

臺灣新北地方法院板橋簡易庭小額民事判決

114年度板小字第86號

原告 張陳錫

被告 裴雪莊

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國114年2月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬柒仟零伍拾肆元，及自民國一百一十三年十二月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣貳佰參拾元及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

原告前向訴外人詹素貞承租門牌號碼新北市○○區○○街000○○號（含2樓）房屋，並經訴外人詹素貞同意，將上開房屋2樓（下稱系爭房屋）轉租予被告，約定租賃期間自112年4月1日起至114年3月31日止，每月租金新臺幣（下同）11,000元，並約定水電費由被告負擔，立有房屋租賃契約書乙份（下稱系爭租約）。詎被告自113年7月起未依約給付租金並積欠水電費6,054元未清償，亦未進行點交系爭房屋而逕自於113年7月底搬離系爭房屋，被告違約提前終止系爭租約，原告自得依系爭租約第18條約定請求被告賠償相當於一個月租金之賠償金。又系爭房屋之冷氣、熱水器、監視器及日光燈等物品均毀損，系爭房屋牆面有多處孔洞及污損，更有廢棄物堆積於屋內，被告未盡善良管理人注意義務使用系爭房屋，致原告受有全室油漆粉刷30,000元、冷氣、熱水器、監視器及日光燈修復費用18,700元及廢棄物處理費10,000元之損害，以上共計75,754元。為此，爰依系爭租約及租賃之法

01 律關係，提起本訴，請求被告賠償其損害等語。並聲明：被  
02 告應給付原告75,754元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
03 日止，按年息百分之五計算之利息。

04 二、被告則以：被告提前搬走有經原告同意，故原告應不得請求  
05 11,000元之賠償金。水電費部分沒有那麼多。否認系爭房屋  
06 牆面、冷氣、熱水器、監視器及日光燈之修復費用，不是被  
07 告用壞的。就廢棄物處理費部分亦與被告無涉等語置辯。並  
08 聲明：原告之訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告主張被告向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自112年4  
11 月1日起至114年3月31日止，每月租金11,000元，被告未繳  
12 納水電費及於113年7月底搬離系爭房屋等情，業據其提出系  
13 爭租約為證，復為被告所不爭執，原告此部分主張，堪認為  
14 真實。

15 (二)按系爭租約第18條約定：「特約應受強制執行事項：1. 租賃  
16 期間內乙方若擬提前搬離他處時，乙方應賠償甲方一個月租  
17 金，乙方絕無異議。」查，被告於系爭租約屆滿前搬離系爭  
18 房屋，此為被告所不爭執，被告雖辯稱其提早搬走係經原告  
19 同意，惟為原告所否認，被告並未能舉證證明上開辯解，所  
20 辯即無可採，則原告據此請求被告賠償相當於1個月租金之  
21 賠償金11,000元，應屬有據。

22 (三)次按系爭租約第19條約定：「交付房屋之日起，房屋之水電  
23 費、瓦斯費、管理費、清潔費等由乙方負擔。」。又當事人  
24 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟  
25 法第277條前段定有明文。原告主張被告積欠水電費6,054元  
26 等情為被告所不否認，惟否認該數額並以前詞置辯。然被告  
27 就其主張未提出任何證據證明之，則被告空言辯稱水電費部  
28 分沒有那麼多云云，難認可採。是原告依據系爭租約請求被  
29 告給付水電費6,054元，應屬有據。

30 (四)復按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之  
31 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則

01 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，  
02 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨  
03 參照）。原告主張被告未盡善良管理人注意義務使用系爭房  
04 屋，致系爭房屋牆面有多處孔洞及污損、冷氣、熱水器、監  
05 視器及日光燈等物品均毀損，留有廢物未清理，故請求被  
06 告賠償全室油漆粉刷30,000元、冷氣、熱水器、監視器及日  
07 光燈修復費用18,700元及廢棄物處理費10,000元云云，然此  
08 既為被告所否認，自應由原告就有利於己之事實負舉證之  
09 責。惟被告就本件僅提出系爭租約為證，未提出系爭房屋出  
10 租予被告前狀態、被告退租後房屋有如原告主張之房屋牆面  
11 具有孔洞及污損、冷氣、熱水器、監視器及日光燈毀損及留  
12 有廢棄物未處理之證據舉證以實其說，本院自難為有利於原  
13 告之認定，是原告此部分請求，均屬無據。

14 (五)原告得請求被告賠償之金額共計為17,054元（計算式：11,0  
15 00元+6,054元=17,054元）。

16 四、從而，原告依系爭租約及租賃之法律關係，請求被告給付原  
17 告17,054元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年12月13日起  
18 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予  
19 准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

20 五、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，  
21 爰依職權宣告假執行。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
23 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

24 七、本件係小額訴訟事件，應依民事訴訟法第436條之19第1項規  
25 定，依職權確定本件訴訟費用為1,000元，由被告負擔230  
26 元，餘由原告負擔。

27 八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
28 訟法第436條第2項、第436條之23、第436條之19第1項、第7  
29 9條、第436條之20，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

31 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 呂安樂

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內  
04 容。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），  
05 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  
06 提上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴  
07 理由書，法院得逕以裁定駁回上訴。  
08

09 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

10 書 記 官 魏賜琪