

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第572號

原告 蔡惠如
訴訟代理人 孫綾馨
被告 林建中

王信傑

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告林建中應給付原告新臺幣11萬9,417元，及自民國113年9月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如對被告林建中之財產為強制執行無效果時，應由被告王信傑負清償責任。
- 二、訴訟費用由被告林建中負擔。如對被告林建中之財產強制執行無效果時，由被告王信傑負擔。
- 三、本判決得假執行。

事實及理由

- 一、本件被告經合法通知而均無正當理由未到庭，依民事訴訟法第433條之3規定，本院依職權由原告一造辯論而為判決。
- 二、原告主張：林建中於民國111年12月27日向原告承租桃園市○○區○○路0段000巷000號9樓（下稱系爭房屋），雙方約定租期自111年12月30日起至112年12月29日止，租金每月新臺幣（下同）2萬800元，應於每月10日給付，押租金4萬1,600元，並由被告王信傑擔任保證人（下稱系爭租約）。未料林建中自112年9月起即未依約給付租金，並於同年10月7日自行退租，積欠112年9月1日起至112年10月7日止租金共1月7日，積欠租金共2萬5,497元，及積欠112年7月13日起至112年10月7日止之管理費3,432元、水費986元、電費8,262元，暨因林建中提前退租、違反禁止飼養寵物之規定、違反室內禁止吸菸之規定而各請求違約金2萬800元；另於點交系爭房

01 屋時發現牆壁有汙損而支出清潔費用及牆壁修補及粉刷費用
02 共2萬2,000元，及因林建中放任寵物抓咬系爭房屋內設備導
03 致設備損壞而支出更換彈簧床之費用5,500元、門框修復費
04 用7,000元、其餘茶几、沙發、窗簾以購入時之價格折舊後
05 請求共計9,400元，暨因人為破壞系爭房屋內之設備導致損
06 害而支出更換電風扇之費用599元、更換門片之費用7,000
07 元、其餘床頭板、冰箱、IH爐以購入時之價格折舊後請求共
08 計8,000元，並因遺失系爭房屋停車場進出磁條導致更換而
09 支出120元，扣除押租金4萬1,600元後，尚積欠11萬8,596
10 元。嗣上開賠償費用原告與林建中於112年10月23日協議簽
11 署協議書，林建中願賠償原告11萬9,417元（下稱系爭協議
12 書），但林建中並未依約給付賠償。爰依系爭租約、系爭協
13 議書之法律關係提起本件訴訟等語，並變更後聲明：林建中
14 應給付原告11萬9,417元，及自補充起訴理由狀繕本送達翌
15 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。如對林建中之財
16 產為強制執行無效果時，應由王信傑負清償責任（本院卷第
17 106頁）。

18 三、被告林建中未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
19 明或陳述；王信傑未於最後未於言詞辯論期日到場，但曾於
20 113年8月1日言詞辯論到場稱：等林建中來一起處理等語。

21 四、本院之判斷：

22 原告主張與林建中間存有系爭租約、王信傑為保證人、被告
23 自113年9月起即未再依約付足租金、提前終止租約、有所違
24 反系爭租約，並有造成系爭房屋之損壞乙節，業據原告提出
25 系爭租約、社會住宅租賃契約終止切結書、毀損之附屬設備
26 照片、出租點交時全新設備照片、退出時發現毀壞之設備傢
27 俱照片、協議書、對話紀錄截圖為證（本院卷第6頁至第21
28 頁、第66頁至第67頁、第70頁）；又林建中已於相當時期受
29 合法通知，猶於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀予
30 以爭執，是依民事訴訟法第436條第2項適用第280條第3項準
31 用第1項規定，應視同自認，是本院綜合本件調查證據之結

01 果及全辯論意旨，堪認原告上開主張為真實。茲就原告各項
02 請求有無理由，分述如下：

03 (一)原告請求林建中給付11萬9,417元部分：

04 1.按系爭租約第3條約定系爭房屋租金為每月2萬800元；系爭
05 租約第5條約定管理費、水電費由被告負擔；系爭租約特別
06 約定事項第2條約定出租人不同意承租人飼養寵物，如有違
07 反須賠償1個月違約金、第8條約定系爭房屋內不得吸菸，如
08 有違反須賠償1個月違約金、第9條約定雙方不得提前終止契
09 約，如有違反須賠償1個月違約金。經查，被告自112年9月
10 起即未依約給付租金，並於同年10月7日提前終止租約，算
11 至112年10月7日積欠1月7日之租金共2萬5,497元【計算式：
12 2萬800元+(2萬800元 31 7)=2萬5,497元】，另從112年7
13 月13日起至112年10月7日止積欠水費共計986元、從112年7
14 月21日起至112年10月7日止積欠電費共計8,262元、從112年
15 9月起至112年10月7日止積欠管理費3,432元【計算式：2,80
16 0元+(2,800元 31 7)=3,432元】，及因違約提前終止租
17 約、飼養寵物、室內吸菸而應支付之違約金共計6萬2,400
18 元。又原告主張因被告不當使用，至其支出費用含清潔費用
19 及牆壁修補及粉刷費用共2萬2,000元，更換彈簧床之費用5,
20 500元、門框修復費用7,000元、其餘茶几、沙發、窗簾以購
21 入時之價格折舊後請求共計9,400元、更換電風扇之費用599
22 元、更換門片之費用7,000元、其餘床頭板、冰箱、IH爐以
23 購入時之價格折舊後請求共計8,000元、系爭房屋停車場進
24 出磁條導致更換而支出120元等情，業據原告提出業據提出
25 水電費繳及管理費繳納收據、清潔費用及修補牆面費用單
26 據、購買床墊單據、門框修補費用單據、茶几、沙發、窗簾
27 購買憑證、電風扇購買費用單據、門板更換費用單據、床
28 頭、冰箱、IH爐購買憑證、停車場磁條購買單據為憑（本院
29 卷第68頁至第69頁、第71頁至第81頁），堪信原告前揭主張
30 為真實。

31 2.再查，林建中因積欠原告上開費用，扣除押租金4萬1,600元

01 後為11萬8,596元（計算式：2萬5,497元+986元+8,262元
02 +3,432元+6萬2,400元+2萬2,000元+5,500元+7,000元
03 +9,400元+599元+7,000元+8,000元+120元-4萬1,600
04 元=11萬8,596元）。嗣112年10月23日原告與林建中簽署系
05 爭協議書，於扣除押金後，林建中願賠償原告11萬9,417
06 元，此有系爭協議書在卷可稽（本院卷第67頁）。從而，林
07 建中迄今未為賠償，原告依系爭協議書之約定，請求林建中
08 給付11萬9,417元，當屬有據。

09 (二)原告請求王信傑負擔保證人責任部分：

10 1.按稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債
11 務時，由其代負履行責任之契約；保證債務，除契約另有訂
12 定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於
13 主債務之負擔，民法第739條、第740條分別定有明文。次按
14 普通保證，保證人於債權人未就主債務人之財產強制執行而
15 無效果前，對於債權人得拒絕清償，此為民法第745條之先
16 訴抗辯權，其性質為延期抗辯。惟普通保證人之給付義務並
17 未消滅，且在債權人訴之聲明範圍內，普通保證人主張抗辯
18 者，法院固應為附條件之判決，若普通保證人未到場或到場
19 未主張先訴抗辯權時，為符合保證債務之補充特性，法院仍
20 應為附條件之判決。

21 2.經查，王信傑為系爭租約之保證人（本院卷第12頁反面），
22 則原告主張向林建中請求給付11萬9,417元並於對林建中之
23 財產強制執行無效果時，由王信傑負保證人之清償責任，亦
24 屬有據。

25 (三)又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
27 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
28 類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金
29 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
30 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為
31 5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別

01 定有明文。經查，本件原告對林建中之損害賠償債權，係以
02 支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則林建中應
03 自受催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之金額，
04 併請求自補充起訴理由狀繕本送達林建中之翌日即113年9月
05 27日起（本院卷第104頁）至清償日止，按年息5%計算之利
06 息，洵屬有據。

07 五、綜上所述，原告依系爭租約、系爭協議書之法律關係，請求
08 如主文第1項為有理由，應予准許。

09 六、本判決係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告
10 敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款之
11 規定，應依職權宣告假執行。

12 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
14 桃園簡易庭 法 官 王子鳴

15 以上為正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
21 書記官 葉菽芬