

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第3006號

原告 周德和

被告 陳健信

上列當事人間請求返還租賃房屋等事件，於民國109年1月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒萬伍仟貳佰捌拾玖元。

原告其餘之訴駁回。

本件訴訟費用由被告負擔百分之五十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

事實及理由

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告原起訴聲明請求：(一)被告應將坐落新北市○○區○○街○○○○○○號6樓房屋（下稱系爭房屋）全部遷讓返還原告；(二)被告應給付原告新臺幣（下同）28,000元；(三)被告應自民國108年5月15日起至遷讓系爭房屋之日止，按月給付原告14,000元；嗣於108年7月5日具狀變更聲明為：被告應給付原告140,395元，核原告上開訴之變更係基於被告承租系爭房屋，原告基於租賃契約對被告為請求之同一基礎事實，應予准許。又本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告前向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自106年10月15日起至108年10月15日止，租金為每月14,000元（下稱系爭租約），兩造並於108年4月28日簽立終止房屋租賃契約書，合意於108年5月10日提前終止系爭租約，被告應於該日騰空遷讓系爭房屋，並自行結清電費等費用，詎被告於108年5月10日搬離系爭房屋後，竟未將系爭房屋回復原狀，到處污損髒亂、滿地垃圾，並將房屋打洞，致原告需1個月之清理時間，又被告自108年3月15日起即積欠租金，

爰請求被告支付自108年3月15日起至108年6月15日止之租金56,000元，並積欠之電費11,095元，及雇請清潔人力之費用16,000元（2人4日）、清運垃圾之費用18,000元（5車），原告為木工、油漆回復原狀之費用21,000元，另被告破壞系爭房屋之冷氣2台、洗衣機1台、熱水器1台致不堪使用，且床墊留有大片經血，致原告另需支出更換冷氣2台之費用33,800元、更換洗衣機費用4,988元、熱水器檢修費300元、更換熱水器費用5,850元、更換床墊費用4,000元，以上合計171,033元，而原告僅請求被告賠償140,395元。為此，爰依兩造間租賃契約之法律關係提起本訴，並聲明：被告應給付原告140,395元。

三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

(一)原告主張被告前向原告承租系爭房屋，約定租賃期間自106年10月15日起至108年10月15日止，租金為每月14,000元，兩造並合意於108年5月10日提前終止系爭租約等事實，業據其提出系爭房屋租賃契約書、終止房屋租賃契約書為證，被告則已於相當之期日受合法通知，而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，依本院調查證據結果，應認原告之主張為真實。

(二)原告請求租金、電費部分：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又被告承租期間應按月繳納租金，並應負擔系爭房屋之水、電費用，亦為系爭租約第3條、第4條所明定。被告未付108年3月15日起至108年5月10日系爭租約終止日止之租金26,194元【計算式： $14,000\text{元} \times (17/31 + 1 + 10/31)$ 月 = 26,194元，元以下四捨五入】，電費11,095元等情，有存證信函、電錶照片2張存卷可佐，是原告請求被告給付上開部分之租金及費用，自屬有據，而被告既於108年5月10日即遷讓返還系爭房屋，並未使用系爭房屋，則原告請求被告給付

108 年 5 月 11 日起至同年 6 月 15 日止之租金，即乏所據，不應准予。

(三) 原告請求清潔費、床墊費用部分：

次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第 432 條亦定有明文；又家電、傢俱發生人為因素之損壞，請按價賠償，系爭租約第 14 條第 3 項亦有明定。原告主張被告返還系爭房屋時，並未將系爭房屋回復原狀，四處污損、滿地垃圾，且床墊上有大片污損，有更換床墊之必要等情，業據其提出現場照片 88 張、順揚起重工程行清潔費收據、清運車資收據、康得意名床送貨單各乙份為證，足認原告此部分主張為真，是原告請求所支出之清潔人力費用 16,000 元、垃圾運送費用 18,000 元、更換床墊費用 4,000 元，亦屬有據，應予准許。至原告另請求其施作木工、油漆等回復原狀之時間、施工費用 21,000 元乙節，惟其自承係放假時另自行找時間為之，復未提出任何材料費用單據以實其說，難認其此部分主張可採，自無從准允。

(四) 原告請求更換冷氣、洗衣機、熱水器部分：

原告主張系爭房屋內之冷氣 2 台，其中 1 台無法開機、1 台則漏水有怪聲、洗衣機則無法排水電路板故障、另熱水器會漏水，水箱有問題，均不堪使用需為更換等節，固據其提出全國電子發票證明欄、莊頭北工業股份有限公司統一發票、良吉水電材料有限公司統一發票、富邦媒體科技股份有限公司銷貨明細暨統一發票各乙份為證，惟其亦表示冷氣在出租予被告前已使用 10 年、洗衣機為 7、8 年前購買的、另維修人員表示熱水器水箱有使用之年限，再用下去會爆炸等語，可知上開電器用品均已使用相當時間，復參以原告所提出之現場照片，並未見冷氣、洗衣機、熱水器有遭他人破壞之痕跡，是上開電器用品尚可能因老舊、使用年限屆至而發生故障等問題，又原告未提出其他證據證明上開電器用品之損壞係

01 因被告之行為所致，是以，原告請求此部分費用，尚屬無據
02 。

03 (五)綜上，原告得請求金額共計75,289元（計算式：26,194元＋
04 11,095元＋16,000元＋18,000元＋4,000元＝75,289元）

05 五、從而，原告依兩造間租賃契約之法律關係，請求被告給付75
06 ,289元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由
07 ，應予駁回。

08 六、本件原告勝訴部分，係依簡易程序而為被告敗訴之判決，爰
09 依職權宣告假執行。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 109 年 2 月 7 日

12 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

13 法 官 洪任遠

14 以上為正本係照原本作成。

15 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
16 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
17 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 109 年 2 月 7 日

19 書記官 王昱平