

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第1380號

原告 曾肇廷
被告 李卓道

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年10月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬伍仟玖佰陸拾捌元及自民國一一三年五月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用中百分之十六由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決得假執行；如被告願以新臺幣貳萬伍仟玖佰陸拾捌元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實與理由

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，又此規定於簡易訴訟程序仍適用之；又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第3款、第436條第2項、第262條第1項分別定有明文。本件原告原訴之聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）16萬3,300元及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣於民國113年10月8日言詞辯論程序時，變更聲明為：被告應給付原告25,968元及自民事起訴狀繕本送達翌日（即113年5月8日）起至清償日止，按年息5%計算之利息並撤回對被告曾秀鳳之訴。核原告上開訴之變更，係屬減縮應受判決事項及撤回對部分被告之訴聲明，與上揭規定相符，應予准許。

二、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條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

三、原告主張：其於110年1月20日向被告承租門牌號碼為臺中市

01 ○○區○○○街000巷0號之房屋(下稱系爭房屋)，由被告授
02 權其母訴外人詹秀鳳代理簽約，期限為2年，每月租金15,00
03 0元，押金30,000元(下稱系爭租約)，而系爭租約屆期後，
04 並未簽立書面續約，原告仍依系爭租約條件繼續承租。且被
05 告提供系爭房屋內之熱水器、瓦斯爐、冷氣機等電器均已老
06 舊，未用幾個月即損壞，因該批電器均為生活必用，被告亦
07 不願更換新機，原告無奈，只好自行更換，分別於110年5月
08 份更換冷氣機1台，共花費37,000元；於110年11月份購買更
09 換瓦斯爐、熱水器各一台，共花費11,800元；詎被告於112
10 年11月17日以函通知原告應於113年1月31日搬遷完畢並回復
11 系爭房屋原狀，原告於113年3月1日搬離系爭房屋，被告應
12 返還購買置換上開電器費用。而原告積欠被告租金為112年1
13 2月份10,000元、113年1月份10,000元，被告將押金抵銷
14 後，應再返還原告10,000元，爰依租賃契約、不當得利、無
15 因管理之法律關係，請求被告賠償原告25,968元等語。並聲
16 明：(一)被告應給付原告25,968元及自113年5月8日起至清償
17 日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

18 四、被告雖未於言詞辯論期日到場，惟前以答辯狀辯以：被告之
19 母曾秀鳳曾(受委任人)同意原告免付110年3月份之租金，使
20 原告能便於更換熱水器、瓦斯爐等用品；又被告曾於113年5
21 月8日以存證信函通知原告取回其購買之瓦斯爐、熱水器，
22 並言明逾期不取回視為廢棄物處理，原告收受存證信函後，
23 仍未取走，應已視為廢棄物非能請求被告賠償。至於押金部
24 分，原告於112年6月份尚欠5,000元租金、12月份尚欠10,00
25 0元租金、113年1月份尚欠10,000元租金、113年2月份積欠1
26 5,000元租金，共計40,000元租金未給付，抵扣押金已無餘
27 款，且原告主張其購買置換新冷氣、熱水器、瓦斯爐均使用
28 約2年半至3年，亦有其折舊，豈可拿新品價格請求被告賠償
29 等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願
30 供擔保請准免於假執行。

31 五、本院之判斷：

01 (一)兩造訂立系爭租約、被告通知原告應於113年1月31日前搬離
02 系爭房屋、被告以存證信函通知原告取回上開冷氣、瓦斯
03 爐、熱水器等物等情，為兩造所不爭執。

04 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
05 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
06 訴訟法第277條定有明文。此項規定，固已揭示舉證責任分
07 配之方向，惟其規定，尚無具體標準，仍應視各別事件情形
08 之不同而為具體之認定，使舉證責任公平合理分配於兩造負
09 擔。此於當事人就發生法律上效果所必要之事實，如可分為
10 特別要件事實與一般要件事實之具體個案時，其主張法律效
11 果存在者，自應就其特別要件事實負舉證責任，始符上揭條
12 文所定之趣旨（最高法院101年度台上字第995號判決意旨參
13 照）。

14 (三)租金部分：原告對於112年11月積欠15,000元租金、同年12
15 月份積欠5,000元租金、113年1月份積欠5,000元租金並不爭
16 執，惟其於113年8月6日言詞辯論程序時自陳：「被告有同
17 意我3月免付租金，但實際上被告是答應我2月(指113年)免
18 收租金。」、「112年6月有提到我繳納租金1萬元，尚有500
19 0元沒交付，但112年8月1日我有連同8月份租金一起補足，
20 總共匯款給被告2萬元，所以我沒有漏繳租金，匯款記錄庭
21 後補提。當初承租時的屋況很老舊且沒有整理，我當時有空
22 我有自己整理，我有自行購入油漆、材料等，第一個月免收
23 租金15000元是充當我的勞務費用，被告抗辯該筆費用是用
24 來抵充熱水器、瓦斯爐之換購費用11800元不實在。」等
25 語，有言詞辯論筆錄附卷可稽。而原告於113年3月1日搬離
26 系爭房屋，為兩造所不爭執，所以被告同意原告免繳係113
27 年2月份租金，而非3月份租金，則被告辯稱原告未給付113
28 年2月份租金15,000元乙情，委無足採。另被告復辯稱：原
29 告於112年6月份尚積欠5,000元租金乙情，為原告否認並稱
30 已於同年8月份連同該月房租一併給付等語，而被告並未舉
31 證證明原告仍積欠該月房租，是本院認被告舉證責任未盡，

01 其上開答辯內容，洵屬無據。

02 (四)免收租金部分：被告確於110年免收原告第1個月租金，原告
03 主張因系爭房屋老舊，水電、地板等內部裝潢均已不堪使
04 用，原告自行購買材料，僱工修繕，該月租金應屬其修繕房
05 屋勞務費用等情，為被告否認，認該月租金應係原告購買電
06 器費用。經查：系爭租約內並無約定被告提供之電器、家
07 具，且修繕責任原則上仍由出租人即被告負擔，原由被告提
08 供原告居住生活使用之必要電器，非可歸責原告之原因，不
09 論何時損壞，被告均應負擔更換或修理之責，被告辯稱：原
10 告繼續使用上開電器至110年11月份始另行添購，由此可知
11 被告提供原告之上開電器並無不能使用之情形，被告免除原
12 告第1個月租金，究其真意係願負擔原告購置更換電器費用
13 云云。惟免除原告第1個月租金，究係使原告自行更換電器
14 費用(未明文約定)?抑或原告自行修繕系爭房屋內購買材料
15 及僱工勞務費用?依原告所提系爭房屋出租時照片8張所
16 示，無論自無何內裝、家具式樣、櫥櫃設計等，均顯示系爭
17 房屋之老舊，則原告上開主張其須修繕水電設備或重行油漆
18 適於居住等情，並非虛妄之言；又被告亦未舉證證明兩造對
19 於被告免原告第1個月房租之內心真意為何?本院認原告主
20 張被告免原告第1個月租金係在於請原告自行修繕系爭房屋
21 至堪於居住之狀態，應為材料購買及僱工修繕之勞務費用。

22 (五)原告購買電器費用部分：被告提供冷氣機、瓦斯爐、熱水器
23 給原告生活使用，該批電器所有權本為被告所有，而該批電
24 器損壞不能再使用，原告自行購買換裝新品(本即被告應購
25 置更換)，安裝在系爭房屋內，如原告搬遷欲回復原狀，該
26 批電器所有權應仍為被告所有，僅已由舊品變更為新品，並
27 無不取走即視為廢棄物之情形。原告無論依無因管理或不當
28 得利之請求權基礎，均可請求被告返還電器經折舊後之費用
29 (或得利)。而原告自陳冷氣機購買價格為37,000元、瓦斯爐
30 購買價格為5,000元、熱水器購買價格為6,800元，業據原告
31 提出該批電器收據在卷可憑。而該批電器依行政院頒定之

01 「固定資產折舊率表」，再審酌各電器耐用年數，經計算
02 後：冷氣機為9,296元、瓦斯爐為2,827元、熱水器為3,845
03 元，共計15,968元，為被告應給付原告電器部分之費用。

04 (六)押金部分：原告尚積欠被告之房租為20,000元(112年12月份
05 10,000元、113年1月份10,000元)，前已述及。而被告於簽
06 立系爭租約後，收受原告給付之押金30,000元，經過原告主
07 張抵銷，合於抵銷適狀，則被告應再返還原告押金10,000
08 元。

09 (七)小結：被告應給付原告金額為25,968元(15,968+10,000=2
10 5,968)。

11 六、綜上所述，原告依契約、不當得利、無因管理法律關係，請
12 求被告給付原告25,968元及自113年5月8日起至清償日止，
13 按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。本件訴訟費
14 用，其中16%由被告負擔，餘由原告負擔。

15 七、本件係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，
16 並為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應
17 依職權宣告假執行；並依職權定預供擔保免為假執行之金
18 額。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
20 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

21 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第81條第1款。

22 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

23 臺中簡易庭 法 官 丁兆嘉

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

30 書記官 許靜茹