

臺灣桃園地方法院小額民事判決

115年度壠小字第137號

原告 萬隆不動產開發有限公司

法定代理人 林蓁莉

訴訟代理人 楊翔智

被告 徐瑋霆

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣26,180元，及自民國115年3月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣1,500元由被告負擔，及自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率百分之5計算之利息。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣26,180元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條之23準用第433條之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於民國114年1月8日向原告承租坐落桃園市○○區○○路00號4樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期自114年2月1日至116年1月31日，每月10日前給付租金新臺幣（下同）15,000元，押租金為30,000元（下稱系爭租約）。嗣兩造合意提前終止系爭租約，而被告於租賃期間，未妥善保管系爭房屋，多項家具遭寵物破壞，致原告支出油漆工程費用23,000元、更換馬桶費用2,000元、清潔費用10,000元、窗簾更換費用4,000元、沙發清潔費用2,550元，加計遲

01 延退租日租費11,500元、水電費用3,130元共計56,180元，
02 扣除押租金30,000元，被告尚應賠償原告26,180元。基此，
03 爰依系爭租約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應
04 給付原告26,180元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
05 止，按週年利率百分之5計算之利息。

06 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
07 述。

08 三、本院之判斷：

09 (一)原告主張之上開事實，業具提出與其所述相符之房屋租賃契
10 約書影本、LINE對話紀錄擷圖、系爭房屋照片、領據、台灣
11 自來水公司繳費憑證、台灣電力公司繳費憑證、估價單等在
12 卷可佐（見本院卷第4頁至7頁反面、本院卷第頁31至39頁、
13 第42頁至第43頁），而被告已於相當時期受合法通知，既於
14 言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯書狀為爭執，依民事訴
15 訟法第436條第2項、第280條第3項準用同條第1項之規定，
16 應視同自認，堪信原告此部分之主張為真實。

17 (二)按承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃住宅。承
18 租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠
19 償責任；租賃期間，使用租賃住宅所生之水費、電費由承租
20 人承擔；承租人未依第1項規定返還租賃住宅時，包租業得
21 向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當
22 月租金額計算之違約金至返還為止，系爭租約第5條、第11
23 條、第14條第3項分別約定明確。又押租金之主要目的在擔
24 保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅
25 後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租
26 金，發生當然抵充之效力（最高法院83年度台上字第2108
27 號、87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查，被告於租
28 賃期間未妥善保管系爭房屋致原告須支出支出油漆工程費用
29 23,000元、更換馬桶費用2,000元、清潔費用10,000元、窗
30 簾更換費用4,000元、沙發清潔費用2,550元，並有遲延退租
31 日租費11,500元、水電費用3,130元尚未繳納等情，業經本

01 院認定如前，揆諸前開條文及判決意旨，原告請求被告賠償
02 26,180元（計算式：23,000元+2,000元+10,000元+4,000
03 元+2,550元+11,500元+3,130元－押租金30,000元＝26,1
04 80元），為有理由，應予准許。

05 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
06 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
10 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
11 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
12 者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第23
13 3條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件原告對被告
14 之契約債權，係以支付金錢為標的，又未約定利息，被告應
15 自受催告時及給付期限屆至時起，負遲延責任，則原告就上
16 述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即11
17 5年3月17日（見本院卷第29頁）起至清償日止，按週年利率
18 百分之之5計算之利息，同屬有據。

19 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付如主
20 文第1項所示，為有理由，應予准許。

21 五、本件係適用小額訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法
22 第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並依職權酌定被
23 告供所定金額之擔保後，得免為假執行。

24 六、本件事證已臻明確，原告其餘主張陳述及所提證據，經本院
25 審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
26 明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，並依同法第436
28 條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第2項所示。

29 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日
30 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 4 月 28 日

06 書記官 吳宏明

07 附錄：

08 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

09 對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為
10 理由，不得為之。

11 二、民事訴訟法第436條之25：

12 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

13 （一）原判決所違背之法令及其具體內容。

14 （二）依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

15 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436 條之32第2 項規
16 定於小額事件之上訴程序準用之）上訴狀內未表明上訴理由
17 者，上訴人應於提起上訴後20日內，提出理由書於原第二審
18 法院；未提出者，毋庸命其補正，由原第二審法院以裁定駁
19 回之。