

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

111年度苗簡字第768號

原告 徐鳳雲

被告 張惠美（現應受送達處所不明）

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣捌仟陸佰元，及自民國一百一十二年一月五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之九十七，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴請求：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）15,868元，並自民國111年6月16日起至清償為止，未清償金額按年利率6%給付原告。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第19頁）。嗣變更聲明為：(一)被告應給付原告8,868元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第229頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，依前所述，自應准許。

二、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、實體方面

01 一、原告主張：原告委託訴外人周暉恩處理門牌號碼苗栗縣○○
02 鎮○○○街00號3樓C號房屋（下稱系爭房屋）出租事宜，周
03 暉恩乃代理原告，於110年4月13日與被告簽訂房屋租賃契約
04 書（下稱系爭租約），由被告承租系爭房屋，且被告知悉周
05 暉恩係代理原告簽立系爭租約之情事，雙方約定租賃期限自
06 110年4月13日起至111年4月12日止，租金每月為1期，每期
07 為3,800元，應於每月13號前支付，電費亦應由被告負擔；
08 並約定租賃關係消滅時，被告應將系爭房屋返還原告，被告
09 未依約定返還系爭房屋時，原告即得向被告請求相當月租金
10 額計算之違約金（未足一個月者，以日租金折算）至返還為
11 止，暨約定被告遷出時如未清潔應自保證金扣除清潔費1,00
12 0元。惟被告自111年3月起未再依約繳納租金、電費，經原
13 告通知催告，被告仍未給付。系爭租約因租賃期限屆至而消
14 滅租賃關係，被告遲至111年6月16日始返還系爭房屋，故被
15 告應給付原告下列費用：(一)111年2月13日起至111年4月12日
16 止期間之2個月租金7,600元，(二)111年4月13日起至111年6月
17 15日止期間之2個月相當於租金之違約金7,600元，(三)111年4
18 月13日起至111年6月16日期間之電費268元，(四)清潔費用1,0
19 00元。扣除被告前已給付之押租金7,600元後，被告尚應給
20 付原告8,868元。為此，爰依系爭租約之法律關係，提起本
21 件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告8,868元，及自起
22 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
23 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

24 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
25 述。

26 三、得心證之理由：

27 (一)原告主張被告知悉原告授權周暉恩代理簽立系爭租約，被告
28 向原告承租系爭房屋，租賃期間自110年4月13日起至111年4
29 月12日止，租金每月為3,800元，被告未按時給付租金，且
30 於租賃關係消滅時未依約定返還系爭房屋，迄至其於111年6
31 月16日搬離，仍有積欠租金7,600元，及未給付自111年4月1

01 3日起至111年6月16日止之違約金、電費，搬離時未回復原
02 狀未清潔而堆積垃圾等事實，經證人周暉恩於審理中證述屬
03 實（見本院卷第200頁至第202頁），並有原告提出系爭租
04 約、電費繳費憑證、興龍不動產有限公司統一發票、現場照
05 片、LINE對話紀錄、房屋租賃專任授權契約書、相關建物、
06 土地之所有權狀等影本為證（見本院卷第23頁至第69頁、第
07 123頁至第139頁、第161頁、第181頁、第217頁）；而被告
08 經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀供
09 本院斟酌。本院審酌原告提出上開證據，堪信原告之主張為
10 真實。然原告請求被告給付房租、水電瓦斯費、清潔費及修
11 繕費等是否有理由，分論如下：

12 1.租金

13 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
14 明文。準此，原告主張被告迄至租賃關係消滅之日止，積欠
15 原告關於111年2月13日起至111年4月12日止期間之2個月租
16 金7,600元，請求被告給付積欠之上開租金，自堪採據，應
17 予准許。

18 2.違約金

19 系爭租約第15條第1項、第3項約定：「租賃關係消滅時，出
20 租人應即結算租金及第六點約定之相關費用，並會同承租人
21 共同完成屋況及附屬設備之點交手續，承租人應將租賃住宅
22 返還出租人並遷出戶籍或其他登記」、「承租人未依第一項
23 規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契
24 約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金
25 額，及相當月租金額計算之違約金至返還為止」等語，有系
26 爭租約存卷可考（見本院卷第31頁）。查本件被告於租賃關
27 係消滅後，經原告明示欲續租應再續租一年並繳清租金，兩
28 造乃未達成繼續租賃系爭房屋予被告之合意乙情，業據原告
29 陳述明確（見本院卷第170頁、第228頁），並有前揭LINE對
30 話紀錄在卷可參（見本院卷第161頁、第181頁、第217
31 頁），堪認被告未於租賃關係消滅時返還系爭房屋，且經原

01 告明示不以不定期限繼續契約，則被告於111年4月13日租賃
02 關係消滅後至111年6月16日其遷出系爭房屋時止，原告依系
03 爭租約第15條第1項、第3項約定向被告請求未返還租賃住宅
04 期間之相當月租金額計算之違約金，即相當於2個月租金額
05 計算之違約金7,600元，應屬有據。

06 3.電費

07 原告主張被告應給付系爭房屋自111年4月13日起至111年6月
08 16日止之電費，並提出電費繳納單據為證（見本院卷第55
09 頁）。惟查，系爭房屋上開期間雖仍由被告占有使用，惟系
10 爭租約第6條係約定「租賃期間之電費」由承租人即被告負
11 擔（見本院卷第27頁），而與屬於租賃關係消滅後之上開期
12 間之電費無涉，遍觀系爭租約之內容亦無就租賃關係消滅後
13 之電費負擔為任何約定，是原告基於租賃契約之法律關係及
14 系爭租約（參本院卷第170頁至第171頁），請求被告應給付
15 上開電費268元，顯屬無據。

16 4.清潔費

17 系爭租約約定事項第9條約定：「乙方（即被告）遷出時，
18 須回復原狀並清潔乾淨，未清潔自保證金扣除清潔費。（套
19 房1,000元）」等語，有系爭租約存卷可考（見本院卷第45
20 頁）。系爭房屋於被告遷出後，屋內仍堆積多項物品及垃
21 圾，未回復原狀且未清潔等情，有現場照片存卷可稽（見本
22 院卷第59頁至第67頁）。則原告依系爭租約約定事項第9條
23 約定向被告請求清潔費1,000元，應屬有據。

24 (二)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
25 係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付
26 之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第
27 1631號判決意旨參照）。又系爭租約第5條約定押金金額為
28 7,600元，且第15條第4項前段約定：「前項（即同條第3
29 項）金額與承租人未繳清之租金及第六點約定之相關費用，
30 出租人得由第五點第一項規定之押金中抵充」等語，有系爭
31 租約存卷可考（見本院卷第27頁、第31頁）。原告本得請求

01 被告給付16,200元〔計算式：7,600元（租金）+7,600元
02 （違約金）+1,000元（清潔費）=16,200元〕，以押租金7,6
03 00元抵充後，被告尚應給付原告8,600元（即16,200元－7,6
04 00元＝8,600元）。

05 四、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
06 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
07 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
08 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
09 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約
10 定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率
11 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2
12 29條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原
13 告得請求被告給付之金額，給付並無確定期限，而原告起訴
14 請求，起訴狀繕本業於111年12月15日公示送達被告，自112
15 年1月4日生送達效力（見本院卷第145頁至第149頁），已生
16 催告給付之效力；參諸前開規定，原告請求被告給付自起訴
17 狀繕本送達翌日即112年1月5日起至清償日止，按週年利率
18 5%計算之遲延利息，應屬有據。

19 五、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付8,60
20 0元，及自112年1月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之
21 利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，
22 應予駁回。

23 六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡
24 易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規
25 定，本院應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保請准宣告
26 假執行，僅係促使本院職權之發動，爰不另為准駁之諭知。
27 至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁
28 回。

29 七、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 112 年 4 月 10 日
02 苗栗簡易庭 法 官 賴映岑
03 以上正本係照原本作成。
04 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。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 4 月 10 日
07 書記官 趙千淳