

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第3315號

原告 臺北市政府都市發展局

法定代理人 王玉芬

訴訟代理人 劉啟貞

複代理人 湯官翰

被告 林好庭

訴訟代理人 楊安騏律師（法律扶助律師）

複代理人 周盈孜律師

被告 林宜萱

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國113年8月19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壹拾萬玖仟伍佰壹拾伍元，及自民國一百一十三年三月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟叁佰叁拾元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，由被告連帶負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣壹拾萬玖仟伍佰壹拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

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，但被告同意者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；簡易訴訟程序，除本章別有規定外，仍適用第一章通常訴訟程序之規定，民事訴訟法第255條第1項第1款、第3款、第436條第2項分別定有明文。本件原告原起訴請求：「被告應連帶給付原告新臺幣（下同）125,226元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第9頁），嗣於民國113年6月25日本院審理時，撤回其起訴請求

01 水電及瓦斯費共計15,711元部分，變更起訴請求為：「被告
02 應連帶付原告109,515元，及自起訴狀繕本送達最後一位被
03 告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」（見本院卷第
04 190頁）。核原告前揭變更，係減縮其應受判決事項之聲
05 明，且經被告同意者（見本院卷第190頁），依上開規定，
06 於法相符，應予准許。

07 二、原告主張略以：被告林宜萱前承租臺北市所有，原告任管理
08 者，自111年8月11日起委託臺北市住宅及都市更新中心（下
09 稱住都中心）經營管理之坐落臺北市○○區○○路000號10
10 樓健康社會住宅（下稱系爭房屋，房屋編號：318），並簽
11 訂臺北市健康公共住宅租賃契約書（下稱系爭租約），租賃
12 期間自107年6月1日起至110年5月31日止；經原告聲請強制
13 執行返還系爭房屋，鈞院民事執行處於111年12月21日執行
14 強制點交系爭房屋，惟被告林宜萱尚積欠原告廢棄物清運費
15 39,900元、人為損壞維修費97,855元，於抵扣原繳保證金2
16 8,240元後，合計109,515元；而被告林好庭係系爭租約之連
17 帶保證人，應負連帶賠償責任等語。並聲明：被告應連帶給
18 付原告109,515元，及自起訴狀繕本送達最後一位被告翌日
19 起清償日止，按年息5%計算之利息。

20 三、被告林好庭答辯略以：被告於擔任社工期間，與被告林宜萱
21 認識，有時會打電話關心被告林宜萱近況，閒談時被告林宜
22 萱要求被告於107年4月24日陪同其與原告簽訂系爭租約，被
23 告未經細想便答應陪同，詎料到了現場原告及被告林宜萱竟
24 要求被告必須於當下同意擔任系爭租約之連帶保證人，否則
25 被告林宜萱將喪失承租資格，且被告林宜萱更揚言，若其未
26 能順利簽立系爭租約，將會跳樓自殺云云，被告頓時陷於極
27 大精神壓力，根本不知道自己簽署了什麼文件，更於當日經
28 急診送醫，是被告擔任系爭租約之連帶保證人，確實係基於
29 無意識或精神錯亂中所為，當屬無效之法律行為；臺北市社
30 會住宅出租辦法並未要求承租人必須提供連帶保證人，系爭
31 租約係增加法律所無之限制，且加重承租人及被告之負擔，

更係對於被告有重大不利益，依民法第247條之1第2款、第4款規定，應屬無效；又系爭租約連帶保證責任本應隨同原告於109年12月31日提前終止系爭租約而結束，而原告竟在未經被告同意下，片面同意將系爭租約延長至110年2月28日，依民法第755條規定，被告當毋庸就109年12月31日之後，被告林宜萱就系爭租約所生之任何債務負責等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、被告林宜萱答辯略以：原告請求被告給付廢棄物清運費用之金額顯然過高，清運費用應低於10,000元以下；被告願支付原告提出之洋崎工程有限公司工程估價單（下稱系爭工程估價單）其中項次23房間A燈罩破裂更新、27客廳弱電面板復原、33陽台落地窗紗窗更新等合理費用、37全室油漆修復費用中之房間A油漆修復費用，惟被告爭執系爭工程估價單中項次4、7至9、12、14至22、25、28、30、32、34、35、37（除房間A以外）等之費用，其等修繕項目並無損壞不能使用之情形，至多因年份而有自然耗損，被告並無賠償更新費用之責任；另被告承租系爭房屋時，系爭工程估價單項次1至3、5、6、11、13、24、26、29、31等修繕項目，於被告承租系爭房屋時，就有瑕疵，並非被告使用所致，顯無賠償修復之義務等語。並聲明：原告之訴駁回。

五、得心證之理由：

(一)被告林宜萱前承租臺北市所有，原告任管理者，自111年8月11日起委託住都中心經營管理之系爭房屋，並簽訂系爭租約，租賃期間自107年6月1日起至110年5月31日止；經原告聲請強制執行返還系爭房屋，本院民事執行處於111年12月21日執行強制點交系爭房屋，被告林宜萱尚積欠原告廢棄物清運費39,900元、人為損壞維修費97,855元，於抵扣原繳保證金28,240元後，合計109,515元，及被告林好庭係系爭租約之連帶保證人等情，有系爭租約、住都中心112年8月24日臺北住都住服字第1120003475號函、洋崎工程報價單、統一發票、施工照片、系爭工程估價單、報修紀錄、設備現況照

片等在卷可稽（見本院卷第29頁至第38頁、第53頁至第94頁），兩造均不爭執（見本院卷第190頁至第191頁），可信為真正。

(二)按依照當事人之一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：…二、加重他方當事人之責任者。…四、其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247條之1第2款、第4款分別定有明文。本條規定係就附合契約條款之限制規定，法規範目的，基於因同類契約之條款，常由經濟上較強一方當事人單方先行預定，相對處於經濟上較弱一方，除接受該預擬之條件或特別約款外，否則無法順利與之締結契約，而無磋商變更餘地，為防止此類契約自由之濫用，及維護交易之公平，立法者直接以法規範明定，當有該條所定法定情事者，該條件或特別約款無效。惟並非附合契約之約款，凡為當事人一方所預擬者，他方即可主張該特別約款無效，仍須審酌契約成立時，雙方所處主客觀環境條件，契約所欲實現之目的為何，本於地位平等及誠信原則，綜合判斷之。就契約約款預擬一方，如該特別約款或條件，與其履行契約義務之能力，具有重要性，苟該約款未成為契約內容一部，且該約款之重要性，已明示或告知他方經同意接受，明載於契約者，即不得任意主張該特別約款無效（最高法院109年度台上字第1022號判決意旨參照）。且民法第247條之1關於定型化契約效力之規定，須定型化契約之條款係由一方預定用於同類契約而作成，他方當事人僅按該預先作成之一般契約條款訂立契約，並未就其內容進行磋商，始有其適用（最高法院109年度台上字第1672號判決意旨參照）。所謂「按其情形顯失公平者」，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院112年度台上字第1057號判決意旨參照）。被告林好庭係系爭租約之連帶保證人，辯稱系爭租約逾越臺北市社會住宅出租辦法規定，擅自要求承租人提供連帶保證人，依民法第24

01 7條之1第2款、第4款規定，該條款約定應屬無效等語（見本
02 院卷第138頁）。經查，系爭租約業載明「連帶保證人已先
03 詳閱本契約書，並完全瞭解契約規定內容，同意履行各項規
04 定，簽約後絕不提出任何異議」（見本院卷第34頁），被告
05 林妤庭並與被告林宜萱同往本院屬律衡民間公證人事務所辦
06 理公證，並有公證書可憑（見本院卷第29頁至第30頁），被
07 告林妤庭對此均不爭執（見本院卷第190頁至第191頁）。且
08 依系爭租約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜
09 合判斷，均難認被告林妤庭擔任系爭租約連帶保證人，有何
10 顯失公平之情形，是依前開說明，被告前揭辯詞，於法難謂
11 有據，不足憑採。

12 (三)次按無行為能力人之意思表示，無效；雖非無行為能力人，
13 而其意思表示，係在無意識或精神錯亂中所為者亦同。民法
14 第75條定有明文。所謂無意識，係指全然欠缺意思能力而不
15 能為有效之意思表示而言（最高法院110年度台上字第2574
16 號判決意旨參照）；即全然無識別、判斷之能力而言（最高
17 法院107年度台上字第2170號判決意旨參照）；表意人行為
18 時並非全然欠缺意思能力，縱不具正常之意思能力，亦難謂
19 其意思表示係在無意識中所為（最高法院108年度台上字第8
20 78號判決意旨參照）。所謂精神錯亂，指精神作用發生障
21 礙，已達喪失自由決定意思之程度（最高法院111年度台上
22 字第831號判決意旨參照）。被告林妤庭辯稱：伊於擔任社
23 工期間，與被告林宜萱認識，有時會打電話關心被告林宜萱
24 近況，閒談時被告林宜萱要求被告於107年4月24日陪同其與
25 原告簽訂系爭租約，被告未經細想便答應陪同，詎料到了現
26 場原告及被告林宜萱竟要求被告必須於當下同意擔任系爭租
27 約之連帶保證人，否則被告林宜萱將喪失承租資格，且被告
28 林宜萱更揚言，若其未能順利簽立系爭租約，將會跳樓自殺
29 云云，被告頓時陷於極大精神壓力，根本不知道自己簽署了
30 什麼文件，更於當日經急診送醫，是被告擔任系爭租約之連
31 帶保證人，確實係基於無意識或精神錯亂中所為，當屬無效

之法律行為等語（見本院卷第137頁）。惟查，民法第75條所謂無意識，係指全然欠缺意思能力而不能為有效之意思表示而言，而精神錯亂，則指精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度，業如前述。被告林好庭既於系爭租約連帶保證人欄用印（見本院卷第34頁），復與被告林宜萱同往本院屬律衡民間公證人事務所辦理公證，並簽名蓋章（見本院卷第29頁至第30頁），被告林好庭均不爭執（見本院卷第190頁至第191頁），則依被告林好庭所自承之事實，顯難認被告林好庭於前揭為系爭租約之連帶保證人之意思表示時，實有何全然欠缺意思能力而不能為有效之意思表示，或精神作用發生障礙，已達喪失自由決定意思之程度等情事。是被告林好庭前揭辯詞，與事實不符，不足採信。又不必要之證據方法，法院原可衡情不予調查，不為當事人證據之聲明所拘束（最高法院113年度台上字第1216號、第974號、第890號裁定意旨參照）。被告林好庭固於113年7月17日具狀聲請就被告於107年4月24日簽約時之精神狀況送臺北市立聯合醫院松德院區為精神鑑定（見本院卷第197頁），然本院認無鑑定之必要，附此說明。

(四)契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範（最高法院113年度台上字第163號、112年度台上字第2407號、第1748號判決意旨參照）。解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院113年度台上字第803號、第511號、第374號判決意旨參照）。依系爭租約第23條「乙方（即被告林宜萱；下同）應覓具完全行為能力之連帶保證人，保證乙方履行契約及契約終止或屆滿後相關各項義務，並願負連帶賠償責任」（見本院卷第34頁）約定，被告林好庭就被告林宜萱履行系爭租約及系爭租約終止或屆滿後相關各項義務，均負連帶保證責任。準此，被告林好庭辯稱

其毋庸就109年12月31日之後，被告林宜萱就系爭租約所生之任何債務負責云云（見本院卷第139頁），於法尚有未合，難以採信。

(五)民事訴訟係在解決私權糾紛，就證據之證明力係採相當與可能性為判斷標準，亦即負舉證責任之人，就其利己事實之主張，已為相當之證明，具有可能性之優勢，即非不可採信。若負舉證責任之當事人就其主張之事實已盡證明責任，他造當事人對該主張如抗辯為不實並提出反對之主張，就該反對之主張，自應負證明之責，此為民事舉證責任分配之原則（最高法院112年度台上字第186號判決意旨參照）。倘被告對於抗辯並無確實證明方法，僅以空言爭執，應認定其抗辯事實非真正，而為被告不利益之裁判（最高法院110年度台上字第1804號判決意旨參照）。本件原告就其請求被告連帶給付廢棄物清運費39,900元、人為損壞維修費97,855元，於抵扣原繳保證金28,240元後，合計109,515元等情（見本院卷第11頁至第13頁），業提出系爭租約、住都中心112年8月24日臺北住都住服字第1120003475號函、洋崎工程報價單、統一發票、施工照片、系爭工程估價單、報修紀錄、設備現況照片等為憑（見本院卷第29頁至第38頁、第53頁至第94頁），兩造均不爭執，已如前述。而被告林宜萱雖以前揭情詞置辯（見本院卷第229頁至第234頁），惟就其抗辯之事由，並無確實證明方法，僅以空言爭執，此外，被告林宜萱復未舉證證明之，以實其說，故參諸前開說明及依舉證責任分配原則，自應認定被告抗辯事實非屬真正，而為被告不利益之裁判。

(六)據上，原告主張被告林宜萱積欠原告廢棄物清運費39,900元、人為損壞維修費97,855元，於抵扣原繳保證金28,240元後，合計109,515元，及被告林好庭係系爭租約之連帶保證人，應負連帶給付責任等語，於法有據，應予准許。

(七)又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人

起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件係屬以支付金錢為標的之債，則依前揭法律規定，原告請求被告連帶給付自起訴狀繕本送達最後一位被告林好庭翌日即113年3月17日（見本院卷第107頁）起至清償日止，按法定利率5%計算之遲延利息，於法有據，應予准許。

六、綜上所述，原告請求被告應連帶給付109,515元，及自113年3月17日起清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及證據資料，均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要。又被告林宜萱113年9月3日陳報狀（見本院卷第247頁），係於本件言詞辯論終結後，始行提出，依法應不生提出之效力，本院自毋庸予以審究，併此說明。

八、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易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。並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項、第91條第3項。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中華民國 113 年 9 月 19 日
臺北簡易庭 法官 詹慶堂

計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,330元	
合 計	1,330元	

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
03 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
04 納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 9 月 19 日

06 書記官 潘美靜