水龍頭牆面破洞部分為何未加以修復部分，乃陳稱：因不妨害使用，已不會漏水等語（見本院卷第155頁至第157頁），就三樓浴缸破損部分，則自承：因可以在浴缸外淋浴，所以沒有聯絡屋主，沒有聯絡屋主部分確實不對等語（見本院卷第157頁）由其上開陳述，可知被告對於系爭房屋之保養、維護始終採取消極態度，遇有應由原告修繕之事項，亦均怠於通知原告，放任損害情況擴大，是原告依民法第437條之規定，請求被告賠償修繕頂樓及樓梯間之費用，自屬有據。

③然按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。重大之損害原因，為債務人所不及知，而被害人不預促其注意或怠於避免或減少損害者，為與有過失。前二項之規定，於被害人之代理人或使用人與有過失者，準用之，民法第217 條定有明文。原告訴訟代

理人於本院審理時陳稱：鄰居有跟里長抱怨被告頂樓門都沒有關，從被告住進來時就這樣，直到里長打給伊，伊才跟被告公司說，伊甚至聽到里長說有颱風時被告員工不再系爭房屋，門沒有關導致雨水都漏進屋內，伊沒有去現場看，伊信任被告會盡善良管理人之注意義務等語（見本院卷第323頁），是依原告訴訟代理人所陳，其早在被告入住系爭房屋後即曾接獲里長通知，而知悉被告頂樓鐵門未妥善關閉，甚至有漏水之虞，是原告訴訟代理人理當積極要求被告處理，並至系爭房屋確認被告處理情形，或是否有漏水而應修繕之情事，惟長達9年期間原告或其訴訟代理人亦均怠於至系爭房屋確認上情，是就頂樓漏水及樓梯間壁癌之損害，原告亦屬與有過失。本院綜合上情，認兩造就該部分應各負50%之過失，則原告就該部分請求被告賠償146,350元（計算式：292,700元÷ 2＝146,350），為有理由，逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

（7）居家清潔工程費27,200 元

①原告主張系爭房屋有系爭污損情形，而有委請清潔公司全戶清掃之必要，並提出特○屋公司居家清潔廣告文宣、友○間清潔有限公司報價單為據（見鳳簡卷第33頁、本院卷第311 頁），被告則以點交時已做過清潔，且法院至現場履勘時距點交迄今已經過一年，情況與當初不同，原告請求之清潔費用太高云云。經查，系爭房屋有系爭污損情形，已如前述，而原告於107 年9 月11日再至現場錄影時，系爭房屋污損情形與本院履勘時所見並無明顯差距，以該髒污程度，被告顯未盡善良管理人之責任負維護、清潔之則，亦未將系爭房屋回復應有狀態，則原告請求被告給付清潔系爭房屋之費用，自屬有據。

②原告原主張委請特○屋公司清節，依該公司計價方式，每次1 人4 小時為1,700 元，而有以16人次清潔之必要；再依原告另出具之友○間清潔有限公司報價單，估計施工天數為3 天，清潔內容亦包含系爭房屋一至四樓之各項清洗

，費用為26,000元（未稅價），則加計5％營業稅後為27,300元，與原告原主張之金額僅差距100元，堪認原告主張系爭房屋之清潔費用為27,200元應屬合理，而無過高之情事，是原告請求被告給付居家清潔工程費27,200元，洵屬有據，應予准許。

（8）四樓馬桶座7,900元。

本院履勘時四樓馬桶有嚴重黃垢，現場檢視時已毀損無法使用，有履勘筆錄及照片在卷可參（見本院第211頁、第217頁），是依該馬桶之黃垢累積之狀況，應係長期均未加以清洗所致，而該馬桶如在租賃期間損壞，本應屬於原告應修繕之部分，惟被告顯然怠於清潔、維護，復未於無法使用時立即通知原告修繕，則原告前揭規定，主張應更換新馬桶，自屬有據。參酌附表三編號8所示之馬桶更換費用為2,179元（計算式：零件5,790元折舊後僅餘殘值579元＋安裝費1,600元＝2,179元），是原告請求被告給付四樓馬桶座2,179元為有理由，逾此部分之請求即屬無據，應予駁回。

（9）燈具備料價款2,414元。

原告主張系爭房屋內多處燈泡損壞而購買2,414元之燈泡及燈管一節，業據其提出107年9月11日錄影影片及照片、特○屋出貨明細單、大潤發商品明細表為證（見本院卷第75頁光碟，第333頁、第334頁截圖照片、鳳簡卷第32頁），本院履勘時檢視，系爭房屋一至四樓確有多處燈管、燈泡無法開啟之情形（見本院卷第207頁至第211頁），顯非正常居住使用之狀態，益徵被告就系爭房屋之燈具，亦怠於維護。而審酌一般燈泡及燈管耐用年限約1至2年，系爭房屋之燈泡及燈管在承租期間應均已逾耐用年限，應以殘值計算，則原告得請求被告賠償1,207元（計算式：計算式：2,414 × 1/2 ＝1,207 ），逾此部分之請求，則無理由。

（10）二樓前端臥室日立牌冷氣維修費用7,500元、二樓後端臥

室日立牌冷氣維修費用6,500 元。

原告主張二樓前後臥室冷氣已損壞，而應支出維修費共計14,000元，業據其提出力○技術服務股份有限公司估價單為據（見本院卷第273 頁），被告辯稱冷氣機是在被告使用範圍內，乃給付租金之使用對價，且原告實際上還沒有更換等語。則本院審酌原告陳稱冷氣買完沒多久即將系爭房屋出租予被告（見本院卷第291 頁），是該冷氣約已使用9 年，於正常使用情況下亦可能發生功能故障之情形，此部分原告無從證明係被告故意或過失毀損所致，亦無從認定被告就該二台冷氣之使用，有何未以善良管理人注意義務保管、維護之情形，則原告請求被告賠償此部分之費用，即屬無據，應予駁回。

（二）原告請求被告賠償遲延交還鑰匙200,400 元、遲延搬離洗衣機40,200元之損害，有無理由？

1.延交還鑰匙200,400 元部分

原告主張被告於點交日未將鑰匙返還，而無權占用系爭房屋，被告無法律上原因受有利益，造成原告無法出租系爭房屋而喪失生產值，自107 年9 月5 日起至108 年8 月14日止334 天，200,400 元（計算式：334 天x 600 元／日＝200,400 元），而受有每月相當於租金200,400 元之利益，原告因此受有相當於租金之損害云云，然為被告所否認，並以：兩造會同點交後，被告即未再進入系爭房屋，自無無權占有之情形等語置辯。而所謂無權占有，係指無正當之權利為排他性地占有其物，而持有房屋鑰匙與占有房屋，乃屬二事，被告是否仍占有系爭房屋，自應以其對系爭房屋是否有事實上管領力為據。而被告雖於本院108年8 月14日至現場履勘時，始將系爭房屋之鑰匙交付原告，惟本院履勘當日乃從前門進入，當日到場之特○屋人員亦表示其前來系爭房屋估價時亦係自前門進入，有本院履勘筆錄在卷可考（見本院卷第207 頁），且原告訴訟代理人於107 年9 月11日進入系爭房屋內拍攝該屋現況，並稱

因後門未上鎖故從後門進入等語，有本院108年6月4日言詞辯論筆錄在卷可稽（見本院卷第109頁至第111頁），足徵被告雖未立即交還系爭房屋鑰匙，然被告派員自107年9月4日與原告訴訟代理人完成系爭房屋之點交後，即未再使用系爭房屋，可知被告即不再有排他性地占有使用系爭房屋之主觀意思及客觀行為，而可認已完成返還系爭房屋予出租人之義務，被告自斯時起，就系爭房屋當已無事實上之管領力，且原告業已完全排他性地占有使用系爭房屋。參諸房屋出租人通常會留有備用鑰匙，且於取回出租房屋後，亦可輕易更換門鎖，以確保建物之安全，自不因被告於108年8月14日始交還鑰匙，即謂原告在107年9月終止租約後無法占有使用系爭房屋。是原告此部分之請求，即非可採。

2.遲延搬離洗衣機40,200元部分

原告主張被告於點交日未將鑰匙返還且未將洗衣機搬離系爭房屋，被告無權占用系爭房屋，無法律上原因受有利益，造成原告無法出租系爭房屋而喪失生產值，自107年8月15日起至將上開洗衣機搬離之108年10月20日止67天，被告無權占有使用系爭房屋，而受有每月相當於租金40,200元（計算式：67天x 600元／日＝40,200元）之不當得利，致原告受有相當於租金之損害云云。然按系爭契約第16條約定「租賃期滿遷出時，乙方所有任何傢俱俶雜物等，若有留置不般者，應視作廢棄物論，任憑甲方處理，乙方絕不異議」（見鳳簡卷第11頁），是於被告遷出系爭房屋後，系爭房屋內所遺留未搬走之傢俱，依前開約定均已視為廢棄物，本得由原告自行處理，要無從因上開洗衣機仍未搬離，即有無權占有系爭房屋之情事，是原告此部分之主張，亦屬無據，應予駁回。

（三）原告遭被告另提起返還押金之訴，是否因而侵害原告人格權？原告得否請求被告賠償該部分非財產上之損害？

原告主張被告於107年11月14日另行向本院起訴請求原告

返還押金36,000元之訴訟，已侵害原告之人格權及名譽甚深，原告自得請求被告賠償非財產上之損害5 萬元云云。惟本件原告乃依據兩造間系爭租約之法律關係及民法第179 條等規定，請求被告賠償原告之損害，被告則係請求被告返還系爭房屋押金，兩者訴訟標的有別，本無重複起訴之情形。況此乃被告訴訟權之行使，即無任何不法之情形，亦非遭他人提起訴訟即有致原告名譽受侵害之可能，是原告此部分之請求，洵屬無據，應予駁回。

（四）綜上，被告應負擔損害賠償之金額為256,923元（詳如附表二、三），又原告尚未返還被告押金36,000元，兩造均同意如原告請求有理由時應予扣除（見本院卷第325頁至第327頁），則扣除上開押金後，原告得請求被告賠償之金額為220,923元（計算式：256,9233元－36,000元＝220,923元）。

六、綜上所述，原告依民法第432 條、第437 條、第455 條，及系爭租賃契約法律關係，請求被告給付原告220,923元，及自起訴狀繕本送達被告翌日即107年12月13日（見審訴卷第10頁送達證書）起至清償之日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行；並依被告聲請酌定相當之擔保金額宣告准予免為假執行。原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389 條第1 項第5 款、第390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　3　　日

民事第三庭　法　官　鄭珮玟

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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　　109　　年　　1　　月　　3　　日

書記官　王芷鈴

附表一：

編號	系爭房屋毀損情況		證據出處
1	一樓	(1)客廳地板有部分髒污，惟以灰塵居多	本院卷第34頁上圖、第331頁
		(2)冰箱：功能，尚可使用，僅係有油汙。	鳳簡卷第14頁上方左圖；本院卷第275頁、第331頁
		(3)廁所地板、馬桶均有明顯髒污	本院卷第237 頁右側上圖
		(4)廚房牆面有部分油污、內部及餐桌、地板均有灰塵。	本院卷第237 頁至第238頁、第334 頁
2	二樓	前端臥室： (1) 冷氣邊框隔板遺失 (2) 床頭櫃面板遭不明液體滲透毀損 (3) 浴室置衣架變形傾斜、玻璃鏡片髒污、馬桶髒污變色	本院卷第235 頁左側上下圖、第332頁至第333頁
		後端臥室： (4) 冷氣窗口固定機座及隔板遺失 (5) 小櫃子桌面殘留白色烙印毀損 (6) 衣櫃內部抽屜遺失 (7) 地板多處燻黑污損	鳳簡卷第27頁上圖、第17頁左側上圖；本院卷第34頁下圖、第37頁下圖、第38頁、第39頁、第229 頁右側下圖、第231 頁左側上圖
3	三樓	前端臥室：	鳳簡卷第14頁上方右圖、

（續上頁）

		(1) 氣窗玻璃破洞	第15頁上圖、第16頁左側圖；本院卷第36頁、第37頁上圖、第215 頁
		浴室： 門檻破損、浴缸內破洞、水龍頭壁磚破損、玻璃鏡片髒污、馬桶尿垢嚴重	鳳簡卷第14頁至第16頁；本院卷第215 頁、第333頁至第334 頁
		後端臥室： (3) 氣窗隔板遺失 (4) 書櫃旁一處磁磚脫落	本院卷第227 頁右側上圖、第334頁
4	四樓	(1) 走廊及臥室地板上多處明顯黑漬	本院卷第217 頁上方2 圖、第221 頁右側上圖及下方2 圖、第335 頁至第337 頁
		(2) 前後方臥室積水、天花板滴水	
		(3) 後方臥室窗簾破損	
		(4) 浴室損毀髒污、馬桶龜裂損壞、無法蓄水	
5	頂樓	水泥龜裂剝落、地板拱脫	鳳簡卷第17頁右側圖；本院卷第217 頁下方2 圖、第219 頁右側下圖、左側上圖、第221 頁左側上圖、第337頁
6	整棟	照明設備缺損3/4	

附表二：

編號	原告請求之賠償項目、金額暨計算式	單據出處	本院之判斷

（續上頁）

（一）污損賠償部分：			
1	電冰箱清理費4,500 元	無	425元
2	氣窗口玻璃片2,500 元（計算式：500 元／片×5片）	無	2,500元
3	小櫃子1 台4,599 元	鳳簡卷第27頁	無理由
4	三樓浴室重建150,497 元／間	鳳簡卷第28至29頁	76,293元
5	三樓窗簾3,240 元／組、	鳳簡卷第30頁	769元
	四樓窗簾4,450 元／組		
6	四樓漏水修繕235,200 元	鳳簡卷第31頁	146,350元
7	四樓上頂樓樓梯間水泥壁癌修繕57,500元		
8	全棟居家清潔工程費27,200元（計算式：每次1,700 元×16次，每次4小時）	本院卷第311 頁	27,200元
9	四樓馬桶7,900 元／座	無	2,179元
10	燈具備料價款2,414 元	鳳簡卷第32頁	1,207元
11	二樓前端臥室冷氣維修7,500 元	本院卷第273 頁上方	無理由

（續上頁）

	二樓後端臥室冷氣維修 6,500 元	本院卷第273 頁下方	
	小計514,000元		256,923元
（二）相當於租金之不當得利之部分：			
1	遲延返還鑰匙部分 200,400 元 ：	無	無理由
2	遲延搬離洗衣機部分 40,200元 ：	無	
(三)非財產上損害50,000元			無理由

附表三、三樓浴室重建費用

編號	商品名稱	數量	單價	商品價格	安裝費	本院之判斷
1	代收代付衛浴換新修繕費	1		0	43,740元	43,740元
2	防水工程	1		11,600	0	無理由
3	代收代付水管路修繕費用	1		0	6,000	無理由
4	特〇屋PRO 中型一字外牙	3	85	255	0	85元之殘值為9 元
5	方形地板防臭水門組	2	118	236	0	236 元之殘值為24元
6	國際牌附接地極二插座蓋版組	1		159	180	無理由
7	芙麗亞亮高釉地磚	5	1,450	7,250	6,000	7,250 元之殘值為725元+6,000＝6,725元

（續上頁）

8	馬桶	1	5,79	5,790	1,600	5,790 元之殘值為579元+1,600＝2,179元
9	單孔長柱盆	1	4590	4,590	700	無理由
10	台製按壓式面盆排水組	1	298	298	200	無理由
11	可彎型面盆排水P管	1	188	188	150	無理由
12	超值方形明鏡附平台	1	699	699	150	無理由
13	芙麗亞亮高釉壁磚	23	1290	29,670	20,000	29,670元之殘值為2,967 元+20,000 ＝22,967元
14	單槍省水水龍頭- 淋浴用	1	1290	1,290	250	1.290元之殘值為129元+250＝379元
15	浴室毛巾置物架	1	599	599	150	無理由
16	防水LED吸頂燈	1	899	899	180	899 元之殘值為90元+180＝270元
17	特價布款	17	240	2,040	0	無理由
18	C型車工150/幅	2	150	300	0	無理由
19	鋁製烤漆水拉軌道	5	80	400	500	無理由
20	伊萊單孔無鉛面盆龍頭	1	2490	2,490	250	無理由
						合計　76,293元
說明：上開項目屬固定資產耐用年數表第一類第二項號碼為10205 之其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，以系爭房屋82年11月11日建築完成時計算，顯已逾耐用年限，僅得以1/10殘值計算（小數點以下四捨無入）						