

臺灣橋頭地方法院民事簡易判決

113年度橋簡字第1282號

原告 鄭美滿
被告 彭若緜（原名彭彥榕）

張祐嘉

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告彭若緜應給付原告新臺幣壹拾參萬伍仟陸佰參拾貳元，及自民國一百一十三年十月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。如對被告彭若緜財產強制執行無效果時，由被告張祐嘉給付之。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告彭若緜負擔十分之九，其餘由原告負擔。如對被告彭若緜財產強制執行無效果時，由被告張祐嘉負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新臺幣壹拾參萬伍仟陸佰參拾貳元為原告供擔保，免為假執行。

事實及理由

一、被告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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造於民國112年4月25日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定被告彭若緜（原名彭彥榕）向原告承租高雄市○○區○○路000號10樓房屋，被告張祐嘉為保證人，租期自112年4月25日至113年4月24日，月租新臺幣（下同）18000元。然被告從112年12月起就未給付租金，且系爭租約屆期後，被告未如期將房屋返還原告，原告至113年5月28日至屋內點交房屋，發現被告違約飼養寵物並導致房屋設備損壞髒汙，經計算被告共積欠原告租金90000元（112年12月25日至113年5月24日）、水費718元、電費2219元、管理費11725元、瓦斯費1870元、違約飼養寵物之違約金36000元、設

01 備整修及清潔費47100元，以上合計90000+718+2219+11725+
02 1870+36000+47100=189632元，扣除押金36000元後尚餘1536
03 32元，爰依系爭租約請求被告給付等語。聲明：被告應給付
04 原告153632元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
05 年利率5%計算之利息。

06 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或
07 陳述。

08 四、本院之判斷：

09 (一)原告主張之前開事實，業經提出系爭租約、建物登記謄本、
10 清潔整修費用收據、水電費收據等件為證，且被告經合法通
11 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何陳述，依民
12 事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同自認，是本
13 院依上開證據調查結果，堪認原告主張之事實為真實。從而
14 原告主張其得請求被告彭若緜給付租金90000元（112年12月
15 25日至113年5月24日）、水費718元、電費2219元、管理費1
16 1725元、瓦斯費1870元、設備整修及清潔費47100元，合計1
17 53632元，應非無據。又原告雖請求被告給付違約飼養寵物
18 之違約金36000元，但依系爭契約特別約定事項第2條、第4
19 條，違約飼養寵物之違約金為1個月（本院卷第21頁），故
20 此部分原告應僅能請求1個月違約金18000元，加計上述1536
21 32元即171632元，扣除押金36000元後，尚餘135632元。

22 (二)張祐嘉雖為系爭租約之保證人，惟按稱保證者，謂當事人約
23 定，一方於他方之債務人不履行債務時，由其代負履行責任
24 之契約；保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而無
25 效果前，對於債權人得拒絕清償，民法第739條、第745條規
26 定甚明。查系爭租約立契約書人欄之用語為「保證人」而非
27 「連帶保證人」（本院卷第17頁），張祐嘉僅為系爭租約之
28 普通保證人，非連帶保證人，故依民法第745條規定，原告
29 應先請求彭若緜給付，且如對彭若緜之財產強制執行無效果
30 時，再由張祐嘉給付之。

31 五、綜上所述，原告主張被告彭若緜應給付原告135632元及自起

01 訴狀繕本送達翌日即113年10月30日（本院卷第51頁）起至
02 清償日止，按週年利率5%計算之利息，如對彭若緝財產強制
03 執行無效果時，由張祐嘉負擔之，為有理由，應予准許，逾
04 此部分為無理由，應予駁回。

05 六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427 條訴訟適用簡易程
06 序所為被告敗訴之判決，依同法第389 條第1 項第3 款規
07 定，應依職權宣告假執行。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
10 橋頭簡易庭 法 官 呂維翰

11 以上正本與原本相符。

12 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
13 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
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
16 書 記 官 陳勁綸