

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度橋原簡字第3號

原告 沈宜潔

訴訟代理人 張加穎

被告 孫曉玲

訴訟代理人 孫曉慧

上列當事人間請求給付租金及損害賠償等事件，本院於民國114年7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柒萬伍仟柒佰參拾玖元，及自民國一一四年二月二十七日起至清償日止，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百分之十六，餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣柒萬伍仟柒佰參拾玖元為原告預供擔保後，免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：被告前於民國112年12月10日向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○路00號房屋(下稱系爭房屋)，並簽立住宅租賃契約書(下稱系爭租約)，約定租賃期間自112年12月10日起至113年12月10日止，每月租金新臺幣(下同)15,000元。嗣被告於113年8月23日告知原告將於同年9月10日搬離，惟被告卻自同年9月14日始遷離，且未將垃圾清空，原告因此拒絕點交，是被告積欠113年7月至12月租金共90,000元，又被告將增建鐵皮屋拆除，損害原告出租權利，經廠商估價備料需1個月，建造需2個月，受有不能出租之損失，原告自得將被告給付之押金全數扣除。另被告租賃期間應負擔水、電費各785元、12,039元，惟其未為給付，反由原告代為墊付，被告自應如數給付原告。再被告積欠原告工程尾款40,000元，遷離後未清運廢棄物衍生之清運費18,000元，及因在草皮堆置大量工程廢棄物，原告因此支出草皮修復費

01 用28,000元，自均得請求被告如數給付。又兩造約定租金
02 時，被告曾承諾退租時願將新建鐵皮屋留給原告，然被告卻
03 將鐵皮屋拆除，並破壞水泥地面，致原告受有水泥、地上物
04 重建及方管柱修繕費用共220,000元之損害等語。為此提起
05 本件訴訟，聲明：被告應給付原告468,869元，及自起訴狀
06 繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息。

07 二、被告答辯略以：我於113年8月6日給付原告7月份租金，翌日
08 原告配偶即告知慢幾天沒關係，慢慢搬，113年9月14日搬空
09 後，我通知原告員工拍電錶，原告員工叫我直接找原告，我
10 line原告、原告配偶均不讀，113年8、9月房租我打算用租
11 金抵扣。另系爭租約水費勾選無，被告無義務給付，電費我
12 是付到7千度，原告用6千度計算，我們是1千度算一次，一
13 度6.3元，電費應僅有911度沒有付，故被告應給付之電費應
14 為5,739元。又原告稱有免費廢棄物、工人可以幫我蓋鐵皮
15 屋、店面，112年12月22日開張後，原告沒有幫我們搭建鐵
16 皮屋，浪板是我幫原告所謂的員工一起搭，後來我花了18萬
17 元請工人搭建鐵皮屋，原告當時跟我收了10萬元說要買材
18 料。原告提出之現場廢棄物照片僅有3個旗子底座是我的，
19 其他玻璃門、塑膠布、防水布、鵝卵石都是原告的，桌子是
20 我們搬過去的，我問他們要不要用，原告說留著就好。再原
21 先放門的草皮是鋪鵝卵石，本來就沒有在長草，原告配偶還
22 說草長出來要趕快拔。而鐵皮屋是我蓋的，水泥也是我打
23 的，我是現況返還給原告等語，資為抗辯。聲明：原告之訴
24 駁回。

25 三、原告主張被告前向原告承租系爭房屋，並簽立系爭租約，約
26 定租賃期間自112年12月10日起至113年12月10日止，每月租
27 金15,000元等事實，業據提出系爭租約為證(見本院卷第13
28 頁至第21頁)，此部分之事實應首堪認定。而被告業於113年
29 9月14日遷出系爭房屋，為兩造所不爭執(見本院卷第92頁、
30 第103頁)，茲分就原告請求被告給付之各項目、金額是否有
31 理由，分述如下：

01 (一) 積欠租金部分：

02 1. 按本契約於期限屆滿前，除依第16條及第17條規定得提前
03 終止租約外，甲乙雙方不得任意終止租約，系爭租約第13
04 條第1項訂有明文。是系爭租約原則不得單方任意終止，
05 然本於契約自由原則，自非不得由契約當事人合意終止。
06 經查，被告抗辯曾向原告表示系爭租約於113年9月10日提
07 前終止，經原告同意，原告則不否認被告訴訟代理人曾有
08 告知(見本院卷第94頁)。而依原告提出之兩造對話紀錄，
09 可見原告於113年8月20日即向被告要求結清房租、裝潢尾
10 款、水費、電費，並於113年8月22日詢問被告何時退租，
11 且於113年8月23日再請求被告結清款項，表示款項未清拆
12 房子將有法律問題等語(見本院卷第115頁至第117頁)。倘
13 被告未曾告知將提前終止租約，及原告同意提前終止租
14 約，原告實無屢次要求結清、詢問退租時間之理，足見被
15 告所辯非虛。是系爭租約業經兩造提前合意終止，應可認
16 定。

17 2. 又對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償
18 人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償
19 時，指定其應抵充之債務，民法第321條規定甚明。被告
20 抗辯其於113年8月6日給付113年7月份租金，原告則就被
21 告於113年8月6日確有給付15,000元不為爭執(見本院卷第
22 175頁)，參酌被告始終主張其於113年8月6日給付之金錢
23 為113年7月份租金，可徵被告就此債務清償業已指定抵充
24 債務，應可採認。再兩造已合意終止租約，且被告業於11
25 3年9月14日遷出系爭房屋，前均敘及，則原告請求被告給
26 付113年8月份，及計至113年9月14日之租金共22,000元
27 (計算式： $15,000+15,000\times 14/30=22,000$)，當屬有據，逾
28 此範圍請求，即無理由。

29 3. 至原告雖主張系爭房屋未完成點交，請求被告持續給付租
30 金，然租賃關係消滅時，甲方(即原告)應即結算租金及第
31 5條約定之相關費用，並會同乙方(即被告)共同完成屋況

01 及附屬設備之點交手續，乙方應將租賃住宅返還甲方並遷
02 出戶籍或其他登記；前項租賃之一方未會同點交，經他方
03 定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交；租賃關係消
04 滅，依第14條完成點交或視為完成點交之手續後，乙方仍
05 於租賃住宅有遺留物者，除甲乙雙方另有約定外，經甲方
06 定相當期限向乙方催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所
07 有權，系爭租約第14條第1、2項、第18條前段約定甚明。
08 則兩造間既就系爭房屋於租賃關係消滅後定有點交、視為
09 點交、遺留物處理等約定，原告當不能僅因被告遺留廢棄
10 物即拒絕點交，原告此部分主張，並無可採，併此說
11 明。

12 (二) 水、電費：

- 13 1. 原告主張被告積欠水費785元，並提出台灣自來水股份有
14 限公司113年8月水費通知單、113年10月水費通知單為證
15 (見本院卷第23頁至第25頁)，為被告所爭執(見本院卷第2
16 35頁)。參酌系爭租約第5條就電費明確約定由乙方(即被
17 告)負擔，且附掛附表依台電收費帳單計算，就水費部分
18 則勾選「其他」，並註記「無」，當難認兩造就水費已有
19 約定由被告負擔，則原告請求被告給付水費，即乏依據。
- 20 2. 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
21 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民
22 事訴訟法第277條有所明文。原告另主張被告積欠電費12,
23 039元，並提出電錶翻拍照片、台灣電力公司繳費憑證為
24 佐(見本院卷第27頁至第29頁)，被告則以前詞為辯，並提
25 出記帳資料為證(見本院卷第191頁至第231頁)。參酌被告
26 提出之前揭記帳資料，確可見被告有記載7次繳納電費紀
27 錄。且系爭租約第5條第3項約定，電費由乙方即被告負
28 擔，且依台電收費帳單，附掛附表計算，原告就電費計算
29 之起始度數既未能舉證證明，當應以被告抗辯之7,000度
30 為起始，復以電錶翻拍照片所示，被告所應負擔之電費度
31 數應為911度(計算式：7,911-7,000=911)。再由原告提出

之繳費憑證，此期間每度費用為6.3元，亦為被告所自承（見本院卷第235頁），故原告得請求被告給付之電費應為5,739元（計算式：911度×6.3元=5,739元，小數點後四捨五入），堪可認定。

（三）工程尾款：

按請求履行債務之訴，當事人就其所主張債權發生原因之事實，固有舉證之責任，若他造自認此項事實而主張該債權已因清償而消滅，則清償之事實，應由其負舉證之責。本件原告主張其受被告所託，搭蓋鐵皮屋、拉水電、設置變電箱，被告現仍積欠工程尾款40,000元，並提出報價單為憑（見本院卷第31頁至第37頁、第153頁至第159頁），被告雖辯稱前情，然亦不否認確有委請原告施作鐵皮屋等，並自行提出手寫報價單為佐（見本院卷第94頁、第97頁至第98頁）。經核該手寫報價單所列項目、金額，與原告提出之前揭報價單所載大致相符，堪信兩造間確另存有承攬關係無疑，則被告就該承攬報酬已經清償而消滅乙節，既未能提出證據證明之，原告請求被告給付工程尾款40,000元，應屬有據。至被告雖迭要求原告提出發票證明，然承攬契約係當事人約定，一方為他方完成一定工作，他方待工作完成，給付報酬之契約（民法第490條第1項規定參照），故審酌重點在於工作是否完成，若已完成，被告即有依約給付報酬之義務。被告既已在系爭房屋外增建鐵皮屋營業一段時間，可見該增建物業已完成，依上開說明，被告當應依約給付報酬。另被告雖稱原告僅完成部分鐵皮屋工程，惟由其提出之錄音譯文以觀，被告曾向蔡瑞宸表示「裝潢錢130000我一句話沒有說我吞了」（見本院卷第311頁），可見被告就該等工作遲延後受領時，並未為遲延責任之保留，被告此部分之抗辯，當難資為對被告有利之認定。

（四）廢棄物清潔費：

原告另主張被告遷出後，遺留多數物品，受有廢棄物清除

費18,000元之損害，並提出現場照片、報價單為證(見本院卷第39頁至第59頁)，被告則辯稱僅現場旗座為其所有等情。查系爭租約第18條約定：租賃關係消滅，依第14條完成點交或視為完成點交之手續後，乙方仍於租賃住宅有遺留物者，除甲乙雙方另有約定外，經甲方定相當期限向乙方催告，屆期仍不取回時，視為拋棄其所有權。甲方處理前項遺留物所生費用，得由第4條第1項規定之押金中抵充，如有不足，並得向乙方請求給付不足之費用。是租賃關係消滅後，被告當應自行清運物品，若有遺留物，原告依上開約定，自得向被告請求清運費。而原告於113年9月15日傳送訊息予被告，表明「我過去看地坪未拆除、工程垃圾亂丟，麻煩你聯繫幫你們拆除的工人，將廢棄物跟地坪拆掉再跟我約時間點交」等語(見本院卷第117頁)，可見被告受原告催告清除仍未履行，原告請求被告給付清運費，當有理由。再觀之原告提出之現場照片，現場遺有塑膠板、防水布、旗座、桌椅、門窗、風扇等廢棄物，縱被告抗辯多數物品均為原告所有乙節為真，然該等物品既經原告提供予被告使用，被告於系爭租約終止後，本應自行清運，而非任意堆置。況原告業已告知被告請求清除廢棄物，當難認原告有欲將其提供被告之物品取回之意，被告抗辯應無可採。從而，原告請求被告給付廢棄物清潔費18,000元，可以准許。

(五) 草皮修復費用：

原告另主張被告將廢棄物堆置於草皮，受有草皮修復費28,000元之損害，並提出112年10月13日監視器畫面擷圖、報價單為證(見本院卷第61頁至第63頁)，被告則抗辯草皮本無長草云云。而按乙方應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅；乙方違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任；前項乙方應賠償之金額，得由第4條第1項規定之押金中抵充，如有不足，並得向乙方請求給付不足之金額，系爭租約第11條第1項、第2項本文、

第3項約定甚明。觀諸原告提出之監視器擷圖、現場照片，可見系爭房屋庭院原草皮茂密，被告遷出後，現場草皮枯黃、缺陷，則原告依上開約定，請求被告負擔修復費用，當屬有據。再由原告提出之現場照片以觀，現場土方未見流失，則原告提出報價單中所載回填土費用，難認屬修復草皮之必要費用。故原告所得請求之草皮修復費用經扣除回填土費用8,000元後，應於20,000元之範圍內為有理由。逾此範圍，即不應准許。

(六) 水泥、地上物、方管重建費用：

原告再主張兩造約定租約屆滿後，被告應將新建鐵皮屋留予原告，惟被告將鐵皮屋拆除，並破壞水泥地面，致原告受有重建費用220,000元及租賃損失。惟系爭租約第9條第1項、第3項係分別約定：乙方有室內裝修之需要，應經甲方同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建築結構之安全；第一項情形，乙方返還租賃住宅時，應現況返還。該項約定係為防免原有建物結構，針對室內裝修部分所為約定。新建鐵皮屋既係增建於室外(見本院卷第96頁)，而獨立於租賃物之外，當難認有前開約定之適用。復參酌原告於113年9月15日傳送訊息予被告，表明「我過去看地坪未拆除」等語(見本院卷第117頁)，亦徵原告就被告拆除新建鐵皮屋未有反對之表示。被告抗辯其將增建鐵皮屋拆除回復原狀，自非無據，原告據此請求被告給付重建費用並賠償租賃損失，非有理由。此外，原告雖另主張被告擅自拆除方管柱，併請求被告給付重建費用，並提出GOOGLE街景照片、現場照片、擷圖、紋德企業有限公司報價單為憑(見本院卷第265頁至第271頁)。然由街景照片以觀，已難認照片上圍牆內曾有方管4支，現場照片設置方管處亦與街景位置不符，原告主張已乏證據可佐，則被告抗辯此為新建鐵皮屋一部而得由其拆除，應可採信，原告此部分之請求，同屬無據。

(七) 押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃

關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力(最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照)。經查，被告就系爭租約給付之押租金為30,000元，迭經原告於起訴狀載稱「有2個月押金，一個月押金為違約金，扣除一個月應給付3個月」，及於民事追加訴之聲明狀稱「不能租賃之損失請求惟(應為為之誤)2個月，應底(應為抵之誤)扣2個月押金」等語(見本院卷第7頁、第105頁)，復有系爭租約第4條約定可稽，應可認定。原告於114年7月9日始具狀改稱被告僅支付押租金20,000元，為被告所否認(見本院卷第339頁)，原告就被告給付押租金不足之利己事實，自應負舉證之責。然由原告提出之對話紀錄、交易紀錄等(見本院卷第291頁至第299頁)，均難見被告實際支付押金金額若干，原告就此復未提出其他證據以實其說，當應認被告交付之押租金確為30,000元無訛。而被告有積欠租金、廢棄物清理費、草皮修復費用等，依前開判決意旨，自得用於抵充。從而，原告所得請求被告給付之金額應共為75,739元(計算式：22,000+5,739+40,000+18,000+20,000-30,000=75,739)，洵堪認定。

四、綜上所述，原告請求被告給付75,739元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年2月27日起(見本院卷第75頁)至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

五、本判決關於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之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。另依職權宣告被告預供相當之擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 8 月 6 日

橋頭簡易庭 法 官 薛博仁

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 8 月 6 日
書 記 官 曾小玲