

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭小額民事判決

114年度基小字第1602號

原告 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 鄭淳憶

被告 藍婷

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國114年9月17日言詞論  
終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳萬參仟玖佰捌拾柒元，及自民國一百一  
十四年八月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利  
息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由被告負擔，並應自本判決確定之翌  
日起至清償日止，加給按週年利率百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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、實體部分：

一、原告主張：

兩造於民國113年8月1日就門牌號碼基隆市○○區○○街00  
巷0號5樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂社會住宅轉租契約書，  
由原告將系爭房屋轉租予被告，約定租期自113年8月6日起  
至114年8月5日止，每月租金新臺幣（下同）11,000元，應  
於當月6日前繳納，被告另應給付押租金22,000元，並按期

繳付水、電、瓦斯、管理費等費用（下稱系爭租約）。詎被告自113年11月6日起未再繳付租金，自113年12月12日其自行遷離系爭房屋即系爭租約終止之日止，共1月7日，已積欠租金13,567元（計算式： $11000 \div 30 \times 7 + 11000$ ）、水費1,623元、電費6,926元、瓦斯費1,731元未付。又原告收回系爭房屋後，發現被告造成系爭房屋諸多損害，致原告需另行支出電視損壞費用21,900元、鑰匙240元，上開費用合計45,987元（計算式：租金13,567元＋水費1,623元＋電費6,926元＋瓦斯費1,731元＋電視損壞費用21,900元＋鑰匙240元），扣除被告已繳之押租金22,000元，被告尚應給付原告23,987元。為此，爰依民法第213條、第227條、第432條、第439條前段及系爭租約之法律關係，提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告23,987元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

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述。

三、本院之判斷：

（一）原告主張之上開事實，業據其提出與其所述相符之系爭租約公證書、台灣電力公司繳費憑證、台灣自來水公司繳費憑證、欣隆天然氣股份有限公司交易明細、佳韻鎖印行收據、購買電視之銷貨明細及電子發票、電視受損照片數紙為憑（頁17至47、77至81），並經本院職權調取本院114年度司促字第2474號支付命令案卷核閱無訛。且被告已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執。本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，自堪信原告之主張為真實。

（二）按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金，民法第421條第1項、第439條前段定有明文。又押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發

01 生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租  
02 金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決要旨參  
03 照）。次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租  
04 賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義  
05 務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任；因可歸責於  
06 債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲  
07 延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以  
08 外之損害者，債權人並得請求賠償；債權人得請求支付回復  
09 原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第432條、第227  
10 條、第213條第3項已有明文。又按「每月租金11,000元，每  
11 月1期…每月6日前支付…」、「押金由租賃雙方約定為2個  
12 月租金，金額為22,000元…」、「租賃期間，使用租賃住宅  
13 所生之相關費用…水費、電費、瓦斯費、網路費由承租人負  
14 擔」、「…承租人應以善良管理人之注意，保管、使用租賃  
15 住宅。承租人違反前項義務，致租賃住宅毀損或滅失者，應  
16 負損害賠償責任…」，系爭租約第3條、第4條、第5條及第1  
17 1條亦有明文（頁23至26）。查系爭租約約定每月租金11,00  
18 0元，應於每月6日前繳納，被告業已給付押租金22,000元，  
19 尚欠租金共1月7日（自113年11月6日起至113年12月12日  
20 止，合計13,567元；計算式： $11000 \div 30 \times 7 + 11000$ ）、水費  
21 1,623元、電費6,926元、瓦斯費1,731元未付等情，有上開  
22 水、電費及天然氣繳費憑證可佐（頁39至43），是原告請求  
23 被告依約給付租金、水費、電費及瓦斯費，自屬有據，應予  
24 准許。又系爭房屋出租予被告時，屋況及屋內設備均屬完  
25 好，惟被告遷出時房屋，卻有電視損壞、鑰匙遺失等損失，  
26 經原告提出系爭租約附件租賃標的現況確認書、屋況照片、  
27 電視損壞照片附卷可查（頁30至31、37至38、77至81），並  
28 有上開購買電視之銷貨明細、電子發票及佳韻鎖印行收據在  
29 卷可佐（頁45至47），均核與原告所述相符，則系爭房屋附  
30 屬設備電視、鑰匙既遭被告破壞毀損、滅失，經原告重新購  
31 置電視、配置鑰匙，支出購買電視21,900元、重配鑰匙（4

01 副) 240元，原告請求被告如數賠償，當屬有據，亦應准  
02 許。

03 (三)綜上所述，原告得請求被告給付積欠租金13,567元、水費1,  
04 623元、電費6,926元、瓦斯費1,731元、電視受損21,900元  
05 及鑰匙遺失240元，合計45,987元，經扣抵被告已繳付之押  
06 租金22,000元，尚餘23,987元。從而，原告本於兩造間系爭  
07 租約之法律關係，請求被告給付23,987元，及自114年8月8  
08 日即起訴狀繕本送達翌日(頁65)起至清償日止，按週年利  
09 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

10 四、本件係依小額程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第43  
11 6條之20規定，應依職權宣告假執行；另依同法第436條之19  
12 規定，判決時一併確定訴訟費用額。

13 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436 條  
14 之23、第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第91條  
15 第3項、第436條之19第1項、第436條之20，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日  
17 基隆簡易庭法 官 曹庭毓

18 以上正本係照原本作成。

19 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀(上訴狀  
20 應表明上訴理由)並繳納上訴審裁判費；如於本判決宣示後送達  
21 前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須按對  
22 造人數附繕本)。

23 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

24 對於小額程序之第一審判決之上訴，非以其違背法令之理由，不  
25 得為之。且上訴狀內應記載表明(一)原判決所違背之法令及其  
26 具體內容。(二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事  
27 實者。

28 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日  
29 書記官 羅惠琳