

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

114年度重簡字第1016號

原告 林宗妙

訴訟代理人 沈秋宜

康皓智律師

陳明彥律師

被告 王堯

居新北市○○區○○路00號0樓(指定送達地址)

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國114年12月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣壹拾萬陸仟玖佰參拾貳元，及自民國一百一十四年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之五十，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項分別定有明文，此於簡易訴訟程序亦有適用（民事訴訟法第436條第2項參照）。本件原告原起訴聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）163,128元。嗣於民國114年9月30日當庭變更聲明為：被告應給付原告213,932元，並自114年10月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。被告就原告前開訴之變更並無異議，而為本案之言詞辯論，視為同意變更，合先敘明。

二、原告主張：

01 (一)被告前向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓之
02 房屋（下稱系爭房屋），並於110年3月9日與原告簽訂租賃
03 契約，約定租賃期間自110年4月1日起至114年3月31日止，
04 共計4年，每月租金8萬元、水電費另計，如有因出租導致原
05 告房屋稅額增加時，其增加部分應由被告負擔，押租金為16
06 萬元（下稱系爭租約）。兩造並約定租期屆滿時，被告應將
07 租賃房屋按照原狀騰空交還原告，如不及時遷讓交還房屋
08 時，原告得按月向被告請求按照租金5倍之違約金，至遷讓
09 完畢為止；系爭房屋如因被告過失或因自然耗損而有修繕必
10 要時，由被告負責修理，附屬設備損害而有修繕必要時，亦
11 由被告負責修繕並回復原狀。

12 (二)詎被告於114年3月31日租賃期間屆滿後並未即時騰空遷讓返
13 還系爭房屋，拖延至同年4月28日始交還鑰匙及離去，應給
14 付原告違約金16萬元（即附表編號1所示），且未回復原
15 狀，經原告發現系爭房屋內仍有如附表編號2至8之損壞、被
16 告所交還之車道遙控器及磁扣亦損害需支出700元（附表編
17 號9），且有垃圾未清運需支出清潔費4,000元（附表編號1
18 0），並有積欠管理費7,167元、水電費1,141元、房屋稅補
19 貼10,124元未給付（附表編號11至13），屢經原告催詢仍未
20 獲置理，故原告委任律師訴請被告給付損害賠償，因此支出
21 委任律師費用5萬元（附表編號14），依系爭租約第12條約
22 定應由被告負擔，扣除原告尚未退還被告押租金16萬元後，
23 被告仍積欠213,932元未清償（明細詳如附表）。爰依兩造
24 間系爭租約之約定、民法第179條、第184條第1項前段、第4
25 32條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原
26 告213,932元，及自起訴狀繕本送達翌日起算至清償日止，
27 按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執
28 行。

29 三、被告則以下列陳述為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

30 (一)附表編號1部分：原本契約約定是如果延遲交屋，要照租金
31 比例去算，原告用2倍租金去計算違約金是不合理的。

01 (二)附表編號2至9部分：

02 1.編號2同意。

03 2.編號3不同意，否認有損害。

04 3.編號4不同意，被告在系爭房屋住了14年，磁磚不可能跟
05 新的一樣，此部分是自然耗損。

06 4.編號5的損害是事實，但是費用太高。

07 5.編號6是自然耗損。

08 6.編號7的3台冷氣不是被告裝的，是原告的哥哥裝的，被告
09 沒有恢復原狀的義務。

10 7.編號8的衛浴臉盆，實際上是放在浴室外面的流理台，該
11 流理台與電器櫃被告已經沒有印象。被告搬進去後有略做
12 裝潢，也換了幾次約，原告從來沒有跟被告提過這件事，
13 至於3台冷氣不是被告裝的，如前開編號7所述。

14 8.編號9同意。

15 (三)編號10部分：不爭執。

16 (四)編號11、12部分：沒有問題。

17 (五)編號13部分：不爭執。

18 (六)編號14部分：不同意。

19 四、法院之判斷：

20 (一)原告主張之事實，業據其提出房屋租賃契約書、屋內物品損
21 害照片、維修支出估價單、報價單、收據、管理費收據、臺
22 北自來水事業處水費繳費憑證、台灣電力公司繳費憑證、新
23 北市政府稅捐稽徵處房屋稅繳款書、律師委任契約、房屋稅
24 補貼匯款證明等件為證，被告對於其與原告成立租賃契約，
25 雙方就此租賃契約所享有之權利與應負擔之義務，除租金及
26 押租金數額約定不同以外，其餘均如本院卷第15至23頁租賃
27 契約所載等情，均不爭執，惟就原告本件請求則抗辯如前。

28 (二)按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
29 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人於租賃
30 關係終止後，應返還租賃物，民法第438條第1項、第455條
31 前段分別定有明文。又按系爭租約約定：「乙方於租期屆滿

01 時，除經甲方同意繼續出租者外，應即日將租賃房屋誠心按
02 照原狀遷空交還甲方…，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每
03 月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日
04 止…」（第6條）、「房屋有改裝施設之必要時，乙方取得
05 甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交
06 還房屋時自應負責回復原狀。」（第9條）、「乙方應以善
07 良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗力之情形
08 外，因乙方之故意或過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。
09 房屋因自然之損壞有修繕必要時，由乙方負責修理。附屬設
10 備損壞有修繕之必要，乙方負責修繕回復原狀。」（第11
11 條）、「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲
12 方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均
13 應由乙方負責賠償。」（第12條）、「…乙方水電費及管理
14 費、營業上必須繳納之稅捐自行負擔。」（第15條）、「本
15 件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加
16 時，其增加部分，應由乙方負責補貼，乙方決不異議。」
17 （第16條）、「交付房屋日起，房屋之水電、瓦斯、電話、
18 管理、清潔等費用由乙方負擔。」（第20條）、「乙方將房
19 屋1+夾層2樓有改裝、裝潢、隔間，退租應負責回復原狀。
20 地上磁磚損壞、牆壁釘洞應負修繕、原狀歸還，甲方、乙方
21 不得異議。」（第20條後方手寫部分），有前開約定在卷可
22 參。又兩造對於租賃期間雙方權利義務與責任分擔，除租金
23 約定與押金數額以外，其餘均引用本院卷第15至23頁租賃契
24 約所載，均不爭執（見本院卷第226頁），則依系爭租約約
25 定，堪認被告於承租期間應以善良管理人之注意使用系爭房
26 屋，且系爭房屋及屋內附屬設備均由被告負修繕之責，被告
27 在系爭房屋內所為裝潢、隔間、地上磁磚損害及牆壁釘洞部
28 分，於被告交還房屋時亦應負責回復原狀，被告除需負擔承
29 租期間之水電、管理費以外，如有違反租賃契約情事致原告
30 有涉訟必要時，就原告因此所支出之訴訟費、律師費用，被
31 告應予負擔。是以，被告於承租系爭房屋期間所致屋內物品

01 損害，縱係日常使用所造成自然耗損，被告於交還系爭房屋
02 時仍須負回復原狀之責，被告以部分物品損壞係自然耗損而
03 拒絕給付損害賠償，反於兩造契約約定，並非可採。

04 (三)茲就原告各項請求，分述如下：

05 1.附表編號1部分：

06 (1)按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約
07 金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生
08 損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依
09 適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得
10 請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適
11 當方法履行債務所生損害之賠償總額。約定之違約金額
12 過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條、第252
13 條分別定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院
14 即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以
15 職權為之，亦得由債務人訴請法院核減。而約定之違約
16 金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人
17 可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至
18 相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會
19 經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不
20 問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適
21 用（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參
22 照）。

23 (2)次按兩造間就違約金之約定，見於系爭租約第6條，該
24 條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租
25 外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不
26 得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋
27 時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷
28 讓完了之日止…」（見本院卷第17頁），然未約明違約
29 金之性質，則該部分違約金之性質即應視為損害賠償額
30 之預定。查，原告主張系爭房屋租賃期間於114年3月31
31 日屆滿，被告並未即時遷讓返還系爭房屋，遲至114年4

01 月28日始交還鑰匙、汽車遙控器與磁扣乙情，為被告所
02 不爭執，則被告遲延返還房屋，已違反兩造契約約定，
03 原告依前開約定請求被告給付租金2倍之違約金，非無
04 所據。惟審酌被告遲誤期間為28日，原告因被告遲延交
05 還系爭房屋所受損害主要為租金收入及其孳息，考量被
06 告未即時交還房屋所造成原告損害，衡諸誠信原則及一
07 般社會常情，本院認該違約金之約定過高，應酌減至8
08 萬元為適當。

09 2.附表編號2至9部分：

10 (1)編號2（地下室吊管切除及清運）費用8,500元部分，被
11 告明示同意，應予准許。

12 (2)編號3（2樓石英地磚及樑角補平）費用1萬元部分，業
13 據原告提出損害照片3張及隆美工程行收據1紙為證（見
14 本院卷第165至166頁、第131頁），被告亦自陳其承租
15 系爭房屋後在室內隔間，牆壁鑽孔及地磚裂痕均係其造
16 成等情（見本院卷第123頁），是原告此部分主張，亦
17 屬有據。

18 (3)編號4（磁磚1、2樓嚴重刮痕、刺色紋路深，需做磁磚
19 清潔及修補美容）費用71,600元部分，已據原告提出損
20 害照片、家事達家事服務有限公司及豪中股份有限公司
21 出具之收據為證（見本院卷第59至61頁、第131頁及第1
22 67至169頁），被告不否認該部分損害係由其造成，其
23 固抗辯為自然耗損云云，惟依兩造間系爭租約約定，屋
24 內附屬物品之自然耗損亦由被告負修繕及回復原狀之
25 責，已如前述，故原告此部分請求，自屬有憑。

26 (4)編號5（二樓大門軌道上蓋、滑輪故障調整）費用3,600
27 元部分，業據原告提出損害照片3張及又竝工程行出具
28 之收據1紙為證（見本院卷第91頁、第31頁），且為被
29 告所不爭執，又該部分維修費用，並未高於一般市場行
30 情，堪認可採。被告固抗辯費用過高，然未提出相反證
31 據，難認其抗辯可採。

01 (5)編號6（二樓浴廁門壞，含組裝工資）費用12,100元部
02 分，業據原告提出損害照片及鈦皇企業社出具之免用統一發票收據為證（見本院卷第43頁、第132頁），且為
03 被告所不爭執，堪信為真。被告固抗辯為自然耗損云
04 云，然縱係自然耗損所致損害，亦無礙於被告應負修繕
05 及回復原狀之責，如前所述，故被告此部分抗辯自無足
06 採。
07

08 (6)編號7（被告廢棄之冷氣拆除工程）費用5,000元部分，
09 業據原告提出神通冷氣行出具之估價單及免用統一發票
10 收據為證（見本院卷第33頁），被告抗辯該冷氣3台為
11 原告所裝設、被告無回復原狀義務云云，惟觀之原告所
12 提出前開估價單，原告請廠商進行冷氣拆除工程包含冷
13 氣室外機3部及吊隱內機4部，顯與系爭租約所示原告所
14 交付冷氣3台（見本院卷第23頁）並非同一，是被告該
15 部分抗辯，亦非可採，就其遺留在系爭房屋內之冷氣設
16 備未為回復原狀所致原告因此支出費用，應負賠償之
17 責。

18 (7)編號8（滅失TOTO牌衛浴臉盆、電器櫃及3台冷氣）費用
19 30,000元部分，業經原告提出系爭房屋出租前照片（見
20 本院卷第201頁），且原告於出租系爭房屋時，確實提
21 供冷氣3台予被告，此經系爭租約明載其上（見本院卷
22 第23頁），被告對此並不爭執，堪認屬實。惟原告並未
23 提出該等物品之型號、廠牌、購買日期及其證明，難以
24 認定該部分具體損害數額。而按當事人已證明受有損害
25 而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌
26 一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條
27 第2項定有明文。審酌系爭房屋內原有衛浴臉盆、電器
28 櫃及3台冷氣，且系爭房屋初始出租予被告日期距今已
29 超過10年，為兩造所不爭，難以期待原告仍保留原購置
30 單據，參以該等物品依其使用期間均有耗損及折舊情
31 形，以原告請求被告以金錢賠償回復原狀所需必要費用

而言，難認原告主張損害3萬元為可採，爰該等物品市價考量使用期間之因素，認原告此部分損害以3,000元為限。

(8)編號9（汽車車庫遙控器、磁扣未歸還）費用700元部分，業經原告提出系爭房屋所屬社區公寓大廈管理委員會出具之收據1紙在卷為憑（見本院卷第171頁），被告就此亦不爭執，足堪採認。

(9)綜上，原告此部分所得請求損害數額共計114,500元（計算式：8,500+10,000+71,600+3,600+12,100+5,000+3,000+700=114,500）。

3.附表編號10（清潔費用4,000元）、11（被告積欠管理費7,167元）、12（被告欠繳水費670元、電費471元）、13（114年房屋稅補貼10,124元），共計22,432元部分，業據原告提出清潔費支出免用統一發票收據、管理費收據、臺北自來水事業處水費繳費憑證、台灣電力公司繳費憑證、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅繳款書為證（見本院卷第133頁、第173至179頁），被告就此亦不爭執，應可採認。

4.附表編號13（委任律師費用5萬元）部分，業據原告提出律師委任契約為證（見本院卷第181至182頁），堪認屬實。又依系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時，願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟時所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」（見本院卷第19頁），而被告於系爭租約租期屆滿後，未依約騰空返還系爭房屋，仍繼續占用系爭房屋乙情，業經本院認定如前，堪認被告確有違約之情事，原告委任訴訟代理人進行本件訴訟，亦有委任狀及歷次言詞辯論筆錄可稽，是原告請求被告給付委任律師費用5萬元，亦應認定。

5.是以，原告所得請求被告給付之金額共為266,932元（計算式：80,000+114,500+22,432+50,000=266,932）。

01 6.另押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
02 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
03 所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度
04 台上字第1631號判決意旨參照）。經查，被告就系爭租約
05 給付之押租金為16萬元，為兩造所不爭執，未經原告交付
06 被告，亦為原告所自認，而被告應給付原告上開損害賠償
07 費用，業如前述，則以該押租金抵充後，原告所得請求被
08 告給付之損害賠償金額應為106,932元（計算式：266,932
09 -160,000=106,932），洵堪認定。

10 (四)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
11 定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約
12 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第
13 1項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之損害
14 賠償及積欠費用，係以支付金錢為標的，且無約定利率，且
15 經原告於114年9月30日送達民事變更聲明暨準備書狀予被告
16 （本院卷第155頁），故原告請求被告給付自114年10月1日
17 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准
18 許。

19 五、綜上所述，原告依兩造間系爭租約之約定、民法第179條、
20 第184條第1項前段、第432條之規定，請求被告給付原告10
21 6,932元，及自114年10月1日起至清償日止，按週年利率百
22 分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請
23 求，即無理由，應予駁回。

24 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴
25 訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389
26 條第1項第3款，應依職權宣告假執行。至原告敗訴部分，其
27 假執行之聲請即失所依附，應予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與
29 判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

30 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法 官 陳怡親

以上為正本係照原本作成。

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）。

書記官 陳君偉

中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

附表(原告請求項目明細)

編號	損害求償明細	金額(新臺幣/元)
1	延遲交屋違約金(僅請求租金2倍)	160,000
2	地下室吊管切除及清運	8,500
3	2樓地板水泥砂補平	10,000
4	磁磚1、2樓嚴重刮痕、刺色紋路深，需做磁磚清潔及修補美容	71,600
5	二樓大門軌道上蓋、滑輪故障調整	3,600
6	二樓浴廁門壞(含組裝工資)	12,100
7	被告廢棄之冷氣拆除工程	5,000
8	滅失TOTO牌衛浴臉盆、電器櫃及3台冷氣	30,000
9	汽車車庫遙控器、磁扣未歸還	700
10	清潔	4,000
11	管理費	7,167
12	水費(2月567元、4月103元)、電費(471元)	1,141
13	114年房屋稅補貼	10,124
14	委任律師費用	50,000
15	押金2個月	-160,000
	總額(新臺幣/元)	213,932