

臺灣臺中地方法院小額民事判決

114年度沙小字第521號

原告 雲雀物業有限公司

法定代理人 林大祐

訴訟代理人

法定代理人 楊文瑞

被告 許耀中

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年9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7,300元，及自民國114年7月4日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，由被告負擔新臺幣1,319元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣7,300元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告前向原告租賃臺中市○○區○○○道0段0巷00弄00號2樓第10室房屋即A33-210房（下稱系爭房屋），租賃期限自民國113年5月19日起至114年5月18日止，雙方並簽立租賃契約書（下稱系爭租約書）。依據系爭租約書第3條約定：「換房或退房清潔費新臺幣（下同）3,000元；牆面粉刷費3,000元。如承租人自行清潔，乾淨、無異味及遺留物，可免除以上費用。住戶因其他事由導致影響清潔或衛生，亦同。本契約約定之違約金，不妨礙其他損害賠償請求權。」惟租賃期滿，被告退房後，系爭房屋牆面未維持整潔，天花板因被告黏貼膠帶導致油漆剝落，被告承認為其所

01 為，故請求被告給付油漆費用3,000元；被告返還系爭房屋
02 時未清潔後再返還，床下、冰箱、馬桶、廁所地板顯然髒污
03 許多，此部分請求1,000元損害賠償；系爭房屋內之床墊經
04 被告使用後已損壞，經廠商報價更換床墊價金為4,300元。
05 以上損害總計8,300元，原告自得依據系爭租約之約定向被告
06 請求。為此，依契約之法律關係提起本件訴訟請求被告給
07 付。並請求法院判決：（一）被告應給付原告8,300元，及
08 自起訴狀繕本送達次日起至清償日止依照年息5%計算之利
09 息。（二）訴訟費用由被告負擔。

10 二、被告抗辯：我希望以市場價格來賠償，原告請求的金額超過
11 市場價格，我覺得不合理。我查過平台粉刷價格一坪大概是
12 1,000元，我損害部分是天花板一個小的區塊，不到一平方
13 公尺，認為頂多1,000元，床下、冰箱、馬桶、廁所地板髒
14 污是主觀認定，我認為清掃應該500元，床墊是3,000元。並
15 聲明：請求駁回原告之訴，訴訟費用由原告負擔。

16 三、得心證之理由：

17 （一）原告主張之事實業據提出租賃契約書、雲雀東海會館規
18 約、雲雀東海會館廢棄物管理規則、住宅租賃契約特約條
19 款、居次元寵物飼養規則、現場相片、時煜企業有限公司
20 報價單等為證，被告則以前情抗辯，經查：原告主張之油
21 漆費用3,000元部分，有上開時煜企業有限公司報價單為
22 證，被告亦不爭執牆面受損之事實，被告認此應僅1,000
23 元損害，但未提出任何證據證明，本院即無從認定被告抗
24 辯為真；另原告主張髒污之清潔費1,000元部分，原告並
25 未提出支出憑證證明，本院即無從認定原告此部分之主張
26 為真；又原告主張之更換床墊價金4,300元部分，有現場
27 照片及時煜企業有限公司報價單為證，被告雖抗辯稱床墊
28 是3,000元云云，但未提出任何證據證明，本院即無從認
29 定被告抗辯為真。

30 （二）綜上，原告得請求被告賠償之金額為7,300元（計算式：3
31 000+4300=7300）。

01 (三) 給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
02 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
03 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
04 他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
05 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
06 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
07 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
08 百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項及第203條
09 分別定有明文。本件原告對被告之損害賠償債權，核屬無
10 確定期限之給付，自應經原告催告而未為給付，被告始負
11 遲延責任。準此，原告請求被告自民事起訴狀繕本送達之
12 翌日即114年7月4日起，至清償日止，按年息5%計付遲延
13 利息，核無不合。

14 四、綜上認定，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付7,30
15 0元，及自民事起訴狀繕本送達之翌日即114年7月4日起，至
16 清償日止，按年息5%計付遲延利息，為有理由，應予准
17 許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

18 五、本件係適用小額程序而為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
19 436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依職權為被告得
20 預供免為假執行之諭知；併依同法第436條之19第1項規定，
21 確定本件訴訟費用額為1,500元，依民事訴訟法第79條，命
22 由被告負擔其中1,319元，餘由原告負擔。

23 中 華 民 國 114 年 10 月 7 日
24 臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭
25 法 官 劉國賓

26 以上為正本，係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向
28 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
29 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
30 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
31 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 114 年 10 月 7 日
02 書記官