

臺灣桃園地方法院小額民事判決

113年度壠小字第614號

原告 張琪婷

被告 陳奕琳

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣90,500元，及自民國113年2月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔新臺幣953元，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，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣90,500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，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，依原告之聲請（見本院卷第52頁反面），由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告於民國110年4月23日向原告承租坐落桃園市○○區○○路000巷000弄00號房屋（下稱系爭房屋），約定租期自110年4月23日至113年4月22日，每月23日給付租金新臺幣（下同）17,500元，押租金為35,000元（下稱本件租約）。詎被告於110年5月起即未依約給付租金，扣除押租金後，至110年11月仍積欠65,500元之租金及水電瓦斯費用4,500元，且被告於租賃期間，未妥善保管系爭房屋，致原告支出冷氣維修費5,000元、油漆費20,000元共計25,000元。爰依本件租約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告

01 應給付原告95,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起致清償日
02 止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 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
04 述。

05 三、本院之判斷：

06 (一)原告主張兩造於110年4月23日成立本件租約，被告仍積欠租
07 金65,500元且被告未妥善保管系爭房屋至其支出維修費用共
08 計25,000元等情，有其提出之房屋租賃契約書、對話紀錄、
09 承諾保證書、系爭房屋照片、估價單等在卷可佐（見桃小卷
10 第10頁至12頁、本院卷第23至45頁），而被告已於相當時期
11 受合法通知，既於言詞辯論期日不到場，亦未提出答辯書狀
12 為爭執，依民事訴訟法第436條第2項、第280條第3項準用同
13 條第1項之規定，應視同自認，堪信原告此部分之主張為真
14 實。

15 (二)積欠房租、冷氣維修費及油漆費用部分：

16 按承租人應依約定日期，支付租金；承租人應以善良管理人
17 之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產
18 力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害
19 賠償責任，民法第439條、第432條分別定有明文。查，被告
20 至110年11月仍積欠房租共計65,500元且未妥善保管系爭房
21 屋致原告須支出冷氣維修費、油漆費用共計25,000元等情，
22 業經本院認定如前，揆諸前開條文意旨，原告此部分之請求
23 為有理由，應予准許。

24 (三)水電費用部分：

25 原告固主張其已代墊水電瓦斯費用4,500元，惟其表示並無
26 留存收據（見本院卷第48頁反面），且觀以原告提出之對話
27 紀錄擷圖，亦未提及原告已支付水電費用乙情，尚難認原告
28 此部分之主張為真實，則原告該部分之請求，應屬無據。

29 (四)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
30 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權

01 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
02 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
03 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
04 息，而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
05 者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第23
06 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
07 之契約債權，係以支付金錢為標的，又未約定利息，被告應
08 自受催告時及給付期限屆至時起，負遲延責任，則原告就上
09 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
10 3年2月18日（見桃小卷第15頁）起至清償日止，按週年利率
11 百分之5計算之利息，同屬有據。

12 四、綜上所述，原告依本件租約之法律關係，請求被告給付如主
13 文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍，應予駁
14 回。

15 五、本件原告勝訴部分係適用小額訴訟程序所為被告敗訴判決，
16 依民事訴訟法第436條之20規定，應依職權宣告假執行，並
17 依職權酌定被告供所定金額之擔保後，得免為假執行。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 本院審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
20 明。

21 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依同法第436
22 條之19第1項規定，確定訴訟費用額如主文第3項所示。

23 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
24 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

25 以上正本證明與原本無異。

26 如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本
27 庭（桃園市○○區○○路0段000號）提出上訴狀。（須按他造當
28 事人之人數附繕本），並繳交上訴裁判費新臺幣1,500元。

29 附錄：

30 一、民事訴訟法第436條之24第2項

01 對於前項第一審裁判之上訴或抗告，非以其違背法令為理
02 由，不得為之。

03 二、民事訴訟法第436條之25

04 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

05 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

06 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

07 三、民事訴訟法第471條第1項（依同法第436條之32第2項規定於
08 小額事件之上訴程序準用之）

09 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後二十日
10 內，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補
11 正，由原第二審法院以裁定駁回之。