

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重簡字第2519號

原告 嵩浩國際資產股份有限公司

法定代理人 李松濱

被告 吳閩宸

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年4月10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捌萬壹仟玖佰肆拾陸元，及自民國一一二年十一月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序方面

一、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；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定，民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項分別定有明文。

查本件原告起訴時原請求：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）229,046元及自民國112年7月17日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執行；嗣原告於113年3月15日言詞辯論期日就上開第一項聲明變更為：被告應給付原告229,046元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。經核原告前揭變更屬縮減應受判決事項之聲明，揆諸前開說明，應予准許。

二、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：

03 (一)原告於111年6月17日就新北市○○街000號5樓房屋（下稱系
04 爭房屋），與被告簽訂租賃合約，租賃期限自111年6月17日
05 起至112年6月16日止，共計2年。約定應繳租金日期為每月1
06 6日，每月租金為21,500元（水電費另計），有租賃契約為
07 憑（下稱系爭契約）。然而被告自112年5月17日後未付租
08 金，已積欠至7月14日租金41,567元及4月份至7月14日電費
09 9,334元（113年3月15日言詞辯論期日變更為9,446元，然並
10 未變更訴之聲明請求數額）共計51,013元。欠租金額已超過
11 二個月以上，雖經本公司定期以LINE催告被告給付積欠款
12 項，惟被告迄仍未履行。經以押租金抵充二個月後，仍積欠
13 電費9,446元、遲繳罰金86,000元（遲繳60天，乙方逾期支付
14 租金或其他費用，乙方應當向甲方支付相當於該房間日租金
15 的2倍）總計95,446元。由於被告多次更改點交時間，被告
16 先於112年7月15日約滿時與原告先行協商就應賠償部分於11
17 2年7月15日先支付8,000元，並約定112年7月15日晚上8點點
18 交，但當日被告出現不久就先自行離開，經電話找到被告
19 後，雙方同意由我方進屋攝影拍照進行點交。

20 (二)然經入內察看發現內部髒亂不堪，多項家具及牆面、門板毀
21 損、馬桶堵塞、冷氣髒污甚至冰箱遺失，並留有一大堆待清
22 垃圾，慘不忍睹。與被告電話溝通後，被告承諾將於112年
23 7月31日前，部分毀損家具將自行購買同樣之家具作為賠
24 償，其他毀損之家具、電器及油漆、清潔費等則折合現金賠
25 償，以期恢復房間原狀。被告並承諾先支付8,000元，剩餘
26 積欠金額將於112年8月1日及112年8月15日前分兩次清償。
27 然被告僅於112年7月17日匯入8,000元及8月10日再匯入500
28 元後，迄今多月杳無訊息，多次催收亦一再拖延。原告不得
29 不自行清理善後，購買毀損家具及修繕被破壞之設備及裝
30 潢，總計142,100元（113年4月10日言詞辯論期日變更為98,
31 900元，然並未變更訴之聲明請求數額）。積欠金額扣除上

01 述匯入8,500元後仍積欠229,046元(95,446元+142,100元-8,
02 500元)。綜合上述所列積欠水電、罰款、賠償款等應付金額
03 共計229,046元，爰依租賃契約等法律關係提起本件訴訟等
04 語，並聲明：(一)被告應給付原告229,046元，及自起訴狀繕
05 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔
06 保，請准宣告假執行。

07 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
08 述。

09 三、得心證之理由：

10 (一)原告主張之前揭事實，業據其提出租賃契約、家具家電清
11 單、租賃標的現況確認書、交屋時原屋況照片、應付家具賠
12 償及修繕費用明細及約定點交、點交當時及追討欠款LINE截
13 圖等件為證（見本院卷第19至85頁）核屬相符。而被告就原
14 告主張之前揭事實，已於相當期間受合法之通知，未於言詞
15 辯論期日到場，亦未提出準備書狀爭執，依法視同自認，堪
16 認原告前開主張為真實。

17 (二)原告請求之各項數額有無理由？

18 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
19 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃
20 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物
21 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
22 此限。民法第432條定有明文。另按不法毀損他人之物者，
23 被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額，民法第196條
24 定有明文；又按物被毀損時，被害人除得依民法第196條請
25 求賠償外，並不排除民法第213條至第215條之適用。又依損
26 害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權
27 人所受損害及所失利益為限。是民法第196條請求賠償物被
28 毀損所減少之價額，以修復費用為估定之標準，但以必要者
29 為限。另按系爭契約第五條第4項規定，租賃期限內，甲乙
30 雙方應共同保障租賃房屋及其附屬物品、設備設施處於適用
31 和安全的狀態。乙方應維護租賃房屋既有的設備和設施的正

常使用，如需調整的，應事先徵得甲方的書面同意，因乙方保管不當或不合理使用，致使該房屋及附屬物品、設備設施發生損壞、故障或丟失（包括公共區域內的設備設施）乙方應負責維修、承擔維修費用或承擔相應賠償責任（維修範圍內無法界定的共用設施維修責任由共用設施的全體承租人共同承擔），甲方有權從押金中扣除前述相關費用，不足部分由乙方承擔賠償責任，若甲方在押金中扣除的費用的，乙方應在甲方扣除後五個工作日內將押金補足。第五條第5項規定：租賃期限內，由乙方不合理使用租賃房屋或附屬設施、設備導致自身損害或設備受損，產生的一切責任由乙方自行承擔，與甲方無關。若甲方由此產生損失的，甲方可向乙方追償，並可直接先從押金中扣除。另系爭契約第十一條第1項及第3項規定：乙方逾期支付租金或其他費用，則每逾期1日，乙方應當向甲方支付相當於該房間日租金的2倍。甲方有本合約第十條【合約終止】（三）款約定的情形之一的，應按月租金100%向甲方支付違約金，甲方有權從乙方已支付的租房押金中進行扣除，且乙方應將租賃房屋恢復原狀並賠償甲方因乙方的違約行為而遭受的相應損失。

2.逾期支付租金之遲付罰金部分：

承前，依系爭租約第11條第1項規定，原告得主張被告遲繳租金而請求違約罰金，然按債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。分別為民法第251條、第252條所明文規定。至於約定之違約金是否過高，經依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害及債務人若能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（最高法院79年台上字第1915號裁判意旨參照）。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條另定有明文。此乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限。所謂違約金，不問其作用為懲罰抑為損害賠償額之預

01 定，均有上開規定之適用。至於約定之違約金是否相當或過
02 高，則應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害
03 情形，以為衡量之標準。若所約定之額數，與實際損害顯相
04 懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額
05 預定性違約金而異。經查，系爭契約第11條第1項規定之違
06 約金，無非在督促被告於租金繳款之期限內完成款項之給
07 付，以免影響原告之權益，惟被告雖有上開自112年5月17日
08 後未依期給付租金情事，然被告租約迄至113年6月16日即已
09 到期，即被告僅最後一個月未給付租金，而被告雖係113年7
10 月17日始點交返還房屋(租約屆期後至113年7月17日倘若原
11 告向被告請求給付，該部分並非屬於租金，而係屬於相當於
12 租金之不當得利)，亦即被告於租約屆至前共1個月未付租
13 金，而原告已以2個月押租金抵充1個月租金及1個月相當於
14 租金之不當得利，考量原告復未能證明因被告逾期給付租金
15 受有如何之具體經濟上損害等情，至多僅造成該月租金之法
16 定遲延利息之損害，綜參各情，本院認上開遲付租金之違約
17 罰金經酌減後應以租金1倍計算，始為衡平，逾此範圍之違
18 約金請求難認合理。從而，原告就此部分得依約請求之遲付
19 違約罰金應為(計算式：21,000元×1個月×1=21,000)。

20 3.積欠電費部分：

21 原告所主張被告仍積欠未繳之電費9,446元部分，業據其提
22 出電表照片為證，此部分亦未經被告提出書狀作何聲明、陳
23 述以供本院審酌，本院綜合上開事證認與原告主張尚堪相
24 符，此部分請求洵屬有據。

25 4.應付家具賠償及修繕費用部分：

26 ①原告復主張被告於使用系爭房屋期間毀損系爭房屋之家俱、
27 浴室及垃圾清運費，經估修後之修復費用共計98,900元等
28 情，業據其提出估價單及雙人床架、電視櫃、沙發等家具損
29 壞照片等件為證，觀諸原告所提供之前揭照片，原告就其損
30 害請求賠償，自非無據。

31 ②然按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重

大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額；損害賠償之訴，原告已證明受有損害，有客觀上不能證明其數額或證明顯有重大困難之情事時，如仍強令原告舉證證明損害數額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟之原則，爰增訂第2項，規定此種情形，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，以求公平，此有民事訴訟法第222條第2項明文暨其立法理由可參。本件原告就系爭房屋內部所受損害，雖提出98,900元之估價單為證，惟原告亦未能就其將系爭房屋出租予被告時所提供之家具等物品提出原始購買證明，本院無從確定其所更新之上開物品與原始購買物品是否同一，原告所列之原始購入價格亦為原告所自行填載之表格，且各項物品使用期間亦無從證明，爰審酌上開物品對照前後照片確有受損之情，爰依民事訴訟法第222條第2項規定，本院審酌原告所受之損害、前開物品折舊後之相當價值，認原告此部分主張在60,000元之範圍內為有理由，逾此範圍之請求，難認有理由。

5.綜上所述，扣除被告先前匯入之8,500元，被告仍應給付原告81,946元（計算式：違約金21,000元+電費9,446元+家具賠償及修繕費用60,000元－8,500＝81,946）。

四、原告依租賃契約關係，請求被告應給付原告81,946元及自起訴狀繕本送達翌日起（即112年11月22日起，見本院卷第95頁）至清償日止，按年息5%計算之利息。為有理由，應予准許；逾此部分之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。原告聲請供擔保准予宣告假執行，僅係促使法院職權之發動，附此說明。至原告其餘敗訴部分，假執行之聲請則失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已經明確，原告其餘攻擊防禦方法，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 4 月 23 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 張惠閔

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 113 年 4 月 23 日

書 記 官 陳芊卉