

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第2845號

原告 林晏竹
被告 陳怡君
訴訟代理人 蔡孟潔律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣9,397元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元及自裁判確定之翌日起至清償日止，按法定利率5%計算之利息，由被告負擔其中新臺幣97元部分，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告以新臺幣9,397元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序部分：按被告不抗辯法院無管轄權，而為本案之言詞辯論者，以其法院為有管轄權之法院，為民事訴訟法第25條明文，本件被告表示同意應訴管轄於本院，則本院有管轄權。原告原請求被告給付新臺幣（下同）12萬元，嗣後當庭進狀縮減聲明請求之金額為如附表所示之97,127元，經核與民事訴訟法第255條第1項第3款規定相符，自應准許，先予說明。

二、原告起訴主張略以：兩造於民國112年3月13日簽立、締結租賃契約（下稱系爭租約），由原告出租門牌號碼為：新北市○○區○○路0段000巷0弄000號4樓（下稱系爭房屋）予被告居住，然被告向原告提前終止系爭租約後，原告發覺被告毀損如附表所示房屋、家具，使原告受有損害，故請求如附表所示之修復及損害賠償金額，原本共計121,416元，嗣後原告同意縮減以97,127元為請求，原告同意以未返還之押租金先抵扣，本件原告僅請求被告給付原告如附表所示之97,1

01 27元。沙發是之前前房東留下的舊品，但沙發沒有損壞就能
02 用，修復沙發皮之價格報價就是約28,200元、23,200元，對
03 折舊後價格有意見係因為雙方調解時，被告認為可以以6,00
04 0元支付賠償，現在被告是以2,300元認列原告之損失，而且
05 那是修復皮費用，並不是沙發全部換新的，但就沙發部分原
06 告沒有其他舉證等語。並聲明：被告應給付原告97,127元。

07 三、被告抗辯，則略以：對兩造有系爭租約、被告為租客事實均
08 不爭執，對被告有積欠1月租金（附表編號1）及僅繳500元
09 故欠有水電瓦斯費用如附表所示部分，亦不爭執，被告同意
10 給付，但應以押租金（押租金原2月，並同意扣除1月提前終
11 止之違約金賠償）先為抵扣。又被告否認原告所請求、如附
12 表編號3至7所示各項損失及費用，因如附表編號3至7所示均
13 非被告毀損或破壞，原告應先舉證證明，其請求該金額亦無
14 理由。如附表編號2所示沙發，雖有破損，被告同意以二手
15 沙發直接更替，網路查詢價格約為2,000元，但原告並不同
16 意，該沙發已極為陳舊，縱以原告查報修復價，實際扣除折
17 舊，不可能有原告主張所需之修復價格2萬多元，被告同意
18 以原告請人報價之較低價格23,000元為必要費用，並於折舊
19 後之金額2,300元給付賠償，並認為適當。又被告租賃期間
20 有替原告修復電冰箱等，支出共計5,400元，依據民法第42
21 3、429、430條等規定，應由原告負擔，故請求予以於本件
22 原告請求中抵銷扣除等語。並聲明：原告之訴駁回。

23 四、本院查：本件原告主張事實，除附表編號1、8被告當庭已無
24 爭執，且亦有系爭租約、收據、存摺、沙發照片在卷可證，
25 而足認定外，被告對其餘原告請求之損害賠償金額，均抗辯
26 如前。而按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
27 之責任，為民法第277條前段明文，是原告即應先負舉證之
28 責至明。由原告提出之照片，雖有各該櫃架版層翹起、部分
29 髒汙、或台面鑽孔等之情形，然該照片既無拍攝時間、又無
30 提出出租前、後得以對照之照片或影像，卷存所提出租前照
31 片，均無可辨識該如附表所示兩造爭議處於出租時之真實情

01 況，無從認定原告主張該等毀損、髒汙等損害，均係由被告
02 於承租系爭房屋後所為而發生等節為真正，是原告並無舉證
03 證明其主張被告應負損害賠償之責之事實，無從為有利其之
04 認定。據上，原告依租賃契約及損害賠償之法律關係，得向
05 被告請求之金額，僅附表編號1、8及編號2所示之沙發毀損
06 賠償金額2,300元，經扣除兩造已經不爭執尚未返還之押租
07 金25,500元後，共計為9,397（計算式：25,500 +
08 7,097+2,300-25,500=9,397：詳細計算方式如附表所示）。
09 至被告又抗辯應扣除其修復系爭房屋內之支出云云，查被告
10 提出之收據，雖有日期，但或無修復地為何處、或不曾告知
11 原告促其修繕，此情被告亦無爭執，則原告主張被告提出之
12 該5,400元，無從可認符合上揭民法規定及系爭租約約定，
13 無從於本件抵銷或扣除，即屬有據。

14 五、綜上所述，原告依系爭租約等法律關係，請求被告應給付原
15 告扣除押租金後之積欠租金、沙發皮面毀損損失、積欠之水
16 電瓦斯費用等，共計9,397元，為有理由，應予准許。逾上
17 開範圍之請求，則為無理由，應予駁回。

18 六、本件原告勝訴之部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適
19 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
20 款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規
21 定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
23 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：第79條、第91條第3項。並依職權以
25 附錄計算書確定本件訴訟費用額如主文第3項所示。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 10 日
27 臺北簡易庭 法 官 徐千惠

28 以上正本證明與原本無異。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路
30 1段126巷1號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 7 月 10 日
02 書記官 蘇冠璇

03 計 算 書
04 項 目 金 額 (新臺幣)
05 第一審裁判費 1,000元
06 合 計 1,000元

07 備 註:原告於113年6月28日當庭縮減訴之聲明為97,127元,經
08 核裁判費為1,000元,其餘縮減由原告自行負擔。

09 附表:

10 附表:原告請求項目及金額

11

編號	項目	金額 (新臺幣)	備註
1	積欠租金1個月	25,500元	被告不爭執 准許:25,500元
2	沙發	原請求42,000元 縮減為28,200元	被告爭執金額過高 抗辯:修復金額應以原告陳報之 必要修復金額為23,000元,經計 算折舊後,應為2,300元 被告同意給付2,300元 准許:2,300元
3	櫥櫃流理臺	原請求43,916元	被告否認 原告舉證不足,不應准許

		縮減為34,025元	
4	冰箱處髒汙及水痕清潔費用	300元	被告否認 原告舉證不足，不應准許
5	廁所內的置物盒	205元	被告否認 原告舉證不足，不應准許
6	黏貼掛勾清潔費用	1,200元	被告否認 原告舉證不足，不應准許
7	寵物毛髮髒汙等清潔費用	600元	被告否認 原告舉證不足，不應准許
8	積欠水、電、瓦斯費	7,695元 縮減為7,097元	兩造不爭執7,097元 准許：7,097元
①原請求總計：121,416元。 原告陳明訴之聲明僅請求120,000元 ②縮減請求後，請求金額為97,127元		准許：34,897元。扣除押租金25,500元後，被告應給付原告之金額為9,397元。	