

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第1362號

原告 廣泉源股份有限公司

法定代理人 黃鈺枝

訴訟代理人 余紹彰

被告 黃凱隆

訴訟代理人 黃崇嘉

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣14萬6474元，及自民國113年11月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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，此於簡易訴訟程序亦適用之，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項第3款分別定有明文。經查，原告起訴時原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）24萬474元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院審附民卷第7頁），嗣變更聲明為：被告應給付原告14萬6474萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷第52頁反面），核屬減縮應受判決事項之聲明，與上揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國112年3月15日簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租約），由被告向伊承租門牌號碼桃園市○○區

01 ○○○路000號6樓房屋（下稱系爭房屋），租期自112年3月
02 20日起至115年3月19日止，每月租金3萬5000元，然被告未
03 給付112年3月、4月、12月及113年1月租金，共計14萬元，
04 且積欠112年5月至113年2月17日之水電費共計6474元，爰依
05 系爭租約之法律關係提起本訴等語。並聲明：如主文第1項
06 所示。

07 二、被告則以：伊於112年6月6日搬入系爭房屋，為了住進去，
08 裝修工程花費23萬元，原告應予返還，原告法定代理人黃鈺
09 枝於同年12月間因伊遲交房租，要求伊搬走，伊於同年月20
10 日即搬離系爭房屋，系爭租約已於112年12月間終止，原告
11 不得請求此後之租金及水電費。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、得心證之理由：

13 (一)原告主張兩造於112年3月15日簽訂系爭租約，由被告向伊承
14 租系爭房屋，租期自112年3月20日起至115年3月19日止，每
15 月租金3萬5000元等情，業據提出系爭租約為證（見本院審
16 附民卷第13至15頁），且為被告所不爭執（見本院卷第32頁
17 反面），自堪信為真實。

18 (二)原告主張被告積欠112年3月、4月、12月租金乙節，為被告
19 所不爭執（見本院卷第33頁及反面）。又原告主張被告積欠
20 113年1月租金乙節，被告雖辯稱：系爭租約已於112年12月
21 間終止，原告不得請求此後之租金云云，惟原告陳稱伊係於
22 113年2月間始知悉被告搬離系爭房屋（見本院卷第52頁），
23 且被告亦未提出任何證據證明兩造有於112年12月間合意終
24 止租約之事實，縱認被告確於112年12月間搬離系爭房屋，
25 系爭租約亦不因此而終止，被告抗辯系爭租約已於112年12
26 月間終止云云，尚無可採。則原告依系爭租約請求被告給付
27 112年3月、4月、12月及113年1月租金共計14萬元（計算
28 式：3萬5000元×4=14萬元），自屬有據。

29 (三)原告主張被告積欠112年5月至113年2月17日之水電費共計6474
30 元，業據提出代墊明細及水電費繳費通知單為證（見本院卷
31 第54至64頁），且系爭租約第3條、第15條均約定租賃期間

01 水電費應由承租人負擔，有系爭租約在卷可佐（見本院審附
02 民卷第13至15頁），而被告復不爭執有積欠水電費乙節（見
03 本院卷第33頁反面），惟辯稱水電費僅能算到112年12月云
04 云，然系爭租約並未於112年12月終止，已如前述，則原告
05 請求被告給付112年5月至113年2月17日止積欠之水電費共計
06 6474元，應屬有據。

07 (四)被告雖辯稱：伊為住進系爭房屋，裝修工程花費23萬元，原
08 告應予返還云云，並提出修繕照片及估價單為證（見本院卷
09 第41頁及證物袋），惟上開估價單製作日期為112年1月6
10 日，早於112年3月15日兩造簽訂系爭租約時間，且黃鈺枝復
11 表示不知有上開工程及估價單（見本院卷第52頁反面），參
12 以兩造於本院審理時均稱上開工程與系爭租約第6條所載系
13 爭房屋露台修繕工程無涉（見本院卷第52頁反面），難認上
14 開估價單所載工程為原告委由被告施作，且被告亦未舉證證
15 明上開工程已施作完畢及施作結果有益於原告，被告抗辯原
16 告應給付上開工程費用云云，尚無可採。

17 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付14萬
18 6474萬元（計算式：14萬元+6474元=14萬6474萬元），及
19 自起訴狀繕本送達翌日即113年11月27日（見本院審附民卷
20 第23頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理
21 由，應予准許。

22 五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法
23 第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

24 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 3 日
26 桃園簡易庭 法 官 郭俊德

27 以上為正本係照原本作成。

28 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訴
29 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20
30 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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 114 年 12 月 4 日
02 書記官 葉菽芬