

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第328號

原告 張大剛

被告 陳紅霞

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣135,372元，及自民國112年12月26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（除減縮部分外）由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣135,372元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按簡易訴訟之訴狀送達後，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436條第2項適用第255條第1項但書第3款定有明文。查，原告起訴之聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）151,500元，及自付命令狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。後變更訴之聲明為：被告應給付原告135,372元，其餘不變（見本院卷第48頁）。原告前開所為之變更，核與於上開規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告前於民國100年4月1日向原告承租坐落桃園市○鎮區○○街000號5樓之房屋（下稱系爭房屋），並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約）約定每個月租金為4,000元、管理費用由被告負擔、電費及自來水費等費用另計，而系爭租約於105年租賃期間到期後，兩造未重新立約，原告乃繼續出租予被告（下稱本件不定期租賃契約）。嗣被告於112年3月始搬離系爭房屋，於租賃期間內被告仍積欠109年9

01 月、110年2月至112年3月之房租、水費、電費、瓦斯費及管
02 理費共計135,372元，爰依本件不定期租賃契約等法律關
03 係，提起本件訴訟等語。並聲明如上開變更後所示之聲明。

04 二、被告則以：

05 109年9月的房租我已經繳了但沒有留存收據，110年5月至11
06 1年12月因為我回大陸，所以原告說可以不用繳，其他的費
07 用跟租金我確實都沒有繳等語，資為抗辯。並聲明：原告之
08 訴駁回。

09 三、本院之判斷：

10 (一)按上訴人如於期限屆滿後，仍為租賃物之使用收益，被上訴
11 人並已收受其期限屆滿後之租金，則依民法第451條之規
12 定，自應視為以不定期限繼續契約，非被上訴人另有合法終
13 止契約之意思表示，兩造間之租賃關係，尚不得謂非存續
14 (最高法院33年上字第3763號判例參照)。原告主張兩造就
15 系爭租約到期後未重新立約，仍繼續出租予被告等事實，為
16 兩造所不爭執（見本院卷第48頁反面），應堪認為真實，揆
17 諸前開規定，自應視為兩造已就系爭房屋成立不定期限繼續
18 契約。

19 (二)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
20 明文。查，被告於不定期租賃期間內，除109年9月之租金
21 外，均未繳納租金、水電等費用予原告乙情，為被告所自承
22 (見本院卷第48頁反面)，又原告已將押租金返還被告，此
23 有原告提出之領據為證（見本院卷第51頁），則原告依系爭
24 不定期租賃契約等法律關係請求被告給付此部分積欠之租
25 金、水電費等費用共計131,372元，應屬有據。又清償租金
26 之事實應由承租人負舉證責任，被告雖稱已繳納109年9月之
27 房租，惟表示該匯款單已丟失（見本院卷第34頁），且參諸
28 原告提出之匯款紀錄，亦未見被告有於109年9月匯款予原告
29 (見本院卷第52至54頁)，被告復未提出相關證據以實其
30 說，尚難認其主張為真實，基此，原告請求被告給付109年9
31 月積欠租金4,000元，亦屬有據。

01 (三)至被告辯稱就110年5月至111年12月之租金原告有說不用繳
02 等語，惟按所謂免除債務，係民法第343條所定之「債權人
03 向債務人表示免除其債務之意思者」，須債權人向債務人表
04 示免除其債務之意思，債之關係始歸消滅。然觀諸其所提出
05 之簡訊對話紀錄（見本院卷第31至33頁），原告僅稱：「盡
06 所能幫你點在經濟方面」，而原告就此之解釋為：「我當時
07 想幫他拆錶像是水電、瓦斯，盡量減輕他的負擔，不是要免
08 除租金，但是只有電費成功辦理拆錶，所以電費我也沒有跟
09 被告請求」等語（見本院卷第48頁），是本院審酌對話內容
10 全文及當事人真意，尚難認原告有免除被告租金債務之意
11 思，被告此部分之抗辯，應不足採。

12 (四)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
13 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
14 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
15 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
16 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
17 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
18 週年利率為5%。民法第229條第1項、第2項、第233條第1項
19 前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之契約請求
20 權，屬金錢債權，依上開規定，被告已應負遲延責任，則原
21 告就上述得請求之金額，併請求自支付命令狀本繕本送達被
22 告之翌日即112年12月26日起（見支付命令卷第32頁），至
23 清償日止按週年利率百分之5計算之利息，同屬有據。

24 四、綜上所述，原告依系爭不定期租賃契約等法律關係，請求被
25 告給付135,372元，及自112年12月26日起至清償日止，按週
26 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

27 五、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴判決，依民事訴訟法
28 第436條第2項、第389條第1項第3款規定，職權宣告假執
29 行。另依職權酌定被告供所定金額之擔保後，得免為假執
30 行。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述、攻擊防禦方法及所

01 提證據，經本院斟酌後核與判決結果無影響，爰不一一論
02 述，附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

05 中壢簡易庭 法 官 黃麟捷

06 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
07 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
08 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。