

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第3132號

原告 何健誠

被告 李斌

訴訟代理人 李福順

楊淑媚

上列當事人間請求返還租賃房屋事件，經臺灣新北地方法院以113年度板簡調字第2號裁定移送前來，本院於民國114年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬參仟陸佰貳拾壹元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬參仟陸佰貳拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、4款定有明文。查原告起訴時請求：(一)被告應將門牌號碼臺北市○○○路0段000號6樓之4房屋（下稱系爭房屋）騰空遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）42,285元，及自民國112年8月19日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告15,500元；(三)願供擔保請准宣告假執行，有民事起訴狀可按（見新北院卷第13頁）。嗣原告已將系爭房屋取回，原告乃撤回第1項關於遷讓房屋之聲明，此有原告表明該項毋庸審理之民事陳報狀可按（見本院卷一第

01 25頁)，至於原聲明第2項部分，經原告迭次變更後，於最  
02 後言詞辯論期日確認聲明為：被告應給付原告203,286元  
03 (見本院卷二第353頁)，核與前揭規定相符，應予准許。

## 04 貳、實體部分

### 05 一、原告主張略以：

06 (一)被告於112年2月19日與原告簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭  
07 租約)，向原告承租系爭房屋，租期自112年2月20日起至11  
08 3年2月19日止，每月租金為15,500元，被告並已支付兩個月  
09 押金31,000元，惟被告自112年4月19日即未繳租金，迄至被  
10 告搬離為止，被告已繳租金連同押金僅77,100元。又被告提  
11 前解除(按應係終止之意)系爭契約並於112年10月25日搬  
12 離系爭房屋，因兩造約定租金以月為計算單位，故被告計至  
13 112年11月19日共積欠租金93,400元，並積欠電費7,436元；  
14 且被告於租賃期間違約在系爭房屋內養貓，應給付違約金4  
15 1,850元；又被告故意將如附表所示物品破壞如附表所示情  
16 形，應賠償如附表所示金額共計76,100元；上開金額合計21  
17 8,786元(計算式：93400+7436+41850+76100=218786)。另  
18 外，被告於系爭租約未到期前自行解除系爭租約，依系爭租  
19 約應給付1個月租金15,500元作為違約金，經以押租金抵充  
20 後，押租金僅剩餘1個月租金15,500元。是賠償金額218,786  
21 元，扣除剩餘之押租金15,500元，仍有不足，原告自得依系  
22 爭系爭租約、民法不當得利、侵權行為等法律關係請求被告  
23 給付203,286元(計算式：000000-00000=203286)。

24 (二)並聲明：1. 被告應給付原告203,286元。2. 願供擔保請准宣  
25 告假執行。

### 26 二、被告則以：

27 (一)被告於112年10月16日即搬離系爭房屋，亦即被告承租系爭  
28 房屋實際期間係為112年2月20日至112年10月16日止，僅共  
29 約7個月27日而已。另，原告因被告遲繳房租而多次在通訊  
30 軟體line上命被告搬離，足證，被告中途搬離承租處並無違  
31 反系爭租約情事。原告在112年9月8日的對話中有表示要終

01 止租約，原告於對話中雖寫「你直接終止租約」，但他的意  
02 思就是要終止租約要被告搬走。另外被告於112年10月16日  
03 晚上22時41分之通訊軟體對話，是對原告瞎掰要再晚兩週才  
04 搬；又實際上被告不可能在112年10月24日晚上21時47分與  
05 原告通line說：點交幹嘛？我還沒退租等語，旋於次日即112  
06 年10月25日，即在一日內立即搬家及打掃完畢承租處，所以  
07 被告實際上是於112年10月16日即已搬離系爭房屋。被告總  
08 共已給付原告77,100元（內含2個月押金31,000元），被告  
09 實際積欠原告租金金額並非如原告所述達93,400元。

10 (二)被告實際所欠電費為7,436元。

11 (三)原告主張被告應給付原告「房屋修繕費（按即本判決附表編  
12 號1-1至1-6之項目）」23,500元、「沙發」18,000元、「床  
13 墊」23,500元、「電視損毀」5,500元、「機上盒遙控器」5  
14 00元、「人事費+交通費」10,000元等項目，均有爭執，且  
15 於法亦均無據：

16 1.清潔消毒費5,500元：

17 原告所提原證13、14、15、16等相片證據，均無法證明原告  
18 所稱：屋內髒亂，到處都有貓屎尿惡臭等情，其僅能證明系  
19 爭房屋屋齡年久老舊，有近40年以上時間，且廁所亦已使用  
20 相當久遠，無法刷洗十分潔淨之情而已。是以，對此清潔消  
21 毒費費用，本屬應由原告必須支付的出租成本。

22 2.門鎖上下二組更換費用

23 被告於搬離時，有將鑰匙放在屋內桌上。原告所提原證17證  
24 據，根本無法證明「被告沒將門鑰匙放在桌上」之情事，原  
25 告亦可將門鑰匙拿走再拍照片，原證17並不具有證據能力，  
26 且換鎖亦本是應由原告必須支付的出租成本。

27 3.壁紙清除、重貼費用7,500元

28 原告所提原證18照片根本無法證明及看出其有多處破損、貓  
29 抓咬之情事，亦按常理，壁紙是張貼工法，且不知其已經使  
30 用幾年了，難免經久使用會有碰撞汙損之情。再者，系爭房  
31 屋因水管在漏水致淹水，濕氣很重，其易致壁紙鬆落。是

01 以，此部分費用本屬應由原告必須支付的出租成本。

02 4.更換水龍頭費用2,500元

03 原告所提原證16照片內容根本無法證明及看出被告有用快乾  
04 膠破壞臉盆水龍頭之情事，亦無法證明被告有故意破壞之  
05 情。

06 5.櫃子門板、燈具更換費用3,000元

07 原告所提原證19、20、21等照片，根本均無法證明及看出有  
08 被被告破壞之情事，均無法具有證據能力。櫃子門板+燈具  
09 更換，與更換水龍頭情形一樣，因原告出租的套房屋齡年久  
10 老舊(有近40年以上)，套房裝潢設備亦是老舊簡陋，使用久  
11 了，均會有易損害之情。

12 6.重配電視天線+訊號線1,000元:

13 原告所提原證22照片內容，根本亦無法證明及看出被被告破  
14 壞之情事，其僅能證明有人在配線路而已。重配電視天線、  
15 訊號線本屬原告出租套房重新裝潢及提供電視設備給租客使  
16 用之基本，亦是本應由原告必須支付的出租成本。

17 7.關於沙發部分

18 由原告所提原證23、24等沙發相片可看出原告提供之沙發，  
19 係相當老舊之中古沙發，其不止原告所自稱僅使用過一年左  
20 右時間而已，論其殘餘價值，係不到100元。原告所提原證2  
21 3、24照片亦均無法證明「被告有故意或過失，不法破壞原  
22 告『沙發』」之情事；甚且，原告至今亦無法提出證據，足  
23 證被告是故意破壞沙發，其僅能證明在被告正常使用之下，  
24 會有老舊破損之情而已，且又僅能證明原告所提供給被告承  
25 租間所使用之沙發，係相當老舊之中古沙發而已。

26 8.關於床墊部分

27 原告無法證明床墊已達不堪使用之地步，及其係被告有故意  
28 破壞之情。又被告搬離時，床墊尚可使用，並無達不堪使用  
29 之情事，系爭租約及附約亦無明載原告所提供給被告租期間  
30 使用係為美國伊斯邁豪斯床墊。

31 9.關於養貓違約金部分

01 原告於112年2月21日來被告承租處裝立壹臺老舊的中古電視  
02 機時，原告即有看到被告飼養之貓咪，原告並稱被告所飼養  
03 的貓咪很乖，被告遂將此訊息，於112年2月22日用line告知  
04 被告之母親(line代稱：emily)稱：原告並無反對被告飼養  
05 貓咪之情事。否則的話，被告即會把飼養的貓咪，託給其母  
06 親飼養。除此之外，倘非如此，被告承租至112年10月16日  
07 之期間，原告多次前來收房租，均無向被告提出禁止飼養貓  
08 咪之規定，卻於臨訟時才指控被告違反租賃契約附約第2條  
09 規定。足證，原告上開主張求償，顯在利用訴訟進行坑殺被  
10 告甚明，其求償相當無理，於法亦無據。

#### 11 10.關於電視部分

12 原告稱送修時師父表示基板遭到人不明醬汁倒入，導致燒毀  
13 無法修理、買電視的發票已遺失等情，係空口無憑且無據。  
14 又原告所提原證26照片，並無法證明原告係購買全新電視給  
15 被告使用之情，亦無法證明「被告係有故意或過失，不法破  
16 壞原告『電視』」之情事。

#### 17 11.關於機上盒遙控器部分

18 被告搬進去時，被告自己備有機上盒遙控器，因此，被告根  
19 本未使用原告原有的機上盒遙控器。再者，房屋租賃契約書  
20 亦未明載原告有提供機上盒遙控器給被告使用之情事。故上  
21 開原告之主張求償，並非合理，於法亦無據。又查，被告承  
22 租時根本沒有收到原告給付機上盒遙控器之情事，原告所提  
23 原證17之照片無法證明「被告有遺失機上盒遙控器」之情  
24 事。未查，按常理，倘被告如要故意不拿出遙控器(假設語  
25 氣，被告否認)，亦不會只拿出更重要的冷氣遙控器出來而  
26 已。是以，被告並無故意或過失，不法侵害原告「機上盒遙  
27 控器」之情事。

#### 28 12.關於人事費、交通費部分

29 原告自稱住在岳母家，房屋遭被告破壞後，原告為配合各師  
30 傅前來修繕，台北及中壢來回往返，近十趟奔波，故向被告  
31 求償等云云。然查，上開原告之求償空口無憑亦無據，原告

01 明寫住○○○○○路○段000號33樓之5，卻改稱住在岳母家  
02 需台北及中壢來回往返云云。又查，原告請求上開費用並非  
03 民法第184條第1項前段保護之權利，故原告請求於法無  
04 據。

05 (四)綜上各情，資為答辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不  
06 利判決，願供擔保請准宣告假執行。

07 三、原告主張被告於112年2月19日與原告簽訂系爭租約，向原告  
08 承租系爭房屋，租期自112年2月20日起至113年2月19日止，  
09 每月租金為15,500元，被告並已支付兩個月押金31,000元，  
10 惟迨至被告搬離為止，被告已繳租金連同押金為77,100元，  
11 故被告於租賃期間有在系爭房屋內養貓等情事實，業據提出  
12 系爭租約、附註契約、存證信函、系爭房屋建物謄本等件為  
13 證（見新北院卷第17-35、51頁），且為被告所不爭執，此  
14 部分事實堪以認定。

#### 15 四、得心證之理由

16 原告主張被告積欠租金93,400元、積欠電費7,436元、應給  
17 付養貓違約金41,850元、應賠償如附表所示金額76,100元、  
18 解除系爭租約、應給付提前解除系爭租約違約金15,500元等  
19 節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

##### 20 (一)原告已於112年9月15日終止系爭租約

21 按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承  
22 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終  
23 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之  
24 租額，不得依前項之規定，終止契約，民法第440條第1項、  
25 第2項前段定有明文。「第三條：租金每個月15,500元」、  
26 「第四條：租金應於每月19日以前繳納，每次應繳1個月  
27 份..」，系爭租約第3條前段、第4條前段亦約定明確。查，  
28 系爭租約押金為31,000元，又迨至被告搬離為止，被告已繳  
29 租金連同押金為77,100元等情，為兩造所是認，是迨至被告  
30 搬離為止，被告所交租金僅為46,100元，較之3個月租金46,  
31 500元之數仍少付400元（計算式：15500×3=46500，00000-0

01 0000=400)，可知被告至遲自112年4月19日即第3個月之繳  
02 納租金之期限起，其租金支付即已遲延而未能付清（亦即第  
03 3個月租金尚欠400元未付清）。其次，依被告所稱原告在11  
04 2年9月8日的對話已表示終止租約，查原告於114年8月14日  
05 已有寄發板橋港尾郵局第000087號存證信函予被告請求於5  
06 日內清償欠租，逾期將依法終止租約（見新北院卷第33-35  
07 頁），原告並於112年8月15日以LINE通知被告「寄給你的存  
08 證信函自己看」等語（見本院卷二第39頁），原告並於112  
09 年9月8日以LINE向被告表示「你租金欠6個月了」、「你直  
10 接終止租約\_什麼時候有空\_我過去」、「直接解約\_我這幾  
11 天過去」、「直接過去解約就對了」、「你9/15前找到房子  
12 \_9/15是你最後搬家期限\_欠6個月沒付租金\_可恥\_不搬家\_你  
13 就知道」等語（見本院卷二第45-47頁），又若計至112年8  
14 月19日之該期繳納租金日期，被告實際上即已欠租4個月以  
15 上，而依原告上開對話之意，實際上已以被告欠租為由而向  
16 被告明確告知其依法於112年9月15日終止系爭租約，要求被  
17 告搬離系爭房屋之意思表示，堪認系爭租約應於112年9月15  
18 日終止。至原告雖表示：我是跟被告說要終止租約，但我並  
19 沒有說要無條件終止，我當時的意思是要合意終止，並非我  
20 單方終止，且被告當下沒有答應要合意終止，故我認為沒有  
21 合意終止云云，惟對照上開兩造對話內容，原告此部分所  
22 陳，顯與上開對話內容有間，容非可採，附予敘明。

23 (二)原告已於112年10月25日將系爭房屋收回

24 原告主張至112年10月25日始將系爭房屋收回乙節，為被告  
25 所否認，被告固辯稱其於112年10月16日即已搬離系爭房屋  
26 云云。惟「搬離系爭房屋」與「依約交還系爭房屋」實屬二  
27 事，首應辨明；況依兩造間112年10月16日對話紀錄：「(被  
28 告)要在晚兩週搬」、112年10月24日對話紀錄：「(原告)  
29 點交啦」、「(被告)點交什麼\_?」、「(原告)點交房子  
30 \_廢話」、「(被告)點交幹嘛?我還沒退租」等語（見本院  
31 卷二第57、257頁），可知原告至112年10月24日仍未取回系

01 爭房屋，被告亦未將系爭房屋交還原告，是堪認原告所述遲  
02 至112年10月25日始將系爭房屋收回乙節，應屬信實。至被  
03 告雖另辯稱上開對話係對原告瞎掰云云，惟被告既未能證明  
04 有於112年10月24日以前將系爭房屋遷讓點交歸還原告或原  
05 告已以實力支配系爭房屋之情事，則縱被告假若於112年10  
06 月16日即已搬離系爭房屋，亦無解於被告當時確實仍尚未依  
07 約點交歸還系爭房屋予原告，且遲至112年10月25日始由原  
08 告將系爭房屋收回置於自己實力支配之下之事實。

09 (三)關於積欠租金93,400元部分

10 原告主張被告自112年4月19日積欠租金，因原告於112年10  
11 月25日始將系爭房屋收回，又租金係按月計收，且花費時間  
12 修繕系爭房屋，故租金應計至112年11月19日止，共計積欠  
13 租金93,400元，爰依系爭租約及民法不當得利關係請求上開  
14 金額等情，並提出系爭租約及附註契約、系爭房屋照片供參  
15 (見新北院卷第17-27頁；見本院卷二第271-277)。按「第  
16 三條：租金每個月15,500元」、「第四條：租金應於每月19  
17 日以前繳納...」，系爭租約第3條前段、第4條前段約定明  
18 確(見新北院卷第17頁)。次按「乙方(按即被告)遷出時  
19 須將租賃屋打掃清潔粉刷牆壁後交還甲方，如乙方未履行清  
20 潔責任則由甲方(按即原告)委請清潔公司整理...，並  
21 支付房租租金5天。」，系爭租約之附註契約第3條後段亦有  
22 明文約定(見新北院卷第27頁)；又無法律上之原因而受利  
23 益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明  
24 文。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，  
25 為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返  
26 還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益(最高法院97年  
27 度台上字第294號判決可資參照)。查，原告已於112年9月1  
28 5日終止系爭租約，並於112年10月25日始將系爭房屋收回，  
29 業經析述認定如前，是被告自112年4月20日至112年9月15日  
30 之期間應給付租金，自112年9月16日至112年10月25日應給  
31 付相當於租金之不當得利，又原告於112年10月25日將系爭

01 房屋收回時，依原告所提上開系爭房屋之屋內照片（見本院  
02 卷二第271-277），堪認被告搬離時並未將系爭房屋確實打  
03 掃清潔，且原告已另委請專人清潔，有收據足憑（見本院卷  
04 二第299頁），是原告依系爭租約之附註契約第3條後段尚得  
05 請求支付房租租金5天，因此原告依系爭租約第3條前段及第  
06 4條前段、民法第179條不當得利規定、系爭租約之附註契約  
07 第3條後段等法律關係，應得請求被告給付自112年4月20日  
08 至112年9月15日之租金60,850元（計算式： $400+15500+1550$   
09  $0+15500+【15500\div30\times27】=60850$ ，按112年4月20日至112年  
10 5月19日部分被告已繳15,100元，僅欠400元），自112年9月  
11 16日至112年10月25日之相當於租金之不當得利20,667元  
12 （計算式： $15500+【15500\div30\times10】=20667$ ，元以下四捨五  
13 入），另加計5日房租租金共2,583元（計算式： $15500\div30\times5$   
14  $=2583$ ，元以下四捨五入），共計84,100元；逾此範圍，則  
15 難謂有據。

#### 16 (四)關於積欠電費部分

17 原告請求積欠電費7,436元，並提出歷史帳單、台灣電力公  
18 司繳費憑證為佐（見新北院卷第37-39頁），且為被告所不  
19 爭執，是原告請求積欠電費7,436元，應予准許。

#### 20 (五)關於養貓違約金41,850元部分

21 按「第二條乙方所承租之套房..嚴禁養寵物，...，若乙方  
22 未於簽訂契約前告知甲方且徵求甲方同意，卻私下..養寵  
23 物，則乙方須以當初簽訂契約時之租金乘以百分之一百三  
24 十，作為租金之金額，且甲方得追溯乙方原先承租日起算之  
25 租金，乙方不得異議。..」，系爭租約附註契約第2條定有  
26 明文（見新北院卷第27頁）。查，被告自承自入住之初即有  
27 在系爭房屋養貓等語明確（見本院卷二第354頁），是原告  
28 依系爭租約附註契約第2條請求被告給付自112年2月19日至1  
29 12年9月15日終止系爭租約之日止，加收租金百分之三十，  
30 共計32,085元（計算式： $15500\times30\%\times6+【15500\times30\%\div30\times2$   
31  $7】=32085$ ），核屬有據，應予准許；逾此範圍，則乏憑

01 據。至被告雖另辯稱原告來系爭房屋安裝電視時有看到被告  
02 於系爭房屋飼養貓咪而未有反對情事，故被告有向其母親告  
03 知此訊息，及之後原告來收租時並未反應禁止飼養貓咪云  
04 云。然原告單純沉默並非等同原告已有同意之意，而被告與  
05 其母親之對話假如屬實，亦無非抒發渠等自我主觀感覺良好  
06 之意，然被告實未能提出其有依約取得原告同意飼養貓咪之  
07 證據，是被告此部分抗辯即屬無據，併予敘明。

08 (六)關於附表所示損害賠償部分

09 原告主張受有如附表所示項目之損害，請求如附表所示之賠  
10 償，並提出如附表所示證據供參。經查，本院就附表所示各  
11 項目應否賠償認定如附表所示，因認原告得請求被告賠償編  
12 號1-1清潔消毒費5,500元、編號1-2上下門鎖兩組更換費4,0  
13 00元、編號1-6重配電視天線及訊號線費用1,000元、編號5  
14 機上盒遙控器500元，共計11,000元（計算式：5500+4000+1  
15 000+500=11000）；其餘部分，則不應准許。

16 (七)關於原告主張被告應負擔提前終止系爭租約之違約金部分

17 系爭租約實係原告本身於112年9月15日所終止，業經本院認  
18 定如前，是原告此部分所請，洵屬無據。

19 (八)押金之抵充

20 1.按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租  
21 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消  
22 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返  
23 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號判  
24 決要旨參照）。又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行  
25 租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務  
26 不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於  
27 抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年  
28 度台上字第1631號判決要旨參照）。再按二人互負債務，而  
29 其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方  
30 之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段亦定有明文。未  
31 按，按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清

01 償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償  
02 時，指定其應抵充之債務。清償人不為前條之指定者，依下  
03 列之規定，定其應抵充之債務：一、債務已屆清償期者，儘  
04 先抵充。二、債務均已屆清償期或均未屆清償期者，以債務  
05 之擔保最少者，儘先抵充；擔保相等者，以債務人因清償而  
06 獲益最多者，儘先抵充；獲益相等者，以先到期之債務，儘  
07 先抵充。三、獲益及清償期均相等者，各按比例，抵充其一  
08 部，民法第321條、第322條分別定有明文。

09 2.被告主張本件尚有2個月押金31,000元可供扣除等情，有系  
10 爭租約可證（見新北院卷第17頁），且為原告所不爭執，是  
11 被告所交付之押租金31,000元，自當發生當然抵充之效力。  
12 又原告得請求被告給付積欠租金及相當於租金之不得利共8  
13 4,100元、積欠電費7,436元、養貓違約金32,085元、及如附  
14 表所示應賠償之項目11,000元等，業如前述。考以上開積欠  
15 租金及相當於租金之不當得利84,100元中之112年4月20日至  
16 112年9月15日積欠租金60,850元部分，其給付期限係最先到  
17 期，可認該筆費用已先屆清償期，經儘先抵充後，被告上開  
18 押金已無餘額（計算式：112年4月20日至112年9月15日積欠  
19 租金60,850元-押金31,000元=29,850元），故原告仍得請求  
20 尚餘之112年4月20日至112年9月15日積欠租金29,850元，併  
21 予敘明。

22 (九)合依前述，原告得請求被告給付尚餘之112年4月20日至112  
23 年9月15日積欠租金29,850元、自112年9月16日至112年10月  
24 25日之相當於租金之不當得利20,667元、5日房租租金2,583  
25 元、積欠電費7,436元、養貓違約金32,085元、及如附表所  
26 示應賠償之項目11,000元，以上合計103,621元（計算式：2  
27 9850+20667+2583+7436+32085+11000=103621）。

28 五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告應給付原告103,62  
29 1元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，  
30 應予駁回。

31 六、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易

01 程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規  
 02 定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣  
 03 告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假  
 04 執行之聲請則失所附麗，應併予駁回。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
 06 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

08 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日  
 09 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

10 附表：

編號	項目名稱	受損情形	請求損害賠償金額	請求權基礎	證據	本院之認定
1-1	清潔消毒費	屋內髒亂、到處都有貓屎尿	5,500元	民法第184條侵權行為規定	原證13、14、15、16之照片（見本院卷二第271-277頁）；修繕收據（見本院卷二第299頁）。	依原告所提出左列照片及修繕收據，堪認原告此部分主張請求被告給付5,500元核屬有據，應予准許。
1-2	上下門鎖兩組更換費	被告未交還鑰匙，原告並無備份鑰匙，導致原告必須將2組鎖具更換	兩組共4,000元 (每組單價2,000元)	同上	原證17之照片（見本院卷二第279頁）；修繕收據（見本院卷二第299頁）。	依原告所提出左列照片及修繕收據，堪認原告此部分主張請求被告給付4,000元核屬有據，應予准許。又被告於租屋時既有取得系爭房屋鑰匙，於搬離時卻未能就其有無交還系爭房屋鑰匙乙節舉證以實其說，是被告空言辯稱已有交還鑰匙云云，即難採認，附予敘明。
1-3	壁紙清除、重貼費用	壁紙遭被告飼養貓咪抓咬破損，導致須重新貼換。	7,500元	同上	原證18之照片（見本院卷二第281頁）；修繕收據（見本院卷二第299頁）。	原告未能舉證證明其將系爭房屋出租予被告時之屋內壁紙原始狀態，尚無從據以認定有何侵權行為損害，是原告此部分主張，洵非可採。
1-4	更換水龍頭費用	水龍頭遭倒入不明膠，導致故障不出水	2,500元	同上	原證16之照片（見本院卷二第277頁）及錄影光碟（見證物袋）；修繕收據（見本院卷二第299頁）。	原告未能舉證證明系爭水龍頭受損原因，尚無從據以認定有何侵權行為損害，是原告此部分主張，洵非可採。
1-5	櫃子門板及燈具更換費用	櫃子損壞、燈故障	3,000元	同上	原證19、20、21之照片（見本院卷二第283-287頁）；修繕收據（見本院卷二第299頁）。	原告未能舉證證明其將系爭房屋出租予被告時之屋內櫃子門板及燈具原始狀態，亦未能舉證證明受損原因為何，尚無從據以認定有何侵權行為損害，是原告此部分主張，洵非可採。
1-6	重配電視天線、訊號線費用	電視線路遭惡意破壞	1,000元	同上	原證之22照片（見本院卷二第289頁）；修繕收據（見本院卷二第299頁）。	依原告所提出左列照片。可見該等電視相關線路係遭人為剪斷破壞，顯非自然使用之耗損，是被告自應就此等損害負侵權行為損害賠償責任。依原告所提出左列照片及修繕收據，堪認原告此部分主張請求被告給付1,000元核屬有據，應予准許。
2	沙發	遭破壞	18,000元	同上	原證23、24之照片（見本院卷二第291-293頁）；收據（見本院卷二第299頁）。	原告未能舉證證明其將系爭房屋出租予被告時之屋內沙發原始狀態，亦未足證明確有受損而不堪使用，尚無從據以認定有何侵權行為，是原告此部分主張，洵非可採。

(續上頁)

01

3	床墊	整個塌陷、及 遭潑貓屎貓尿	18,600元	同上	原證25之照片(見本院卷二第295頁);收據(見本院卷二第299頁)。	依原告所提出之照片,未足證明其將系爭房屋出租予被告時之屋內床墊原始狀態,亦未足證明確有受損而不堪使用,尚無從據以認定有何侵權行為,是原告此部分主張,洵非可採。
4	電視	電視打不開, 被倒入醬汁	5,500元	同上	原證26之照片(見本院卷二第297頁)	依原告所提出之照片,無從看出電視有何受損情形及其受損原因為何,亦未足證明電視已受損而達不堪使用程度,尚無從據以認定有何侵權行為,是原告此部分主張,洵非可採。
5	機上盒遙控器	屋內已無機上 盒遙控器	500元	同上	原證17之照片(見本院卷二第279頁)	系爭房屋內既附有電視,其一般配有機上盒遙控器乃常態事實。而被告空言否認有取得機上盒遙控器,卻未能就「承租時即未取得遙控器」或「有因此向原告要求補給機上盒遙控器」、或「其有無交還機上盒遙控器」等節舉證以實其說,核其所辯,尚難採認。又原告請求賠償機上盒遙控器之損失500元,核其金額尚與一般常情相當,應堪採認,爰予准許。
6	人事費及交通費	配合修繕師傅 從中壢居處往 返系爭房屋近 10趟	10,000元	同上	(未提出單據)	此部分勞費尚非侵權行為之損害客體,難謂有據。
小計			76,100元			

02

以上正本證明與原本無異。

03

如不服本判決,應於判決送達後20日內向本庭(臺北市○○區○○路0段000巷0號)提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者,應一併繳納上訴審裁判費。

05

06

中華民國 114 年 5 月 28 日

07

書記官 黃進傑