

臺灣士林地方法院小額民事判決

114年度湖小字第1527號

原告 寄居蟹租屋股份有限公司

法定代理人 林佑任

訴訟代理人 洪瑄謙

被告 林○鐸

林○福

共同

法定代理人 魏○娟

上列當事人間請求給付租金等事件，經本院於民國115年2月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於繼承被繼承人林希容之遺產範圍內連帶給付原告新臺幣
56,079元，及自民國114年10月19日起至清償日止，按週年利率
百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,500元，其中新臺幣1,100元及自本判決確定日
起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由被告於繼承
被繼承人林希容之遺產範圍內連帶負擔；餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

理由要領

一、本件依民事訴訟法第436條之18第1項規定，除主文外，加記
下列第2項之理由要領。

二、本院之判斷：

(一)原告主張被繼承人林希容於民國112年1月11日向原告承租新
北市○○區○○○路000號2樓房屋（下稱系爭房屋），租賃
期間為112年1月15日至114年1月14日止，每月租金為新臺幣
（下同）19,900元，惟林希容於租約到期未依約返還，直至

114年2月24日始點還系爭房屋予原告，自114年1月15日起至同年2月24日止，被告應繳納遲延之租金為27,007元（計算式： $19,900 + 19,900 \div 28 \times 10 = 27,007$ ，小數點以下四捨五入），另林希容未依約繳納113年12月16日至114年2月12日之電費2,326元，以及113年12月11日至114年2月20日之水費546元，且直至114年2月24日林希容未依約返還系爭房屋屋況予原告，須由原告自行負擔恢復系爭房屋屋況之整修清潔費用84,720元，爰提起本訴。

(二)原告上開之主張，業據提出社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約）、水電費收據、房屋清潔費收據為憑（見本院卷第13至49頁），被告則以系爭房屋修繕應由原告負擔，而非向被告請求等語。本院就原告請求之項目說明如下：

1.系爭房屋遲延返還之租金：因系爭房屋租約到期日為114年1月14日，然林希容並未於到期日返還系爭房屋，直至114年2月24日由原告點收系爭房屋，該遲延返還系爭房屋期間仍需計算租金，是原告上開之主張，請求遲延返還系爭房屋租金27,007元，為有理由，應予准許。

2.水、電費：依系爭租約第五條約定水電費由承租人即林希容負擔，並提出台灣電力公司、台灣自來水公司繳費憑證，是原告請求水電費合計2,872元，為有理由，應予准許。

3.清潔修繕費用：原告請求此部分之費用明細包含垃圾處理費、冷氣清洗、馬桶零件更換、電燈插座更換、清潔費、稅額、門鎖、把手、換鎖等費用。經查，冷氣清洗(8,400元)係於承租人於正常使用下之耗損品，且應由房屋所有權人負擔，故此部分之費用不應由林希容負擔。馬桶零件更換(4,000元)、電燈插座更換(4,000元)之部分，原告並未舉證此部分係因承租人於承租期間造成損壞，且此部分之修繕依契約約定本屬房屋所有權人之責任，故此部分之請求，洵屬無據。門鎖、換鎖部分，因林希容未依約定到期日返還系爭房屋，亦未返還鑰匙，原告自得換鎖進入系

爭房屋，此部分之請求，應屬合理，至於把手(1,500元)部分應屬房屋之修繕範圍，亦不應由被告負擔。是原告得請求清潔修繕費用金額為63,000元【計算式：48,000(垃圾處理費)+12,000(清潔費)+1,500(門鎖)+1,500(換鎖)=63,000】，稅額部分為3,000元〈計算式：(48,000+12,000)×5%=3,000〉。

4.綜上，原告得請求金額為56,079元（計算式：27,007〈系爭房屋遲延返還之租金〉+2,872〈水、電費〉+63,000〈清潔修繕費用〉+3,000〈稅額〉-39,800〈押租金〉=56,079）。

三、依職權宣告假執行，並確定被告應連帶負擔之訴訟費用額（即第一審裁判費）如主文第3項所示。

中 華 民 國 115 年 3 月 9 日
內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，表明關於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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 115 年 3 月 9 日
書記官 陳立偉