

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度中簡字第1646號

原告 桑壽星

訴訟代理人 何瑜文

被告 蔡宛妮

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾壹萬零陸佰貳拾柒元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，其餘由原告負擔。

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

一、本件被告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告前向原告承租臺中市○○區○○路000號3樓之7房屋，兩造於民國112年4月4日協議終止租約後，被告雖已搬離系爭房屋，但仍積欠水費新臺幣（下同）542元、電費2,515元、瓦斯費1,735元、管理費12,753元，另經原告前往檢查後，發現系爭房屋有設備毀損及污漬等問題，未回復原狀，經評估所需維修費用，其中窗簾及窗簾軌道部分57,200元、裝潢家具及油漆部分295,900元，合計370,645元。爰依兩造間之租賃契約關係，請求被告給付370,645元；原告並願供擔保請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、本院所為之判斷：

（一）原告主張兩造於111年7月5日簽訂房屋租賃契約書，由被告向原告承租臺中市○○區○○路000號3樓之7房屋（含汽車停車位1個及機車停車位1個），租賃期間自111

01 年7月5日起至112年7月4日止，每月租金3萬元，訂約金給
02 付保證金6萬元，兩造於112年4月4日合意提前終止租約，
03 被告並已搬離，惟被告於租賃關係存續期間，仍積欠112
04 年4月份水費542元、112年4月份電費2,515元、111年11月
05 份至112年4月份瓦斯費1,735元、112年3月份管理費12,73
06 5元（原告誤載為12,753元）未為給付，且未將損壞及有
07 污漬屋內設備回復原狀，經估價修復窗簾及軌道所需費用
08 57,200元、裝潢家具及油漆所需費用295,900元等情，業
09 據提出新藝家居有限公司統包工程估價單及報價單（見本
10 院卷第21至23、131至133頁）、遇見織品傢飾有限公司產
11 品報價單（見本院卷第25頁）、房屋租賃合約書（見本院
12 卷第27至31頁）、附屬設備點交表（見本院卷第33至37
13 頁）、兩造間之LINE對話紀錄（見本院卷第39至57、167
14 至177頁）、屋內設備損壞及污漬照片（見本院卷第59至
15 69、135至165頁）、112年3月份管理費繳費單（見本院卷
16 第121頁）、112年4月份水費繳費單（見本院卷第123
17 頁）、112年4月份電費繳費通知單（見本院卷第125至127
18 頁）、111年11月至112年4月瓦斯費明細（見本院卷第129
19 頁）為證。而被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到
20 場，亦未提出任何書狀為答辯，依民事訴訟法第280條第3
21 項準用同條第1項規定，視同自認，則原告前開主張，自
22 堪信為真正。

23 （二）依據兩造簽訂之房屋租賃契約書第8條約定，被告於租賃
24 關係存續期間，應負擔水費、電費、瓦斯費、管理費；而
25 系爭房屋租賃契約係於112年4月4日經兩造合意提前終
26 止，則原告請求被告給付其代墊之112年4月份水費542元
27 （計費期間為112年1月14日至112年3月20日）、112年4月
28 份電費2,515元（計費期間為112年3月25日至112年4月16
29 日）、111年11月份至112年4月份瓦斯費1,735元、112年3
30 月份管理費12,735元，合計17,527元，核屬有據，應予准
31 許。又依系爭租約第5條約定，因被告之故意、過失毀損

01 房屋者，應負損害賠償之責；而系爭租約終止後，經原告
02 檢視屋內設備後，認有窗簾及軌道毀損修復費用57,200
03 元、裝潢家具更換及重新油漆費用295,900元，合計353,1
04 00元部分，業據提出前開相關事證以佐其說，被告既未提
05 出爭執，則原告此部分主張，亦屬有據。另依系爭租約第
06 3條第4項約定，被告於訂約時有給付保證金6萬元，則原
07 告得請求被告給付之水電瓦斯及管理費17,527元及屋內設
08 備回復原狀所需費用353,100元，經扣除前開保證金6萬元
09 後，被告應給付原告之數額為310,627元，逾此數額部
10 分，即屬無據，要難准許。

11 (三) 綜上所述，原告依系爭房屋租賃契約書第5條、第8條第1
12 項之約定，請求被告給付310,627元，為有理由，應予准
13 許。至於，原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

14 五、本判決就原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項適用
15 簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第
16 3款之規定，應由本院依職權宣告假執行，原告所為假執行
17 之聲請即無必要。至於，原告敗訴部分，其假執行之聲請，
18 即失所附麗，應併予駁回。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

21 臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
26 應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

28 書記官 許靜茹