

臺灣臺中地方法院小額民事判決

113年度豐小字第806號

原告 方素珠
被告 張家豪
訴訟代理人 張炯春

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5萬元，及自民國113年7月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元，其中新臺幣680元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。本件原告起訴時原聲明為：被告應給付原告新臺幣（下同）73,166元，及自事實發生日起至清償日止，按年利率6%計算之利息（本院卷第15頁），嗣於本院審理中變更聲明為：被告應給付原告73,166元，及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，經核原告上開所為，係減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭說明，尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告將門牌號碼臺中市○區○○路0段000巷0號4樓之頂樓建築物（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期限自民國113年1月20日起至114年1月19日止，共計1年，每月租

01 金為15,000元，並應於每月1日前繳納，水電費亦應由被告
02 負擔。嗣被告未依約繳納租金，經原告催告仍置之不理，並
03 於113年6月6日自行搬離系爭房屋，迄今仍積欠租金及水電
04 費共計15,855元；又被告承租系爭房屋期間，毀損屋內設
05 備、家具，並遺留廢棄物於系爭房屋內，致原告受有如附表
06 所示之損害；另被告提前終止租約，被告依約亦應給付違約
07 金，爰依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告7
08 3,166元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
09 算之利息。

10 二、被告則以：伊係經原告同意將系爭房屋分租予訴外人林帝
11 佑、林珮晴，故本件原告之請求應依比例計算；伊對租金、
12 水電費部分沒有意見；三人座沙發、液晶電視部分應計算折
13 舊；房東出租房屋時本有清潔房屋之責任，且得將垃圾交由
14 環保局處理，故原告不得向伊請求清潔費、清理垃圾費用；
15 伊願意賠償原告50,000元等語，資為抗辯。並聲明：原告之
16 訴駁回。

17 三、本院得心證之理由：

18 (一)本件原告主張其將系爭房屋出租予被告，租賃期限自113年1
19 月20日起至114年1月19日止，被告已搬離系爭房屋，尚積欠
20 水電費、租金15,855元等情，有租賃契約書在卷可稽（本院
21 卷第29至33頁），復為被告所不爭執，此部分堪先認定為
22 真。

23 (二)茲就原告請求被告給付房租、違約金及各項費用，審酌如
24 下：

25 1.租金、水電費：

26 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
27 明文。原告主張被告迄至搬離系爭房屋止，積欠原告15,855
28 元之租金、水電費未為給付之事實，被告並未爭執，應可認
29 為真實，是原告請求被告給付積欠之租金、水電費共計15,8
30 55元，即屬有據，應予准許。

31 2.違約金：

01 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
02 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
03 訴訟法第277條定有明文。故民事訴訟如係由原告主張權利
04 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
05 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，
06 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17
07 年度上字第917號判例意旨參照）。本件原告主張被告提前
08 終止租約，依兩造間租約第6條約定，被告應給付違約金15,
09 000元，然自兩造間租約第6條之內容觀之，該條僅約定被告
10 於終止租約或租賃期滿不交還系爭房屋，應給付違約金（本
11 院卷第31頁），並無任何關於被告提前終止租約應給付違約
12 金之記載，是原告此部分之請求，於法無據，不應准許。

13 3.如附表所示編號1、2、3、5、7部分：

14 (1)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人違反
15 前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法
16 第432條第1項前段、第2項前段分別定有明文。原告主張其
17 於出租系爭房屋時，將如附表編號1、2、3、5、7所示物品
18 完整無損點交予被告使用，被告終止系爭租約時，上開物品
19 則已受損，被告並遺留廢棄物於系爭房屋內等情，有現場照
20 片在卷可稽，則被告有未盡善良管理人注意義務之情事甚
21 明，原告請求負損害賠償責任，堪認有據。

22 (2)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
23 應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復顯有重
24 大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第21
25 5條定有明文。復按當事人已證明受有損害而不能證明其數
26 額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心
27 證定其數額。民事訴訟法第222條第2項定有明文。惟物被毀
28 損時，被害人固得請求加害人賠償物被毀損所減少之價額，
29 並以修復費用為估定之標準，然應以必要者為限（如修理材
30 料以新品換舊品，應予折舊）。是損害賠償既係在填補被害
31 人所受之損害，使其回復物被毀損前之應有狀態，自不應使

01 被害人額外受利，故被害人修理材料以新品換舊品者，應予
02 折舊。經查，原告就此部分所受損害，雖提出購物網站畫
03 面、LINE對話截圖、估價單、電子發票證明聯、免用統一發
04 票收據、收據為證，惟就如附表編號1、2所示部分，被告抗
05 辯應計算折舊，而依原告所提出之上開資料本院無從確定其
06 所更新之物品與原始購買物品是否同一，爰依民事訴訟法第
07 222條第2項規定，認經折舊後現值為13,445元，加計如附表
08 編號3、5、7所示部分，合計34,145元（計算式： $13,445+1$
09 $5,600+4,500+600=34,145$ ），是原告此部分主張在34,14
10 5元之範圍內為有理由，逾此範圍之請求，難認有理由。

11 4.如附表所示編號4、6、8部分：

12 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
13 ，民法第184條第1項前段定有明文。次按當事人主張有利
14 於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
15 條前段亦有明定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由
16 原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事
17 實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證
18 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院17年上字第91
19 7號判例意旨參照。本件原告雖主張被告應就此部分之損害
20 負賠償之責，惟並未提出相關單據以實其說，此部分原告主
21 張即無可採。

22 四、綜上所述，原告依兩造間之租約及侵權行為之法律關係，請
23 求被告給付50,000元（即15,855元+34,145元），及自起訴
24 狀繕本送達被告之翌日即113年7月29日（本院卷第47頁）起
25 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予
26 准許。至於原告逾此範圍之主張及請求，則屬無據，應予駁
27 回。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
29 據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另一一論
30 述。至原告於113年11月18日所提出之民事更正狀，為本院
31 言詞辯論終結後始提出，本院無從審酌，併此敘明。

01 六、本件原告勝訴部分係依小額訴訟程序所為被告敗訴之判決，
02 依民事訴訟法第436條之20之規定，爰依職權宣告假執行。
03 七、依民事訴訟法第436條之19第1項、第79條、第91條第3項規
04 定，本件訴訟費用額確定為1,000元（即原告繳納之第一審
05 裁判費1,000元），應由兩造依其勝敗之比例分擔如主文第3
06 項所示。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
08 豐原簡易庭 法 官 曹宗鼎

09 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
10 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
11 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
12 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
13 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
14 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 附表：

16

編號	項目	金額（新臺幣）
1	三人座沙發	7,911元
2	液晶電視	8,900元
3	更換兩扇房門、門板回收、鐵門紗網、窗戶紗網	15,600元
4	清潔費用	4,000元
5	搬運費、清潔垃圾費用	4,500元
6	磨平並油漆2個門框費用	500元
7	更換大門喇叭鎖	600元

(續上頁)

01

8	廚房鐵架	300元
---	------	------

02

以上正本與原本相符。

03

中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

04

書記官 許家豪