

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第850號

原告 林琦蓁

被告 潘劉緹

張詩恩

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國113年12月10日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬陸仟零參元，及自民國一一三年三月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟伍佰伍拾元由被告負擔，並於本判決確定翌日起，加給按年息百分之五計算之利息。

本判決假執行。

事實及理由

一、被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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112年2月8日共同向伊承租高雄市○○區○○路00號6樓房屋（下稱系爭房屋），雙方約定租賃期間自112年2月8日起至114年2月7日止，每月租金為新臺幣（下同）20,000元，租賃期間之水電費、瓦斯費及網路費應由被告負擔（下稱系爭租約），伊並於簽約向被告收取1個月押租金20,000元。詎被告自112年9月起至113年1月止，迭有未繳足或未繳納租金情形，累欠租金共88,000元（計算式：8,000+20,000+20,000+20,000+20,000=88,000），經以押租金扣抵後，仍有累欠達2期（2個月）以上之租金共68,000元未繳（計算式：88,000-20,000=68,000），伊據此

01 於113年2月13日通知被告提前終止系爭租約，俟最後一位被  
02 告潘劄緹於113年2月18日遷離系爭房屋後，被告仍有水電費  
03 及瓦斯費未付，經伊墊繳自112年4月起至同年12月止之水費  
04 4,119元、自112年9月起至同年11月止之電費21,590元，及  
05 自112年3月起至同年11月止之瓦斯費2,294元，共28,003  
06 元，伊自得依系爭租約第5條約定，請求被告返還前開墊付  
07 款。再者，被告於租賃期間毀損原告提供房客使用之沙發及  
08 冰箱，達不堪使用程度，致伊受有財產損失50,000元（其中  
09 沙發為22,000元、冰箱為28,000元），合計被告應給付伊  
10 146,003元（計算式：68,000+28,003+50,000=146,003）。  
11 爰依系爭租約之法律關係，提起本件訴訟等語。並聲明：被  
12 告應給付原告146,003元，及自起訴狀繕本送達最後一位被  
13 告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

14 三、被告張詩恩未於最後言詞辯論期日到庭，惟前以：伊已於  
15 112年10月遷出系爭房屋，伊遷出後之租金、水電瓦斯費，  
16 經雙方約定由潘劄緹處理等語置辯。並聲明：原告之訴駁  
17 回。

18 四、被告潘劄緹未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明  
19 或陳述。

20 五、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，  
21 他方支付租金之契約。承租人租金支付有遲延者，出租人得  
22 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不  
23 為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之  
24 總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。  
25 其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月  
26 時，始得終止契約。民法第421條第1項、第440條第1項、第  
27 2項分別定有明文。次按押租金之主要目的在於擔保承租人  
28 履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他  
29 債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。  
30 有最高法院104年度台上字第1569號判決要旨可資參照。又  
31 依系爭租約第3條、第4條、第5條約定，承租人（即被告）

01 應按月給付出租人（即原告）租金20,000元，並應給付1個  
02 月租金作為押金，租賃期間之水費、電費、瓦斯費、均由承  
03 租人負擔（見本院卷第14頁）。經查：

04 (一)欠租部分：

- 05 1.原告主張被告共同向伊承租系爭房屋，其間有系爭租約存  
06 在，惟被告自112年9月起至113年1月止，累計未繳足或未繳  
07 納之租金達88,000元，伊於113年2月13日據此向被告提前終  
08 止租約，前開累欠租金經扣除押租金20,000元後，仍有租金  
09 68,000元未付等情，有系爭租約、房屋租賃契約終止通知書  
10 為憑（見本院卷第13、33頁），經核其主張與房屋租賃契約  
11 終止通知書第2條第1項記載，原告與潘劄緹結算截至113年1  
12 月止之累欠租金為88,000元，經扣除押租金20,000元後，仍  
13 有68,000元未付等語相符（見本院卷第33頁），應屬可採。
- 14 2.張詩恩固抗辯伊於112年10月遷出系爭房屋以後，經與原告  
15 合意，其後租金均由潘劄緹處理云云（見本院卷第142  
16 頁），並提出其與訴外人即原告之子徐廣宇（LINE暱稱  
17 Andy）間之LINE對話截圖為憑（見本院卷第143至171頁）。  
18 惟原告否認與張詩恩間有此合意存在（見本院卷第207  
19 頁），但由張詩恩提出之LINE對話截圖內容顯示，張詩恩於  
20 112年10月18日將伊遷出系爭房屋一事通知徐廣宇後，徐廣  
21 宇提問「房租以後找誰呢」，張詩恩回覆「可能要聯絡那個  
22 女生（指潘劄緹）」等語，僅能證明張詩恩遷出系爭房屋  
23 後，片面通知原告向潘劄緹要房租之事實，尚不證明原告已  
24 同意免除張詩恩之租金給付義務，此觀諸原告嗣於112年12  
25 月2日透過徐廣宇以LINE通知張詩恩「你好，至今12月了，  
26 積欠房租將滿3個月，水電瓦斯也數月沒繳，這是最後一次  
27 催繳，接下來將會走法律行動…」等語，觀之甚明（見本院  
28 卷第151頁），此外，張詩恩復未提出其他積極證據證明其  
29 已獲免除給付租金義務之事實，其抗辯為不足採。
- 30 3.綜上，被告既為系爭租約之共同承租人，依系爭租約第3條  
31 約定，其二人就餘欠租金68,000元，即應對原告負共同給付

01 責任。

02 (二)水電費及瓦斯費部分：

03 1.原告主張被告自承租系爭房屋之時起，迄113年2月18日潘劉  
04 緹搬離系爭房屋之日止，尚積欠112年4月至12月之水費  
05 4,119元、112年9月至11月之電費21,590元，及112年3月至  
06 同年11月止之瓦斯費2,294元，共28,003元未繳等情，有台  
07 灣自來水股份有限公司繳費憑證、台灣電力股份有限公司提  
08 醒電費未繳通知、欣高石油氣股份有限公司度數回報通知  
09 單、未繳瓦斯費查詢明細為憑（見本院卷第37、35、39、33  
10 頁），且為張詩恩所不爭執（見本院卷第142頁），上情亦  
11 經原告與潘劉緹結算無誤，觀諸房屋租賃契約終止通知書第  
12 2條第2項約定自明（見本院卷第33頁），堪信實在。

13 2.依系爭租約第5條約定，被告共同承租系爭房屋期間，因使  
14 用系爭房屋所生之水費、電費、瓦斯費均應由被告共同負  
15 擔，惟被告迄未繳納前開費用，而由原告代為繳納完畢，原  
16 告請求被告返還前開墊付款28,003元，即屬有據。

17 (三)沙發及冰箱回復原狀費用：

18 依系爭租約第11條第2項、第3項前段約定，承租人應以善良  
19 管理人之注意，保管、使用租賃住宅。承租人違反前項義  
20 務，致租賃住宅毀損或滅失者，應負損害賠償責任（見本院  
21 卷第16頁）。經查：

22 1.原告主張伊連同系爭房屋點交被告使用之附屬設備包含沙發  
23 1組、冰箱1台在內，核與系爭租約附件一「租賃標的現況確  
24 認書」項次12記載內容一致，應屬可採（見本院卷第23  
25 頁）。而原告主張被告於租賃期間未依通常使用方式，將伊  
26 提供之沙發及冰箱毀損達不堪使用程度，有現場照片、估價  
27 單為憑（見本院卷第41至45、137頁），且為張詩恩所不爭  
28 執（見本院卷第142頁），堪信實在，是依前引約定，被告  
29 自負有將沙發、冰箱回復原狀之義務。

30 2.又原告主張按購置沙發、冰箱新品價格折舊後之價格，分別  
31 依22,000元、28,000元計算回復原狀所需費用，共50,000元

01 (見本院卷第208頁)，本院審酌原告自承原沙發係於108年  
02 間購買，已使用達5年，伊於113年6月9日以65,000元購置新  
03 品；原冰箱於100年6月間以45,000元購入，已使用達12年，  
04 並提新東興傢俱行收據、萬隆電器行估價單為憑（見本院卷  
05 第135、137頁）等一切情事，認原告主張以22,000元、  
06 28,000元計算沙發、冰箱回復原狀之必要費用，核與一般二  
07 手商品市場交易價格相當，應屬可採。

08 六、綜上所述，被告應給付原告租金68,000元、墊付款28,003元  
09 及回復原狀費用50,000元，合計146,003元（計算式：  
10 68,000+28,003+50,000=146,003），應堪認定。從而，原告  
11 依系爭租約之法律關係，請求被告給付146,003元，及自起  
12 訴狀繕本送達最後一位被告翌日113年3月19日起（見本院卷  
13 第59頁送達證書）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有  
14 理由，應予准許。

15 七、未按本件係依民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序  
16 事件，就本判決主文第1項所為被告敗訴之判決，依同法第  
17 389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

18 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項  
19 前段、第78條、第85條第1項前段、第87條、第91條第3項、  
20 第389條第1項第3款，判決如主文。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
22 高雄簡易庭 法 官 賴文姍

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 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  
26 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
28 書 記 官 許弘杰