臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

115年度羅原簡字第12號

原　　告　藍伯欽
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳敬穆律師
　　楊家寧律師
　　莊銘有律師
被　　告　陳品澦

上列當事人間請求給付租金事件，本院於中華民國115年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣柒拾捌萬壹仟玖佰肆拾壹元，及自民國一百一十五年一月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

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條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項前段之規定，准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：兩造前於民國113年5月13日簽訂房屋租賃契約，由被告向原告承租門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路0段00號房屋（下稱系爭房屋），約定月租金新臺幣（下同）90,000元，電費、房屋稅費由被告負擔，租賃期間為113年7月20日至114年7月19日（下稱系爭租約），詎被告並未給付最後一個月即114年6月20日至114年7月19日期間之租金，亦未繳付電費78,320元、房屋稅額85,121元，於系爭租約屆滿亦未依

約搬離並交回鑰匙、完成點交，並將營業用廢棄物留置於系爭房屋內即失聯，致原告需花費438,500元之費用並至114年9月19日始能將廢棄物清除完畢而使系爭房屋回復原狀，是被告自租約屆滿之114年7月19日至114年9月19日回復原狀之期間，依約尚需給付相當於月租金兩倍之違約金數額360,000元（2個月×90,000元×2倍），上述總計1,051,941元，扣除保證金270,000元後為781,941元，為此，爰依系爭租約第2條第2項、第3項、第3條、第8條第2項、第10條第5項之約定及民法第179條前段之規定等提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告應給付原告781,941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。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明及陳述。

三、本院之判斷：

(一)「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」「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。」民法第421條第1項、第439條前段、第250條第1項分別定有明文。經查，原告主張之上開事實，業據提出與其主張相符之房屋租用契約書（即系爭租約）、系爭房屋現場照片、存證信函、昊鼎企業社免用統一發票收據、勝鴻冷氣行收據、估價單、天順工程行估價單、坤竑企業有限公司應收帳款明細表、台灣電力公司繳費憑證、宜蘭縣政府財政稅務局114年期房屋稅繳款書等為證（見本院卷第15-39頁）；而被告經合法通知，既未到庭爭執，亦未提出書狀表明證據或有利於己之答辯以供本院審酌，本院綜合上開證據調查結果，堪信原告之主張為真實。則原告依兩造間系爭租約第2條第2項、第3項、第3條、第8條第2項、第10條第5項之約定及民法第179條前段之規定，請求被告給付未付之租金90,000元、未付之電費78,320元、應負擔之房屋稅額85,121元、

清理及回復原狀所需費用438,500元，並支付契約終止後至清理及回復原狀完成期間2個月相當於租金額2倍之違約金360,000元，共計1,051,941元，經扣除已付之保證金270,000元後之餘額781,941元，為有理由，應予准許。

(二)按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。」「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告之前開請求權，其中租金部分為早已屆期之請求權，其餘部分則為未定有給付期限之金錢債權，則揆諸前揭規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達被告翌日即115年1月2日（見本院卷第45頁）起至清償日止之法定遲延利息，亦有理由。

四、綜上所述，原告本於兩造間系爭租約，請求被告給付781,941元，及自起訴狀繕本送達翌日即115年1月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，惟本院既已職權宣告之，原告此部分聲請，核僅為促請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知，附此指明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

臺灣宜蘭地方法院羅東簡易庭

法　官　張文愷

以上為正本係照原本作成。

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，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　翁靜儀