

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄小字第1768號

原告 蕭梅吟

被告 蘇恬儀

上列當事人間請求給付租金事件，於民國113年11月19日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬陸仟陸佰玖拾玖元。

訴訟費用新臺幣壹仟元由被告負擔，並於本判決確定翌日起，加給年息百分之五計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

一、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。

二、原告主張：被告於民國110年4月22日向伊承租高雄市○○區○○○路0000號22樓之2（下稱系爭房屋），雙方約定租賃期間自110年5月1日起至113年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）16,500元，租賃期間之水電費、清潔費、瓦斯費及其他因居住使用所必需支付之雜項費用應由被告負擔（下稱系爭租約），伊於兩造簽立系爭租約時，併向被告收取1個月押租金16,500元。詎被告自112年9月1日起至113年4月30日止，有未繳足租金或未繳納租金情形，前開期間累欠租金共79,000元（計算式：11,500+11,500+6,500+16,500+16,500+16,500=79,000），經以押租金扣抵前開累欠租金後，仍有租金62,500元未繳（計算式：79,000-16,500=62,500）。又被告截至113年5月6日遷離系爭房屋之日止，仍有水電費、瓦斯費及停車費未付，經伊墊繳自112年9月起至113年5月5日止之水電費、瓦斯費3,999元，及自113年1月至同年4月止之停車費200元，共4,199元，依系爭租約第7條第1項約

01 定，被告自應返還伊前開墊付款。從而，被告共應給付66,6
02 99元（計算式：62,500+4,199=66,699）。爰依系爭租約之
03 法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告6
04 6,699元。

05 三、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
06 。

07 四、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
08 他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明文。次按押
09 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
10 消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之
11 押租金，發生當然抵充之效力。有最高法院104年度台上字
12 第1569號判決要旨可資參照。經查：

13 (一)欠租部分：

14 1.系爭租約第3條第1、2項約定，每月租金16,500元，被告應
15 於每月1日以前繳納。保證金（即押租金）16,500元於系爭
16 租約成立之日由被告交予原告，由原告於租賃期滿關係終
17 了，交還房屋時，租金、水電費、瓦斯費等結清後無息返還
18 等語，有卷附房屋租賃契約書為憑（見本院卷第15頁）。

19 2.經查，原告主張被告自112年9月1日起至113年4月30日止累
20 欠租金79,000元未繳，經以押租金16,500元扣抵後，仍積欠
21 租金62,500元之事實，有存證信函、欠費明細表、原告之鼓
22 山郵局存摺封面及內頁明細、兩造間LINE對話截圖為憑（見
23 本院卷第15、17、121、123至129、163頁），經核並無不
24 合，堪信實在。原告依系爭租約第3條第1項約定，請求被告
25 給付餘欠租金62,500元，為有理由。

26 (二)水電費、瓦斯費及停車費部分：

27 1.依系爭租約第7條第1項約定，除地價稅、房屋稅、管理費由
28 原告負擔外，凡因居住使用房屋所需支付之水電費、清潔
29 費、瓦斯費及其他因居住使用所必需支付之雜項費用，概由
30 被告自行負擔（見本院卷第15頁）。

31 2.經查，原告主張截至被告搬離系爭房屋之日（即113年5月6

日)止,已為被告墊付自112年9月起至113年5月5日止之水電費、瓦斯費3,999元,並為被告繳納自113年1月至同年4月之停車費200元,合計墊付4,199元等情,有卷附台灣自來水股份有限公司繳費憑證、繳費證明、台灣電力股份有限公司繳費憑證、繳費通知單、欣高石油氣股份有限公司繳款明細、繳費憑證、兩造間LINE對話截圖、欠費明細表、原告之鼓山郵局存摺封面及內頁明細為憑(見本院卷第81至95、97至103、121、123至129、131至159、161至163頁),經核並無不符,堪信實在。依系爭租約第7條第1項約定,被告應負擔前開費用卻由原告代為繳納完畢,原告請求被告返還前開墊付款4,199元,亦屬有據。

五、綜上所述,原告依系爭租約之法律關係,請求被告給付66,999元(計算式:62,500+4,199=66,699),為有理由,應予准許。

六、本件係適用小額程序事件,依民事訴訟法第436條之20規定,本院就判決主文第1項所為被告敗訴之判決,應依職權宣告假執行。

七、據上論結,原告之訴為有理由,依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第436條之19第1項、第91條第3項、第436條之20,判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
高雄簡易庭 法 官 賴文嫻

以上正本係照原本作成。

民事訴訟法第436條之24第2項:對於本判決之上訴,非以違背法令為理由,不得為之。

如對本判決上訴,須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀,並須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實之上訴理由。(均須按他造當事人之人數附繕本)。

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
書 記 官 許弘杰