

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

113年度中簡字第2636號

原告 施靖容

被告 黃彥甄

時繼欣

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣216,398元，及自民國113年5月22日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣216,398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：

一、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，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告原起訴請求被告應給付原告新臺幣（下同）220,898元，其中整修費136,200元，包含垃圾及廚餘處理費4,500元（見本院卷第21、69、155頁），嗣於本院審理中，就垃圾處理費4,500元部分不請求（見本院卷第213頁），經核原告所為之變更屬減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，並無不合，應予准許。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告黃彥甄前邀同被告時繼欣為連帶保證人，於民國112年8月5日向原告承租門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間112年9月1日起至113年8月31日止，1樓租金每月15,000元、2樓租金每月為24,00

01 0元，系爭房屋每月租金合計為39,000元，押金為78,000
02 元，並於系爭租約第8條第3項約定：「乙方應以善良管理人
03 注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，如因乙
04 方或其寵物之故意或過失致租賃物有毀損滅失，應由乙方負
05 責修繕或損害賠償，決不異議。」、第14條第3項約定：

06 「租賃期間乙方遲付租金之總額達2個月之租金額，經甲方
07 定相當期限催告，仍不為支付者，甲方得提前終止租約，且
08 乙方不得要求任何賠償。」、第16條約定：「租賃關係消
09 滅，依第15條完成點交或視為完成點交之手續後，如乙方有
10 遺留傢俱或任何雜物等不搬離者，經甲方定相當期限催告搬
11 離仍不搬離時，視同乙方放棄所有權，任憑甲方處理；若未
12 將租賃物回復為遷入時之原狀者，甲方處理所需之清除、清
13 潔費用，將自乙方繳納之押金先行扣抵，如有不足，乙方應
14 以現金交予甲方補足之」。然黃彥甄自112年12月起未依約
15 完全繳款，當時尚欠29,000元，原告以存證信函催告後，黃
16 彥甄自113年1月起即未再繳付租金，積欠租金已2個月以
17 上，又於系爭房屋引發火災，原告以113年3月1日存證信函
18 終止租賃契約，黃彥甄迄至113年4月7日始搬離系爭房屋，
19 尚積欠房屋租金達150,100元，且被告搬離系爭房屋時並未
20 通知原告點交房屋，俟黃彥甄搬離後原告發現系爭房屋內髒
21 亂不堪、廢棄垃圾囤積、牆面污損、鋁窗、紗窗破損、鐵捲
22 門損壞及欠繳水電費，致原告因此支出房屋整修費用131,70
23 0元、繳清被告所積欠水電費12,598元，故黃彥甄依系爭租
24 約應賠償原告216,398元及利息，時繼欣既為系爭租約之連
25 帶保證人，自應就黃彥甄依系爭租約所負債務負連帶清償責
26 任，爰依系爭租約之法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：
27 如主文第1項所示。

28 二、被告未於最後言詞辯論期日到庭，其先前到庭並未提出答辯
29 理由，亦未提出書狀作何陳述。並答辯聲明：原告之訴駁
30 回。

31 三、得心證之理由：

01 (一)原告主張之上揭事實，業據其提出與所述相符之房屋租賃契
02 約書、存證信函、五金商行免用統一發票收據、鋁門窗公司
03 統一發票、電動捲門統一發票、清潔公司免用統一發票收
04 據、修繕工程統一發票、工程報價明細表、油漆行統一發
05 票、電力公司繳費憑證、水費繳費憑證、系爭房屋現場照片
06 等件為證（見本院卷第27至66頁、第73至95頁、第156至173
07 頁、第177至193頁），被告雖到庭請求駁回原告之訴，然未
08 提出答辯理由，且已於相當時期受合法通知，未於最後言詞
09 辯論期日到庭，亦未提出書狀爭執，自堪信原告上開主張為
10 真實。

11 (二)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。承租人違反
12 前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。承租
13 人應依約定日期，支付租金，承租人租金支付有遲延者，出
14 租人得定相當期限，催告承租人支付租金，民法第432條第1
15 項前段、第2項本文、第439條前段、第440條第1項前段分別
16 定有明文。復據系爭租約第7條第2項關於雜費負擔：乙方
17 （即黃彥甄）應負擔水費、電費、瓦斯費（見本院卷第28、
18 34頁），是依上開規定及系爭租約之約定，原告請求黃彥甄
19 應給付欠繳之租金150,100元、系爭房屋整修費用131,700
20 元、欠繳水電費12,598元，扣除黃彥甄已繳交予原告之押金
21 78,000元，黃彥甄尚應給付原告216,398元（計算式為：15
22 0,100元+131,700元+12,598元-78,000元=216,398
23 元），及自113年5月22日起至清償日止按年息5%計算之利
24 息（送達證書見本院卷第99、101頁），核屬有據，而時繼
25 欣既為連帶保證人，自應負連帶給付之責。

26 (三)是以，原告依系爭租約之法律關係起訴請求被告應連帶給付
27 原告如主文第1項所示之金額為有理由，應予准許。

28 四、本件係就民事訴訟法第427條第1項所定應適用簡易程序訴訟
29 事件所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款之規
30 定，自應依職權宣告假執行。併依職權為被告供擔保免為假
31 執行之宣告。

01 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

03 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

04 法 官 林秀菊

05 以上為正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，同
07 時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
08 判決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕
09 本）。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

11 書記官 陳靖騰