

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第669號

原告 陳永昇 (住址詳卷)

訴訟代理人 秦睿昀律師

李佳穎律師

被告 陳宜汶

訴訟代理人 魏冠呈

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院柳營簡易庭於民國113年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣18,452元，及自民國113年12月5日起至清償日止，按週年利率百分之5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16，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼臺南市○里區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，兩造於民國113年2月28日就系爭房屋簽立租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定租賃期間之水費及電費由被告負擔，並約定系爭房屋係供居住使用，不得作為營業用途。嗣因被告違反系爭租賃契約之約定，原告業已提前終止系爭租賃契約，然被告迄今尚積欠水電費共計新臺幣（下同）18,452元未繳，且被告於租賃期間未經原告同意，經營「擺渡食堂」而在系爭房屋1樓外面吊掛帆布、在系爭房屋1樓增設木板裝潢，已違反善良管理人之注意義務，致系爭房屋毀損，原告僱工拆除、重新油漆並清潔環境，因此支出96,000元而受有損害，爰依系爭租賃契約第5條、第11條第2項、第3項之約定，請求被告給付積欠之水電費18,452

01 元及損害賠償96,000元（共計114,452元）等語。

02 (二)並聲明：被告應給付原告114,452元，及自113年12月5日起  
03 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

04 二、被告答辯：關於原告請求給付水電費部分不爭執，同意給付  
05 18,452元。關於原告請求損害賠償部分爭執，原告當初就被  
06 告在系爭房屋經營「擺渡食堂」且在1樓外面吊掛帆布，並  
07 未表示反對意見，又被告並未在系爭房屋1樓增設木板裝  
08 潢，原告應提出證據證明之；再者，被告曾於113年9月11日  
09 與原告達成和解，約定就系爭租賃契約之一切糾紛以30,000  
10 元和解，被告並於當日簽發票面金額各10,000元之本票3紙  
11 交予原告，原告不得再向被告請求損害賠償等語，並聲明：  
12 原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項（營簡字卷第71至72頁）：

14 (一)兩造於113年2月28日就原告所有之系爭房屋簽立系爭租賃契  
15 約（營司簡調字卷第19至42頁），約定水費及電費由被告自  
16 行負擔（第5條），且系爭房屋係供居住使用，不得做為營  
17 業用途（第7條）。

18 (二)被告於承租期間，於系爭房屋經營「擺渡食堂」，並在騎樓  
19 擺放瓦斯桶及爐具等，經原告於113年6月4日寄發存證信函  
20 通知被告限期停止上開行為，該存證信函於113年6月5日送  
21 達被告（營司簡調字卷第49至58、73至74頁），被告仍未停  
22 止。原告嗣於113年6月14日寄發存證信函通知被告其已違反  
23 系爭租賃契約第7條第1項及第2項之約定，依系爭租賃契約  
24 第16條第1項第4款及第5款之約定，向被告為提前終止系爭  
25 租賃契約之意思表示，該存證信函於113年6月18日送達被告  
26 （營司簡調字卷第59至62頁、營簡字卷第29至32頁），依系  
27 爭租賃契約第16條第2項之約定，系爭租賃契約於113年7月1  
28 8日終止。被告並已於113年9月11日遷離系爭房屋。

29 (三)被告於承租期間積欠之水電費共計18,452元，被告同意給  
30 付。

31 四、得心證之理由：

01 (一)關於水電費部分：

02 原告主張被告應自行負擔承租系爭房屋期間所生之水費及電  
03 費，且被告迄今尚積欠水電費共計18,452元等事實，為被告  
04 自認（營簡字卷第70頁），自堪信為真實，是原告依系爭租  
05 賃契約第5條之約定，請求被告給付水電費共計18,452元，  
06 為有理由，應予准許。

07 (二)關於損害賠償部分：

08 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。原告依系爭租賃契約第1  
10 1條第2項、第3項之約定，主張被告違反善良管理人之注意  
11 義務，致系爭房屋毀損，應賠償原告所受損害96,000元等  
12 語，此為被告所否認，並以前揭情詞置辯，自應由原告就其  
13 所主張上開有利於己之事實，負舉證責任。

14 2.經查，系爭租賃契約第11條第2項、第3項約定：「承租人應  
15 以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅；承租人違反前  
16 項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但  
17 依約定之方法或依租賃住宅之性質使用、收益，致有變更或  
18 毀損者，不在此限。」（營司簡調字卷第24頁），而觀諸原  
19 告所提出之照片及估價單（營司簡調字卷第47頁、營簡字卷  
20 第49至51頁），僅能認定被告在系爭房屋經營餐廳之外觀及  
21 原告於113年9月14日支出全室油漆費用85,000元、居家清潔  
22 費用11,000元等事實，無從遽認被告經營「擺渡食堂」而在  
23 系爭房屋1樓外面吊掛帆布之行為已致系爭房屋毀損及被告  
24 確有如原告所主張在系爭房屋1樓增設木板裝潢而致系爭房  
25 屋毀損之情事，原告復未舉出其他證據以實其說，是原告依  
26 系爭租賃契約第11條第2項、第3項之約定，主張被告應負損  
27 害賠償責任，尚無足採，原告據此請求被告給付96,000元及  
28 法定遲延利息，應無理由。

29 五、綜上所述，原告依系爭租賃契約第5條約定，請求被告給付1  
30 8,452元及自113年12月5日起至清償日止，按週年利率百分  
31 之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍

01 之請求，則無理由，應予駁回。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
03 審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，併此敘  
04 明。

05 七、本件就原告勝訴部分，係屬民事訴訟法第427條第1項訴訟適  
06 用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3  
07 款規定，應依職權宣告假執行。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

10 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

11 法 官 吳 彥 慧

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
14 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  
15 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

17 書記官 但育緬