

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度橋簡字第934號

原告 宋宛庭
訴訟代理人 蘇俊誠律師
被告 郭傑影
施子汝

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國112年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告乙○○應給付原告新臺幣貳拾參萬壹仟零貳拾陸元，及自民國一一一年十月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告甲○○應就前項金額其中新臺幣捌萬參仟貳佰元，及自民國一一一年十月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息部分，與被告乙○○負連帶清償責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告乙○○、甲○○連帶負擔百分之十八，由被告乙○○負擔百分之三十二，餘由原告負擔。

本判決關於原告勝訴部分得假執行。但被告乙○○以新臺幣貳拾參萬壹仟零貳拾陸元、被告甲○○以新臺幣捌萬參仟貳佰元為原告預供擔保後，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告乙○○前向原告承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000號16樓之3房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自民國110年1月24日起至111年1月25日止，約定租金每月新臺幣（下同）32,000元，水、電、管理費等均由乙○○負擔，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭契約甲）。惟乙○○於110年5月

起即積欠租金不付，110年6月至同年10月間，亦僅零星支付不足額租金，截至110年10月，乙○○已積欠租金132,000元、6個月管理費20,400元，共152,400元，原告乃於110年10月6日寄發存證信函催告給付，乙○○遂委由被告甲○○出面簽立切結書(下稱系爭切結書)，承諾於110年11月5日、同年12月5日各繳納租金10,000元，並於111年1月5日全數清償110年5月至111年1月積欠之租金、管理費共238,600元，且由甲○○為乙○○之連帶保證人，若期限屆至，乙○○未能清償租金，甲○○願立即負連帶清償之責。惟系爭契約甲期滿時，乙○○仍未依約搬遷，亦未繳納積欠之租金、管理費，原告、乙○○復就系爭房屋簽立住宅租賃契約書(下稱系爭契約乙)，約定租期自111年1月25日起至111年2月24日止，每月租金為32,000元，且水、電、瓦斯、管理費均由乙○○負擔，復約定租賃關係消滅後，於完成點交或視為完成點交手續後，系爭房屋遺留物，乙○○願拋棄所有權，得由出租人雇工代為回復原狀，處理之清運費，得由押金抵充，如有不足，由承租人負責不足之費用。詎乙○○就上開積欠之租金、管理費僅清償95,400元，其餘143,200元則未為給付，扣除押金60,000元後，乙○○尚積欠租金、管理費共83,200元，甲○○為乙○○之連帶保證人，自應就此與乙○○負連帶清償之責。再乙○○嗣未經點交即逕自搬離系爭房屋，經原告查看後發現屋內沙發遭破壞需進行換皮翻修(需費26,000元)；床墊、床底遭汙損需更換(需費38,000元)；因乙○○未歸還鑰匙需重新安裝門鎖(需費22,000元)；電視螢幕遭破壞需更換(需費14,999元)；室內牆壁遭香菸菸漬、亂貼膠帶而汙損需粉刷(需費57,750元)；地板毀損及遭動物糞便汙損需新作及拆除(需費128,625元)；床頭邊櫃遭菸蒂毀損需修復(需費12,000元)；二樓房門遭毀損需修復(需費共52,500元)；全室清潔及遺留物清運費共16,000元，另乙○○並應依約負擔瓦斯費290元、電費992元、水費1,170元。是乙○○另應給付原告370,326元。為此依系爭契

01 約甲、乙、連帶保證之法律關係提起本件訴訟，聲明：(一)
02 被告乙○○應給付原告453,536元，及自起訴狀繕本送達翌
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告甲○
04 ○應就前項給付之金額，於83,200元及其法定遲延利息之範
05 圍內，與被告乙○○負連帶給付之責。(三)願供擔保請准宣
06 告假執行。

07 三、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
08 何聲明或陳述。

09 四、得心證之理由：

10 (一)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
11 有明文。又系爭契約甲第3條、第5條分別約定，承租人11
12 0年1月25日至111年1月24日每月租金為32,000元，每期應
13 繳納1個月，並於每月5日前支付；租賃期間，使用租賃標
14 的所生之管理費由承租人負擔。經查，原告主張乙○○未
15 依約給付租金、管理費，經扣除押金後，尚積欠83,200
16 元，且經甲○○簽立系爭切結書，同意乙○○若於111年1
17 月5日未能清償租金，願立即負連帶清償之責等事實，業
18 據提出系爭契約甲、存證信函、回執、系爭切結書及附件
19 等件為證(見本院卷第49頁至第69頁)。而被告當事人對於
20 原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，於言詞辯
21 論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第
22 280條第3項準用同條第1項之規定，應視同自認。從而，
23 原告依前開規定、系爭契約甲之約定及系爭切結書之約
24 定，請求被告連帶給付83,200元，要屬有據。

25 (二)次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物
26 有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，
27 致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方
28 法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀
29 損者，不在此限，民法第432條規定甚明。原告主張乙○
30 ○未經點交搬離，系爭房屋受有前揭損害，茲分就原告請
31 求之項目、金額分述如下：

01 1. 沙發皮革修補、床墊及床底更換、床頭邊櫃修復、房門毀
02 損修復費用：

03 原告主張被告損毀沙發皮革、床墊及床底、床頭邊櫃、房
04 門等，並提出現場照片、萬大家具批發估價單、統一發
05 票、澤物室內裝修設計工程聯合有限公司估價預算表及房
06 屋電器點交單為證(見本院卷第73頁至第77頁、第99頁至
07 第103頁、第107頁至第109頁、第117頁至第119頁、第211
08 頁至第217頁)，堪信為真。惟物被毀損時，被害人固得請
09 求加害人賠償物被毀損所減少之價額，並以修復費用為估
10 定之標準，然應以必要者為限(如修理材料以新品換舊
11 品，應予折舊)。是損害賠償既係在填補被害人所受之損
12 害，使其回復物被毀損前之應有狀態，自不應使被害人額
13 外受利，故被害人修理材料以新品換舊品者，應予折舊。
14 本院認以行政院所頒固定資產耐用年數表中所列其他皮革
15 耐用年數8年計算原告請求之沙發，及以所列木片、合
16 板、平織等耐用年數7年計算原告請求之床墊及床底、床
17 頭邊櫃、房門費用，依平均法計算其折舊結果(即以固定
18 資產成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定
19 之耐用年數平均分攤，計算折舊額)，每年折舊率各為8
20 分之1、7分之1，並參酌營利事業所得稅查核準則第95條
21 第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年
22 為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數
23 相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，參以
24 原告自承系爭房屋為107年5月間裝潢完畢，且提出收據為
25 證(見本院卷第197頁、第219頁)，計至系爭契約乙租賃期
26 間屆至之111年2月24日止，前開沙發、床墊及床底、床頭
27 邊櫃、房門已使用3年10月，則沙發修補扣除折舊之修復
28 費用應估定為14,926元【計算方式：1. 殘價＝取得成本÷(
29 耐用年數＋1)即 $26,000 \div (8+1) \div 2,889$ (小數點以下四捨
30 五入)；2. 折舊額＝(取得成本－殘價) $\times 1 / (\text{耐用年數})$
31 $\times (\text{使用年數})$ 即 $(26,000 - 2,889) \times 1 / 8 \times (3 + 10 / 12) \div 1$

01 1,074（小數點以下四捨五入）；3. 扣除折舊後價值＝
02 （新品取得成本－折舊額）即 $26,000 - 11,074 = 14,926$ 】、床墊及床底修復費用應為19,792元【計算方式：1.
03 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即 $38,000 \div (7+1) \div 4,750$
04 （小數點以下四捨五入）；2. 折舊額＝（取得成本－殘
05 價） $\times 1 /$ （耐用年數） $\times$ （使用年數）即 $(38,000 - 4,750) \times$
06 $1/7 \times (3+10/12) \div 18,208$ （小數點以下四捨五入）；3.
07 扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即 $38,000 -$
08 $18,208 = 19,792$ 】、床頭邊櫃則為6,250元【計算方式：
09 1. 殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1）即 $12,000 \div (7+1) \div 1,5$
10 00 （小數點以下四捨五入）；2. 折舊額＝（取得成本－殘
11 價） $\times 1 /$ （耐用年數） $\times$ （使用年數）即 $(12,000 - 1,500) \times$
12 $1/7 \times (3+10/12) \div 5,750$ （小數點以下四捨五入）；3. 扣
13 除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即 $12,000 - 5,$
14 $750 = 6,250$ 】、另房門則為27,344元【計算方式：1. 殘價
15 ＝取得成本÷（耐用年數＋1）即 $52,500 \div (7+1) \div 6,563$ （小
16 數點以下四捨五入）；2. 折舊額＝（取得成本－殘價） $\times 1 /$
17 （耐用年數） $\times$ （使用年數）即 $(52,500 - 6,563) \times 1/7 \times$
18 $(3+10/12) \div 25,156$ （小數點以下四捨五入）；3. 扣除
19 折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即 $52,500 - 25,1$
20 $56 = 27,344$ 】，均足認定。

22 2. 更換門鎖費用、全室清潔、遺留物清運費及水、電、瓦
23 斯費：

24 按租賃期間水費、電費、瓦斯費，由承租人負擔；租賃關
25 係消滅時，租賃雙方應即結算租金及承租人應結清其負擔
26 相關費用，並應會同共同完成屋況及附屬設備之點交手
27 續；前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告
28 仍不會同者，視為完成點交；租賃關係消滅，依第14條完
29 成點交或視為完成點交之手續後，於租賃住宅有遺留物
30 者，同意視為拋棄所有權，得由出租人雇工代為回復原
31 狀；處理前項遺留物所生清運費，得由押金中抵充，如有

01 不足，由承租人負責給付不足之費用，系爭契約乙第5
02 條、第14條第1款、第2款、第18條約定甚明(見本院卷第3
03 3頁至第37頁)。經查，原告主張乙○○未會同點交，經原
04 告寄發存證信函催告後仍未出面，已視為完成點交，然被
05 告並未歸還鑰匙，亦未清理及清運遺留物，及繳清水、
06 電、瓦斯等費用等情，業據提出現場照片、安心鎖業行免
07 用發票收據、焱杰有限公司收據、欣高石油氣股份有限公
08 司繳款明細、電子發票證明聯、台灣電力公司繳費憑證、
09 台灣自來水股份有限公司水費通知單、繳費明細、存證信
10 函等為證(見本院卷第105頁、第111頁、第121頁至第163
11 頁)。依前開約定，前開費用自均應由被告負擔，至歸還
12 鑰匙為承租人點交義務之一，倘未返還，將損及系爭房屋
13 安全性，出租人更換門鎖之目的顯非回復物之原有狀態，
14 本院爰認並無計算折舊之必要，併此說明。

15 3. 電視更換、牆壁汙損粉刷費用：

16 原告另主張乙○○毀損電視、汙損牆壁，致其受有更換電
17 視費用14,999元、牆壁粉刷57,750元之損害，固據提出現
18 場照片、販賣明細單、東承工程行估價單為證(見本院卷
19 第79頁至第85頁、113頁)。然觀之原告提出之房屋電器點
20 交單所示，該電視螢幕本有大範圍刮損痕跡(見本院卷第2
21 15頁)，上開電視損壞實非可認乙○○行為所致。且按承
22 租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償
23 責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、
24 收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第432條第2項
25 已有明文，而牆壁、天花板汙損本為日常生活所難以避
26 免，縱乙○○確有張貼膠帶之情形，亦不能逕認其有非依
27 物之性質而定之方法為使用收益行為。則原告請求電視更
28 換及牆壁汙損粉刷費用，實屬無據。

29 4. 地板毀損新作及拆除費用：

30 按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
31 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，

民事訴訟法第222條第2項亦有明定。經查，原告復主張乙○○毀損地板及遭動物排泄物汙損，而需重作地板及拆除，支出費用128,625元，並提出現場照片及東成工程行估價單為佐(見本院卷第85頁至第97頁、第115頁)。然參之該估價單所載，係將原木作地板全部打除重作，惟依原告提出之現場照片所示，被告並無將全室木地板毀損之情形，則原告請求全室地板重作及拆除，自難認有理。揆諸上開規定，原告既已證明其受有損害，本院認應以毀損面積15坪，每坪連工帶料施作費用5,000元估算原告受有損害之數額(計共75,000元)，並依行政院所頒固定資產耐用年數表中所列木片耐用年數7年計算折舊，則原告所得請求之地板新作及拆除費用應以39,062元為限【計算方式：1. 殘價＝取得成本÷(耐用年數+1)即 $75,000 \div (7+1) \div 9,375$ (小數點以下四捨五入)；2. 折舊額＝(取得成本－殘價) $\times 1 / (\text{耐用年數}) \times (\text{使用年數})$ 即 $(75,000 - 9,375) \times 1/7 \times (3+10/12) \div 35,938$ (小數點以下四捨五入)；3. 扣除折舊後價值＝(新品取得成本－折舊額)即 $75,000 - 35,938 = 39,062$ 】。

5. 從而，原告所得請求乙○○賠償之費用應共為147,826元(計算式： $14,926+19,792+22,000+39,062+6,250+27,344+16,000+290+992+1,170=147,826$)，洵可認定。

五、綜上所述，原告依系爭租約甲、乙及連帶保證之法律關係，請求如主文第一、二項所示金額及利息，為有理由。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定，適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告固聲明願供擔保請准宣告假執行，然此僅為促使本院依職權發動，毋庸為准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如各預供相當之擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

01 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
02 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

04 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
05 橋頭簡易庭 法 官 薛博仁

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

10 中 華 民 國 112 年 2 月 22 日
11 書 記 官 陳麗如